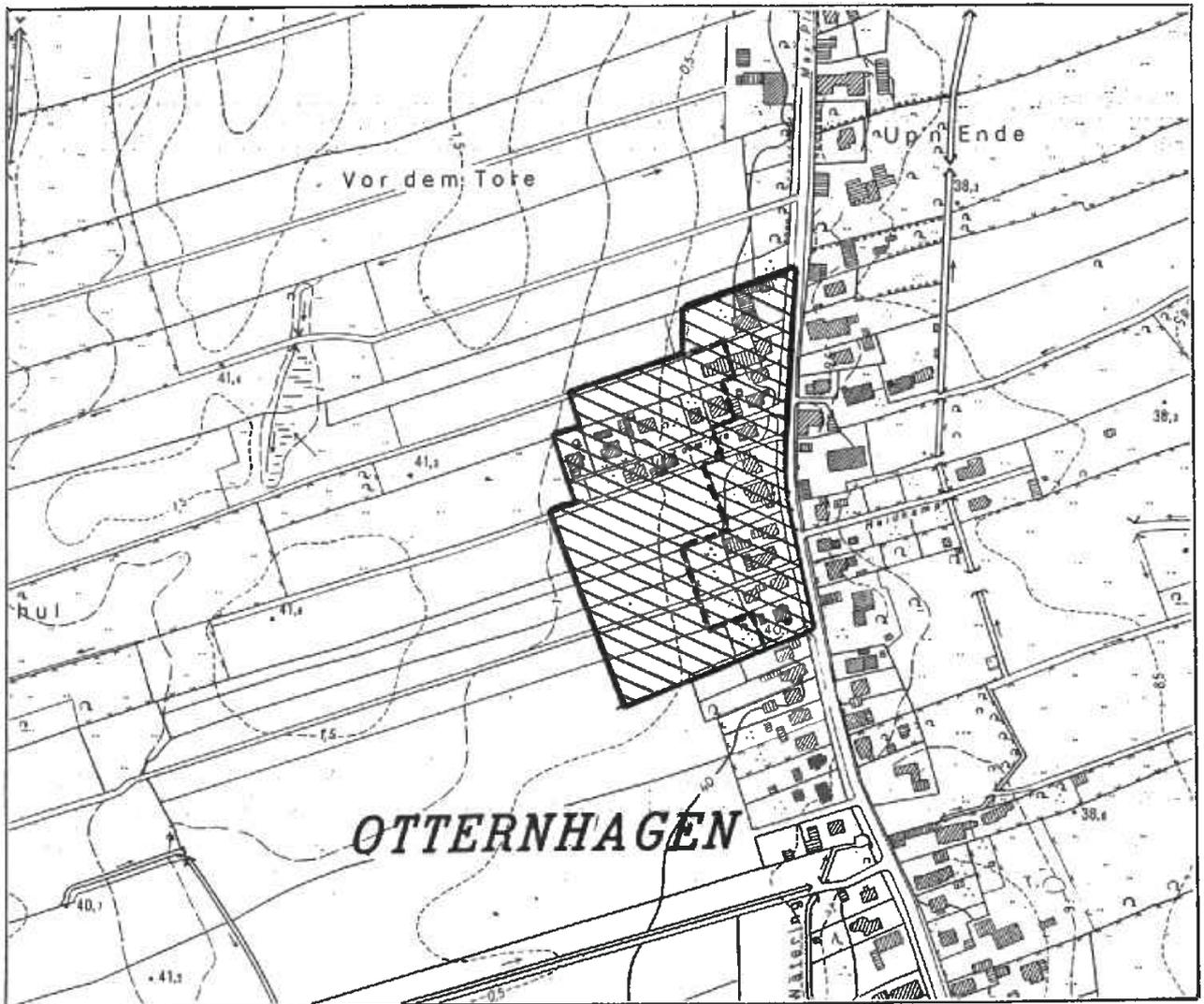




URSCHRIFT

**Bebauungsplan Nr. 809 „Vor dem Tore“,
1. vereinfachte Änderung, Stadtteil Ottern-
hagen, Stadt Neustadt a. Rbge.**



Übersichtsplan M. = 1 : 5000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und aufgrund der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBL. I S. 382) i.d. z.Zt. geltenden Fassung sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBL. S. 382), zuletzt geändert durch § 22 des Gesetzes vom 19.04.2004 (Nds. GVBL. S. 63), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 07. Juli 2005 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 809 „Vor dem Tore“, Stadtteil Otternhagen, Stadt Neustadt a. Rbge. als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 20. 07. 2005



.....
Bürgermeister i. V.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Region Hannover in Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 20. 07. 2005



.....
Bürgermeister i. V.

Bebauungsplan Nr. 809 „Vor dem Tore“, Stadtteil Otternhagen, Stadt Neustadt a. Rbge.

ohne Maßstab

Geltungsbereich der 1. Änderung der gestalterischen Festsetzungen für die Zulassung von „Walmdächern“ (§ 2 (1) der gestalterischen Festsetzungen)

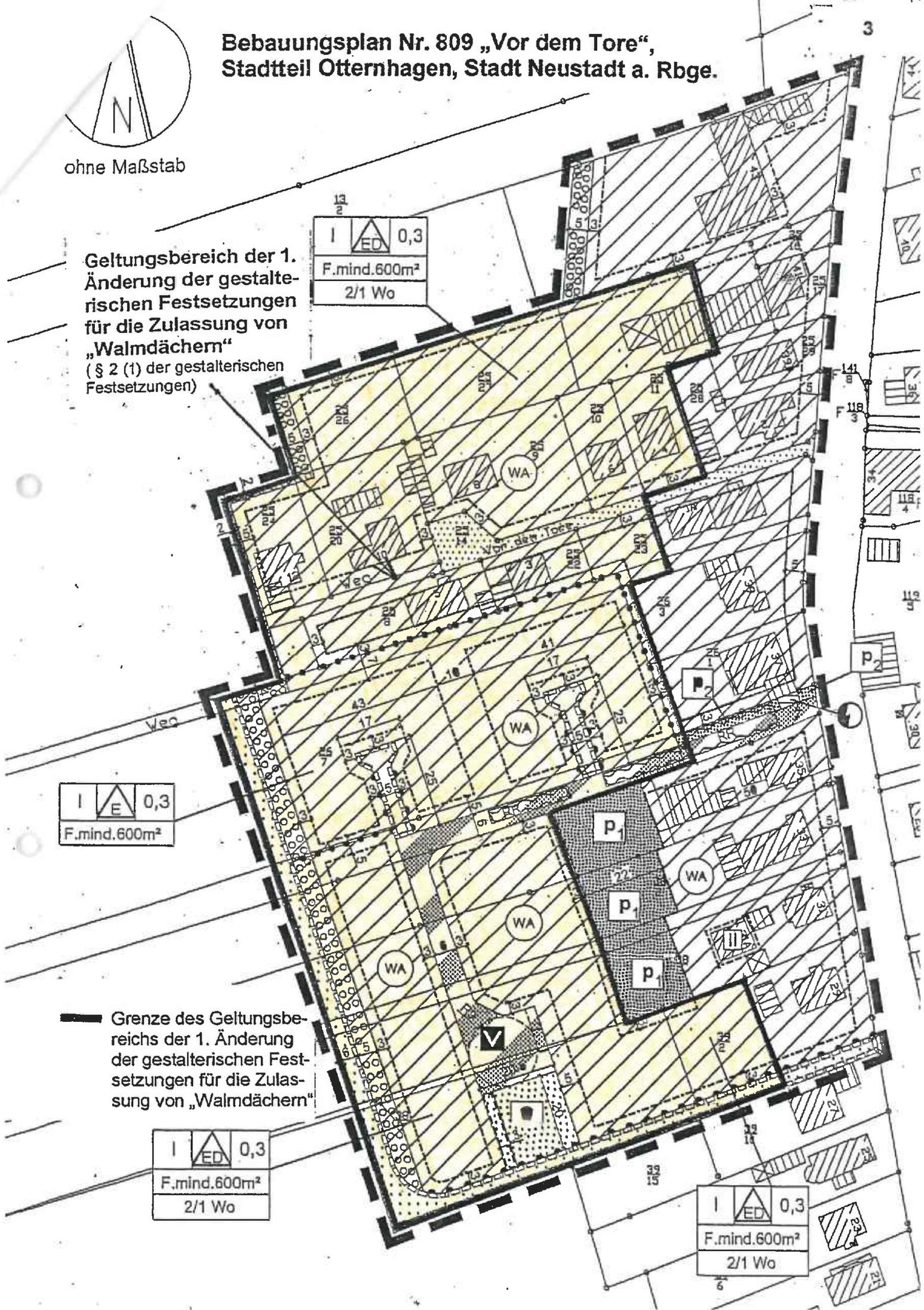
I		ED	0,3
F.mind.600m ²			
2/1 Wo			

I		E	0,3
F.mind.600m ²			

— Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung der gestalterischen Festsetzungen für die Zulassung von „Walmdächern“

I		ED	0,3
F.mind.600m ²			
2/1 Wo			

I		ED	0,3
F.mind.600m ²			
2/1 Wo			



§ 1 Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden

- (1) Die Außenwände von landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden müssen bis zu einer Höhe von 2 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, in Ziegelmauerwerk, unter Verwendung von roten bis rotbraunen Ziegeln (im Rahmen der im RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) oder mit einem roten bis rotbraunen Farbanstrich (RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) erstellt werden. Oberhalb der Höhe von 2 m sind Verkleidungen mit zementgebundenen Platten oder Metallprofilen und Materialien der Dachdeckung entsprechend den Farbanforderungen in Satz 1 sowie Holzverkleidungen zulässig.

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer und Giebel

Änderung für einen Teilbereich des Bauungsplanes

- (1) Als Dachform sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelwänden muss mind. 2,00 m betragen. Fledermausgauben und Gauben mit ovalen bis runden Wangen sind nicht zulässig.

- (2) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden und sonstigen, nicht unter Abs.3 genannten Hauptgebäuden, nicht weniger als 35° und nicht mehr als 48° betragen.
- (3) Die Dachneigung bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und gewerblichen Betriebsgebäuden darf nicht weniger als 15° und nicht mehr als 48° betragen.
- (4) Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe (im Rahmen der im RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig.
- (5) Für Gebäude nach Abs. 3 sind als Dachdeckung außerdem rote bis rotbraune zementgebundene asbestfreie Wellplatten oder Metallprofilplatten im Farbbrahmen des Abs. 4 zulässig.
- (6) Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs. 1 auch Flachdächer zulässig.
- Garagen
 - Nebenanlagen im Bauwuch
 - untergeordnete Nebenanlagen (z.B. sonstige Abstellanlagen) außerhalb des Bauwuchs
 - Windfanganbauten
 - Carports
 - Trafostationen

Änderung für den Gesamtbereich des Bauungsplanes

- (7) An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform und Dachneigung von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.

- (8) Bei eingeschossigen Wohngebäuden ist eine Traufhöhe von max. 4,20 m - bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche - zulässig.
Bei zweigeschossigen Gebäuden ist eine Traufhöhe von 6,90 m zulässig.
Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen an.
- (9) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind abweichend von den Gestaltungsanforderungen des § 2 zulässig.
- (10) Einschnitte in Dachflächen und Giebeldreiecken für die Anlage von Loggien sind nur an den zur Straße hin nicht sichtbaren Gebäudeseiten zulässig.

§ 3 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zur Straße hin nur vertikal und horizontal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Sockel und Mauern oder Mauerpfeiler aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln (im Rahmen der im RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) sowie standortheimische Laubgehölzhecken zugelassen.

§ 4 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

- (1) Für jeden Betrieb ist an den Hausfronten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur eine Werbeanlage zulässig. Diese Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Die Ansichtsfläche darf 1,5 m² nicht überschreiten.
- (2) Durch die Werbeanlagen dürfen bei Fachwerkbauten keine Gefügeteile, Inschriften, Schnitzereien und besondere Fassadendetails (Frieße, Schmuckelemente etc.) verdeckt werden.
- (3) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken.
- (4) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
- (5) Für Werbeanlagen sind die Farben leuchtorange (RAL 2005), weißaluminium (RAL 9006), graualuminium (RAL 9007), leuchthellorange (RAL 2007) und Reflexfarben (RAL F 7) jeweils nach Farbkarte RAL, 840 HRÜ 2 ausgeschlossen.
- (6) Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z. B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden.

§ 5 Abweichungen von den Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift

- (1) Erweiterungsbauten, die sich im Rahmen bestehender Gebäude vollziehen, dürfen auch abweichend von den Gestaltungsregeln dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechend der Bauart der vorhandenen Anlage und deren Materialverwendung ausgeführt werden.
- (2) Die Verblendung oder die Erneuerung von Außenwänden an bestehenden Gebäuden unterliegt den Anforderungen des §1 dieser Satzung. Als Ausnahme kann Material entsprechend der Bauart der bestehenden Außenwände verwendet werden, wenn nur Teile von Außenwänden betroffen sind und die vorgeschriebene Bauart nach §1 dieser Satzung zu einem unverhältnismäßigen Eingriff führen würde.
- (3) Bei Einfriedungen und Dachdeckungen gelten bei Erweiterungen und Erneuerungen Abs. 1 und 2 entsprechend.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer

- a) mehr als eine Werbeanlage an der Hausfront zur öffentlichen Verkehrsfläche hin anbringt (§ 4 Abs. 1),
- b) besondere Gestaltungsmerkmale an baulichen Anlagen verdeckt (§ 4 Abs. 2),
- c) Werbeanlagen über das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses hinaus anbringt (§ 4 Abs. 3),
- d) selbstleuchtende Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht anbringt (§ 4 Abs. 4),
- e) Werbeanlagen anbringt, die nicht den Farbanforderungen des § 4 Abs. 5 entsprechen,
- f) Attrappen, Spannbänder und Fahnen über 0,75 m² sowie Plakate außerhalb zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen anbringt (§ 4 Abs. 6).

1. vereinfachte Änderung der gestalterischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 809 „Vor dem Tore“, Stadtteil Otternhagen, Stadt Neustadt a. Rbge. (Neue Fassung)

§ 2 Gestalterische Anforderungen an Dächer und Giebel

- (1) Als Dachform sind nur **Walm-**, Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal $\frac{2}{3}$ der Dachlänge – an der Traufe gemessen – einnehmen. Der Mindestabstand von den Giebelwänden muss mind. 2,00 m betragen. Fledermausgauben und Gauben mit ovalen bis runden Wangen sind nicht zulässig.
- (7) An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.