

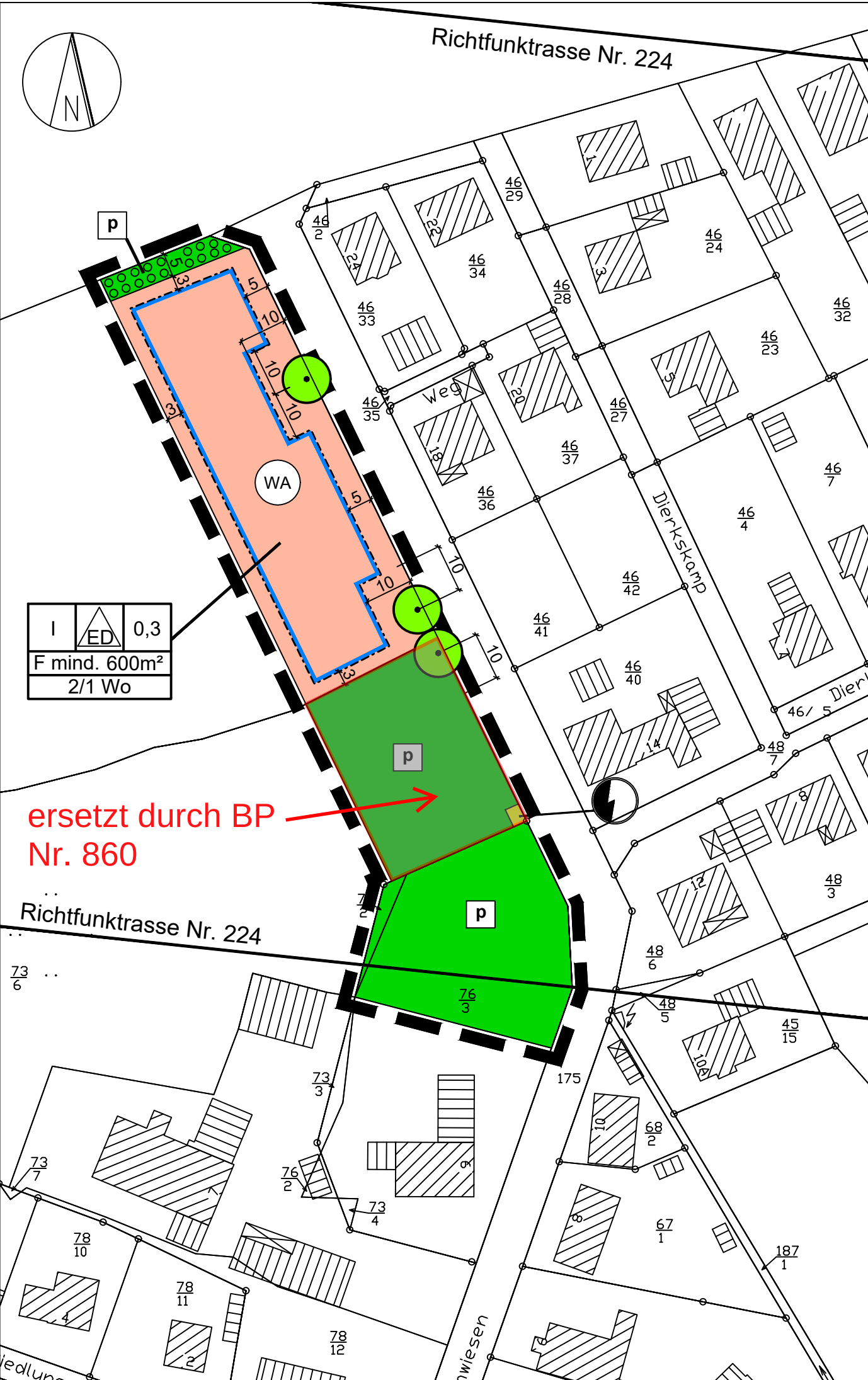
Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes Nr. 859 einschließlich der textlichen und gestalterischen Festsetzungen

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. 859 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen und gestalterischen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Neustadt a. Rbge., den 11.04.2005 gez. U. STERNBECK Bürgermeister Siegel
Der Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 859 einschließlich der textlichen und gestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Paragraph (§) 2 Abs.1 BauGB am 21.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Neustadt a. Rbge., den 11.04.2005 gez. U. STERNBECK Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen und gestalterischen Festsetzungen wurden ausgearbeitet vom Team Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstr.4, 31535 Neustadt a. Rbge. Neustadt a. Rbge., den 08.04.2005 Im Auftrag gez. NÜLLE
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: 15.04.05). 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 15.04.05 gez. REHBEIN Öffentl. bestellter Vermessungsing.
Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.08.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung einschließlich der textlichen und gestalterischen Festsetzungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung einschließlich der textlichen und gestalterischen Festsetzungen haben vom 17.08.2004 bis 17.09.2004 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Neustadt a. Rbge., den 11.04.2005 gez. U. STERNBECK Bürgermeister
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan einschließlich der textlichen und gestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß §3 Abs.2 und §4 BauGB in seiner Sitzung am 07.04.2005 als Satzung (§10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Neustadt a. Rbge., den 11.04.2005 gez. U. STERNBECK Bürgermeister
Die Bekanntmachung ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am 04.05.2005 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 18 erfolgt. Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen und gestalterischen Festsetzungen ist damit am 04.05.2005 rechtsverbindlich geworden. Neustadt a. Rbge., den 11.05.2005 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. SPENNES
Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sind gemäß §215 BauGB nicht geltend gemacht worden. Neustadt a. Rbge., den Bürgermeister

Das Planverfahren wurde gemäß § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 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.

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).



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 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes

- Die vorhandenen Bäume, die mit "Bindungen für die Erhaltung eines Baumes" festgesetzt sind, sind zu erhalten und zu pflegen. Im Kronenbereich der zu erhaltenen Bäume dürfen keine Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Bodenaufhöhungen und Bodenabgrabungen stattfinden.
- Ausnahmen von der Erhaltungsbindung gemäß Abs.1 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgehen, 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 (s. §3 Abs.2).

§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Die privaten Grünflächen 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.

§ 4 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 qm.

§ 5 Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende ökologische Festsetzungen getroffen: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §98 NBauO werden für das Baugebiet des Bebauungsplanes folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

§ 1 Gestaltungsanforderungen an Dächer

- Als Dachform sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig, bei denen die Hauptdachfläche eine Neigung von 40-50° aufweist.

Erläuterung der Planzeichen

- 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

- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl

F mind. 600m² Mindestgröße der Grundstücke

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

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

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

Zweckbestimmung: Gartenland

- 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)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

- Als Dachdeckung sind nur nicht glasierte Dachpfannen aus Ton oder Beton im Farbton rot (im Rahmen der im RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000 festgelegten Farben) zulässig.

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 24m² dürfen auch mit Flachdach ausgebildet werden.

§ 3 Gestaltungsanforderungen an Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind von außen sichtbar in Ziegelmauerwerk im Farbton rot bis rotbraun (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3013 und 3016 festgelegten Farben) oder mit einer senkrechten Holzverkleidung im Farbton rot, rotbraun oder braun (RAL 2001, 2002, 3000, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8015 und 8024) auszuführen. Fachwerk mit Ausfachungen aus roten bis rotbraunen Ziegelsteinen ist ebenfalls zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 91 Abs.3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt.

Nachrichtliche Übernahme

Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Nr.224 der Deutschen Telekom für den Telekommunikationsverkehr.

Die maximale zulässige Bauhöhe von 83m über Grund darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Hinweise

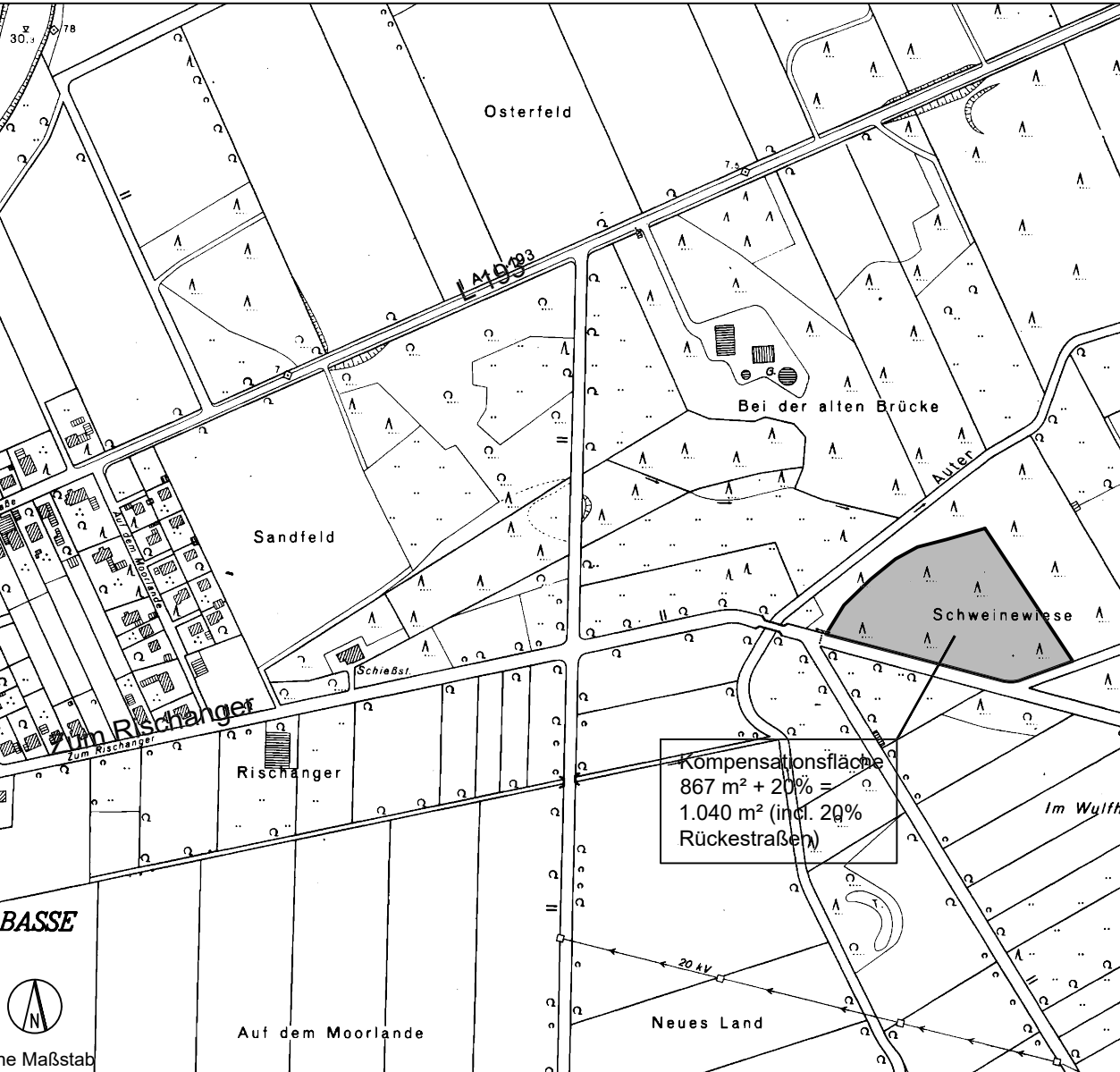
- Bei evt. Bepflanzungen im Bereich der vorhandenen Trinkwasserleitungen ist ein Sicherheitsabstand bzw. eine Leitungssicherung gem. DVGW 125 zu berücksichtigen.
- Wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwassererhaltung können nicht in Aussicht gestellt werden.
- Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen (z.B. Keller) sind in wasserdichter Bauweise zu errichten.

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Richtfunktrasse mit Bauhöhenbeschränkung im Schutzstreifen - siehe Nachrichtliche Übernahme -

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



STADT NEUSTADT A. RBGE. Stadtteil Metel BEBAUUNGSPLAN NR.859 "Westlich Bornwiesen" M. 1 : 1.000

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Planung: Herr Nülle	Planerstellung: Frau Herrmann 03.07.2002
Geändert: Her. 05.07.2004 Her. 21.09.2004	