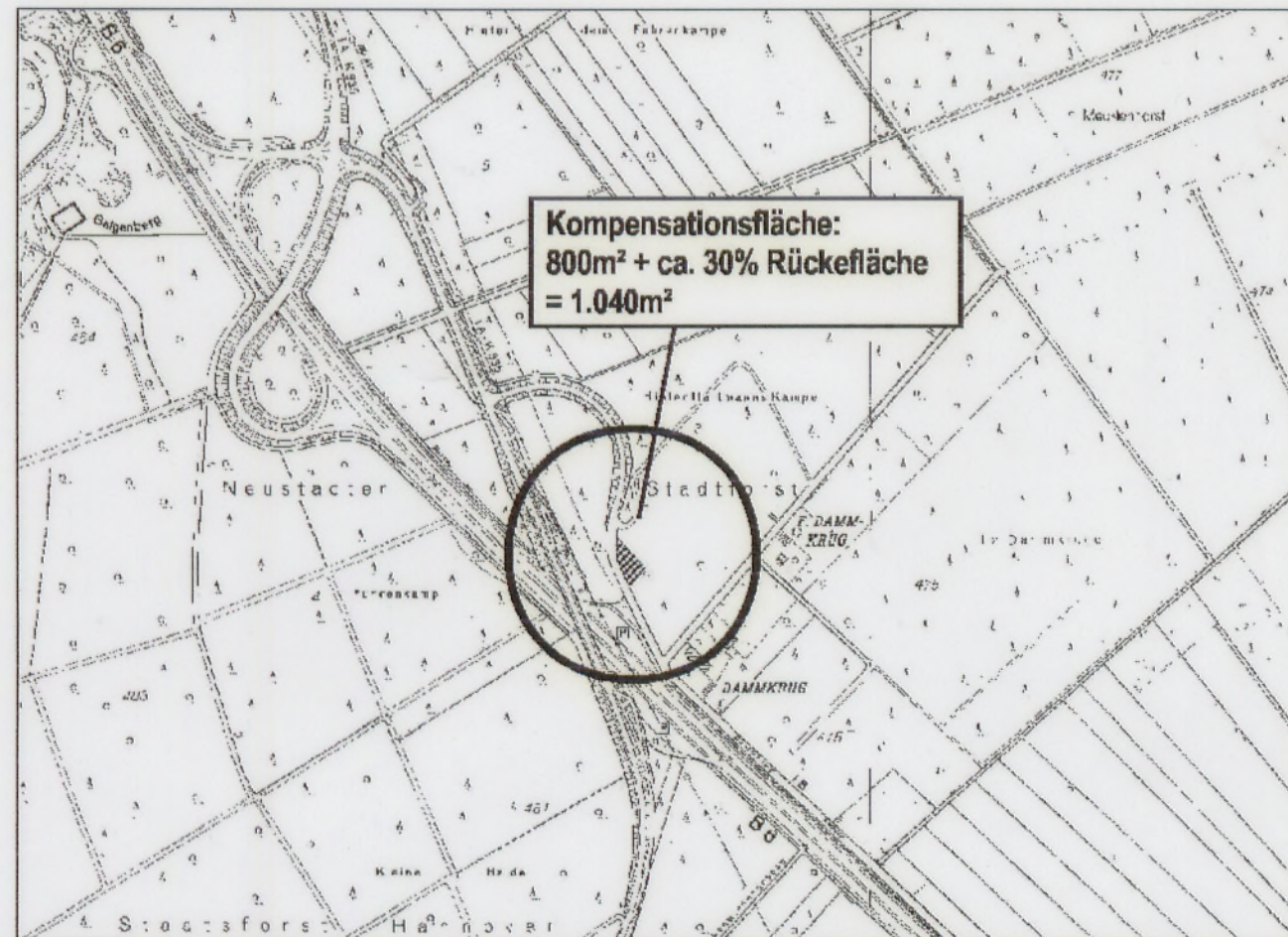


**Übersicht der Kompensationsfläche gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 47/6.**



**VERFAHRENSVERMERKE**

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Otternhagen, Flur 2  
 Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Hannover, den 05.05.2004

Siegel Vermessungs- und Katasterbehörde  
 Hannover - Katasteramt  
 Im Auftrage  
 gez. Stündl

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan Nr. 810 „Heidkamp“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im September 2003  
 gez. Geffers

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 23.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 810 „Heidkamp“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 21.07.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 810 „Heidkamp“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 810 „Heidkamp“ und die Begründung dazu haben von Freitag, den 08.08.2003 bis einschließlich Montag, den 08.09.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 810 „Heidkamp“ in seiner Sitzung am 04.12.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 10. Mai 2004  
 Der Stadtdirektor i.V.  
 Siegel gez. Kortmann

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan Nr. 810 „Heidkamp“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 810 „Heidkamp“ bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 10. Mai 2004  
 Der Stadtdirektor i.V.  
 Siegel gez. Kortmann

**Inkrafttreten**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30. Dez. 2004 im Amtsblatt für die Region Hannover bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 810 „Heidkamp“ beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 30. Dez. 2004 rechtsverbindlich geworden.  
 Neustadt a. Rbge., den 05. Jan. 2005  
 Stadt Neustadt a. Rbge.  
 Der Bürgermeister  
 i.A.  
 Siegel gez. Spennes

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

**HINWEISE**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone II der „Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteils Otternhagen, Stadt Neustadt a. Rbge.“ (Gestaltungssatzung Otternhagen).

Von den landwirtschaftlichen Wirtschaftsfahrten sowie von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen ausgehen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

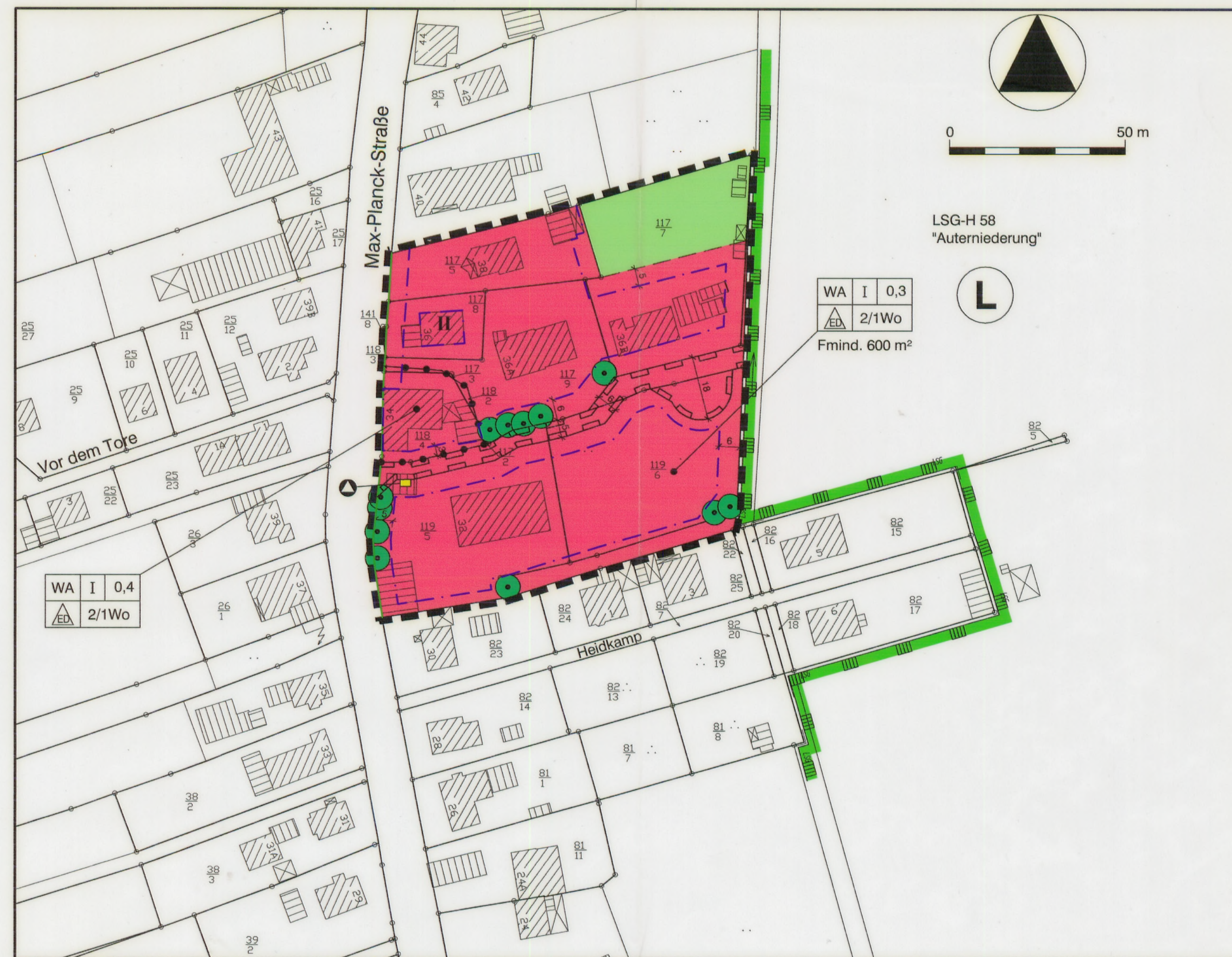
Das Planverfahren wurde gemäß § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

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.

**BEGLAUBIGUNG**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 810 „Heidkamp“ der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1  
Garagen und Nebenanlagen**

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Einfriedungen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**§ 2**

**Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes**

- Die vorhandenen Bäume auf den „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes“ der Planzeichnung sind erhalten und zu pflegen. Im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Bodenaufhöhungen und Bodenabgrabungen stattfinden.
- Ausnahmen von der Erhaltungsbindung gem. Abs. 1 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, wenn der Baum krank ist, oder wenn ein öffentliches Interesse an der Beseitigung des Baumes besteht. Für Bäume, deren Fällen ausnahmsweise zugelassen wird, ist Ersatz zu pflanzen. Die Ersatzbäume müssen einheimische, standortgerechte Laubbäume sein und einen Mindestumfang von 12 cm in 1 m Höhe über dem Boden haben.

**§ 3**

**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen**

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) wird auf den Baugrundstücken je angefangene 700 m² Grundstücksfläche eine Fläche von mindestens 50 m² für das Anpflanzen eines standortheimischen Laubbaums festgesetzt. Art und Qualität der Laubgehölze ergeben sich aus der Pflanzliste in der Begründung. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf den Baugrundstücken bereits vorhandene, standortheimische Laubbäume können angerechnet werden.

**§ 4**

**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.

**§ 5**

**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.

**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2003 (Nds. GVBl. S. 36), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 810 „Heidkamp“**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 10. Mai 2004

gez. Kirchmann  
 Bürgermeisterin  
 gez. Kortmann  
 Stadtdirektor i.V.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet WA  
 Vgl. § 3 der textl. Festsetzungen!  
 2/1Wo In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in einem Doppelhaus (sogen. Doppelhaushälfte) ist nur eine Wohnung zulässig

**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)  
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze Vgl. § 1 der textl. Festsetzungen!

**Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**

private Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Hausgarten  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes  
 Vgl. § 2 der textl. Festsetzungen!

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Vgl. § 4 der textl. Festsetzungen!  
 Mindestgröße der Baugrundstücke  
 Vgl. § 5 der textl. Festsetzungen!

Müllsammelplatz  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Nachrichtliche Übernahme**

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts:  
 Landschaftsschutzgebiet LSG-H58 "Auterniederung"

**Stadt Neustadt a. Rbge.  
 Stadtteil Otternhagen  
 Bebauungsplan Nr. 810  
 "Heidkamp"**

**Satzung - beglaubigte Abschrift**

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 © VKV

Bearbeitung:  
 Konkordiastraße 14A  
 30449 Hannover  
 ☎ (05 11) 44 82 89  
 Fax (05 11) 45 34 40  
 Internet: www.geffers-planung.de  
 E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt  
**Eike Geffers**  
 Beratender Volkswirt  
 für kommunale und  
 staatliche Planung

In Zusammenarbeit mit:  
 Susanne Vogel  
 Dipl.-Ing. Architekt  
 Raumplanung