



Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden

- Die Außenwände von landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden müssen bis zu einer Höhe von 2 m, bezogen auf die angrenzende Straßenebene, in Ziegelmauerwerk, unter Verwendung von roten bis rotbraunen Ziegeln (im Rahmen der im RAL-Farbreakord mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) oder mit einem roten bis rotbraunen Farbanstrich (RAL-Farbreakord 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 Farbansforderungen in Satz 1 sowie Holzverkleidungen zulässig.
- Als Dachform sind nur Krüppelwalmd- 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.
- Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden und sonstigen, nicht unter Abs.3 genannten Hauptgebäuden, nicht weniger als 35° und nicht mehr als 48° betragen.
- Die Dachneigung bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und gewerblichen Betriebsgebäuden darf nicht weniger als 15° und nicht mehr als 48° betragen.
- Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe (im Rahmen der im RAL-Farbreakord mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig.
- Für Gebäude nach Abs. 3 sind als Dachdeckung außerdem rote bis rotbraune zementgebundene asbestfreie Wellplatten oder Metallprofilplatten im Farbraum des Abs. 4 zulässig.
- 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
 - Windfangbauten
 - Carports
 - Trafostationen
- An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform und Dachneigung von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.
- 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.
- Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind abweichend von den Gestaltungsanforderungen des § 2 zulässig.
- Einschnitte in Dachflächen und Giebelreiecken 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 Mauerpfiler aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln (im Rahmen der im RAL-Farbreakord mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) sowie standortheimische Laubholzhecken zugelassen.

§ 4 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

- 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.
- Durch die Werbeanlagen dürfen bei Fachwerkbauten keine Gefügeteile, Inschriften, Schnitzereien und besondere Fassadendetails (Frisse, Schmuckelemente etc.) verdeckt werden.
- Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken.
- Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
- Für Werbeanlagen sind die Farben leuchtorange (RAL 2005), weißaluminium (RAL 9006), grau-aluminium (RAL 9007), leuchtorange (RAL 2007) und Reflexfarben (RAL F 7) jeweils nach Farbkarte RAL 840 HRÜ 2 ausgeschlossen.
- 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 Bauvorschriften

- 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.
- 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.
- 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

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

Textliche Festsetzungen

§ 1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und -sträuchern sowie hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.
- Die Art der zu verwendenden Gehölze ergibt sich aus der Pflanzliste in der Begründung.

§ 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die Flächen, die in der Planzeichnung als "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" festgesetzt sind, sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der über diese Fläche erschlossenen Grundstücke und mit Leitungsrechten für Kanäle und Leitungen zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.
- Die landwirtschaftliche Fläche, die in der Planzeichnung als "mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" festgesetzt ist, ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der davon erschlossenen, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke sowie mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.
- Die Fläche, die in der Planzeichnung als "mit Leitungsrechten zu belastende Fläche" festgesetzt ist, ist mit Leitungsrechten für Kanäle und Leitungen zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Abweichend von der Mindestgröße der Baugrundstücke, die in der Planzeichnung festgesetzt ist, gilt für Grundstücke, die mit einem Doppelhaus (sogenannte "Doppelhaushälfte") bebaut werden, eine Mindestgröße von 400 m².

§ 4 Zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im gesamten Plangebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs.3 Nr. 1, 3, 4 und Nr.5 BauNVO ausgeschlossen.

Hinweis

Bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die in den Grundwasserschwankungsbereich ragen (z.B. Keller) sind in wasserdichter Bauweise auszuführen. Wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung können voraussichtlich nicht erteilt werden.

Aufgrund der langjährigen, gewerblichen Nutzung der Grundstücke im nördlichen Plangebiet, ist punktuell mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Sollten diese bei Bauarbeiten festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu benachrichtigen.

Erläuterung der Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2/1 Wo** In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in einem Doppelhaus (sogenannte "Doppelhaushälfte") ist nur eine Wohnung zulässig
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,3** Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzelhäuser - und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- V** Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- ...** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- ⚡** Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- P1** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung: Gartenland
- P2** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung: Abstandsgrün

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

- RR** Flächen für unterirdische Niederschlagswasserspeicherelemente

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (s. § 2 Abs. 1 bzw. Abs. 2 der textlichen Festsetzungen)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (s. § 2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen)

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 S.137) i.d.z.Zt. geltenden Fassung, auf Grund der §§ 56 und §98 der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. I S.199) i.d.z.Zt. geltenden Fassung und des §40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S.382) i.d.z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 809 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet vom Team Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstr.4
Neustadt a. Rbge., den **12.10.2004**

Neustadt a. Rbge., den **18.10.2004**
Im Auftrag
gez. STERNBECK
Bürgermeister

Im Auftrag
gez. NÜLLE
(Nülle)
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **06.11.2003** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 809 und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Paragraph (§) 2 Abs.1 BauGB am **12.11.2003** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß §4 und §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **07.10.2004** als Satzung (§10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am
Az.:
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: **07.2004**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.
Neustadt a. Rbge., den **15.10.2004**
gez. REHBEIN
Öffentlich bestellter Vermessungsing.

Neustadt a. Rbge., den **18.10.2004**
Im Auftrag
gez. STERNBECK
Bürgermeister

Die Bekanntmachung ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am **21.10.2004** im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 41 erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am **21.10.2004** rechtsverbindlich geworden.
Neustadt a. Rbge., den **21.10.2004**
Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. SPENNES
Bürgermeister

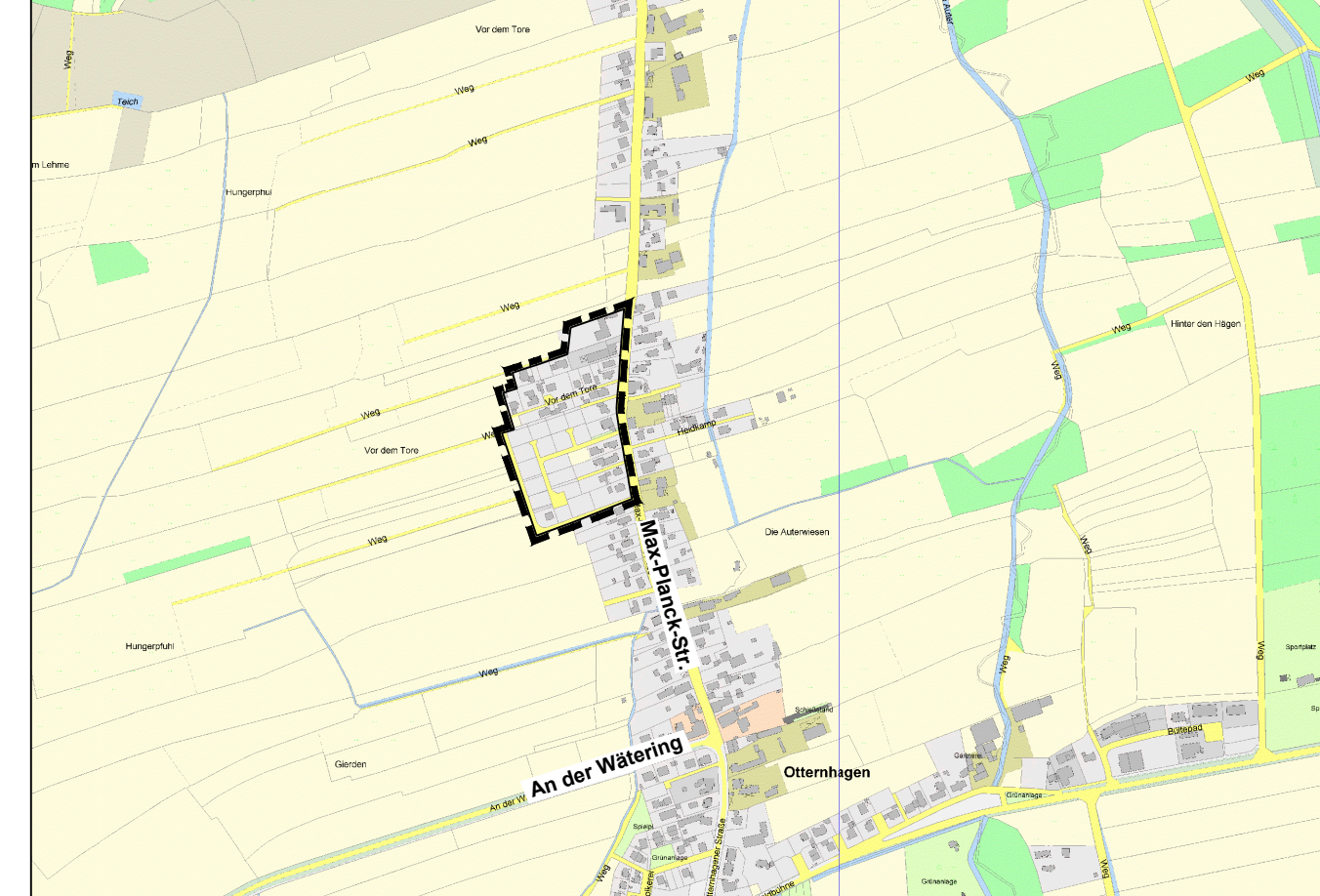
Das Planverfahren wurde gemäß § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltend gemachten Fassung zu Ende geführt.
Es gelten die Vorschriften über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und von sonstigen Vorschriften einschließlich ihrer Fristen nach dem Baugesetzbuch in der zurzeit geltenden Fassung.
Maßgeblich ist die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbau-landgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

Kompensationsflächen nach §8a-c BNatSchG in Waldbiotopen der Gemarkung Bordenau



STADT NEUSTADT A. RBGE. STADTTEIL OTTERNHAGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 809 "Vor dem Tore" M. 1 : 1.000

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



Planung: Herr Nülle
Geändert: Frau Herrmann 23.05.2002 Her. 24.03.2003 Her. 19.12.2003 Her. 12.01.2004 Her. 23.08.2004
Planerstellung: Frau Herrmann 21.08.2001