

Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zu- letzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- §1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Die Fläche ist mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen gemäß §4 Abs.4 dieser textlichen Festsetzungen sind zulässig.
- §2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
(1) Die Fläche ist als Eichenbrink fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
(2) Gemäß §9 Abs.1a BauGB wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dem Plangebiet zugeordnet, wobei 22% als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff durch die Straßenbaumaßnahme in Ansatz zu bringen sind. 78% dienen als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe durch Maßnahmen auf den Baugrundstücken.
- §3 Lärmschutzmaßnahmen
Innerhalb eines 30m breiten Streifens entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB bei Neubau, Umbau und Erweiterungen von Gebäuden für Wohnzwecke Maßnahmen gegen die von der Landesstraße 193 einwirkenden Schallmissionen zu treffen. Es sind nur Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zulässig, deren Schalldämmmaß (erf.R.w.res.) im Sinne der DIN 4109 (Nov.1989) mindestens 35 dB beträgt.
Das im Einzelfall (Relation Fenster zu Gesamtaußenfläche) erforderliche Schalldämmmaß ist nach DIN 4109 (Nov.1989), Seite 13, Tabellen 8 und 9, objektbezogen zu ermitteln und anhand DIN 4109-Beiblatt1- nachzuweisen.
- §4 Gestaltung
Gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §56, §97 und §98 NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
(1) Dachgestaltung
Die Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach oder einem gegenläufigen Pultdach mit einer Neigung von mindestens 38 Grad auszubilden.
Für die Eindeckung der Dächer sind Dachpfannen in roten Farbtönen (im Rahmen des RAL-Farbenregisters (RAL 840 HRU 2) mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015, und 8023 festgelegten Farben) zu wählen. Glasierte und glänzende Dachpfannen sind nicht zulässig. Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung bleiben hiervon unberührt.
(2) Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,5m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
(3) Doppelhäuser
Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenlage (Sockelhöhe) und Gestaltungsmerkmalen (Material und Farbe der Außenwände und Dachflächen) aneinander anzupassen.
(4) Einfriedungen
Einfriedungen zur Straßenseite (Planstraße):
Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.
Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche, zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zu Außenbereichsflächen:
Diese Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,80m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.
Blickundurchlässige Einfriedungen sind von der äußeren Seite mit standortheimischen Gehölzen oder rankenden und schlingenden Pflanzen einzugrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Hecken aus Nadelgehölzen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
Einfriedungen zur Landesstraße 193:
Diese Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,00m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.
Blickundurchlässige Einfriedungen sind von der äußeren Seite mit standortheimischen Gehölzen oder rankenden und schlingenden Pflanzen einzugrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Hecken aus Nadelgehölzen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
(5) Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des §91 Abs.3 NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach §4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

HINWEISE

- 1) Einheimischen Modell
- 2) Eine Ingenieurgeologische Stellungnahme liegt vor und kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.
- 3) Bauwerke, die in das Grundwasser einbinden, sind konstruktiv gegen Druckwasser zu sichern, da eine wasserrechtliche Erlaubnis für dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht in Aussicht gestellt wird.
- 4) Die Löschwasserversorgung ist mit 800 L/Min. über 2 Stunden sichergestellt.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

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

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Grundflächenzahl

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

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen

Öffentlich

private Gärten

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß §2 der textlichen Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß §1 der textlichen Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

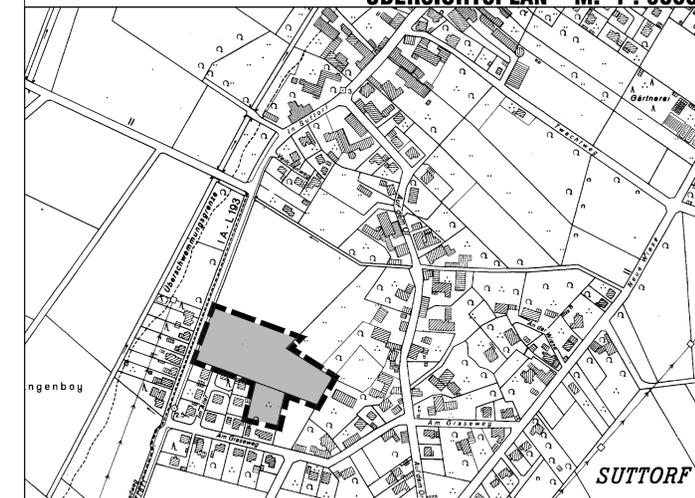
KENNZEICHNUNG (§9 Abs.5 Nr.1 BauGB)

Durch Verkehrslärm vorbelasteter Bereich (siehe §3 der textlichen Festsetzungen)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

<p>Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ..01.07.98..... die Aufstellung des Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885..... und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß Paragraph(§) 2 Abs.1Bau-GB am ..06.07.98..... ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den ..14.06.1999.....</p> <p> gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>	<p>Der Entwurf des Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet von dem Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a.Rbge., Theresenstr.4</p> <p>Neustadt a.Rbge., den ..14.06.1999.....</p> <p> i.V.SCHLUPP Planverfasser</p>	<p>Präambel Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) 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.Z. 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. 885..... bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.</p> <p>Neustadt a.Rbge.,den ..14.06.1999.....</p> <p> gez. HEIDEMANN Ratsvorsitzender</p>	<p>Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 11 Abs.3 BauGB dem Landkreis Hannover am angezeigt worden. Der Landkreis Hannover hat am (Az.) erklärt, daß er keine/teilweise die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht und daß diese durch Erfüllung von Maßgaben behebbar sind.</p> <p>Landkreis Hannover Der Oberkreisdirektor Im Auftrage</p> <p> Stadtdirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften haben zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Neustadt a.Rbge. den</p> <p> Stadtdirektor</p>	
<p>Vervielfältigungsvermerk: Kartengrundlage: Flurkarte Flur Vergrößerung i.Mst.1:1000</p> <p>Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a.Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am Az.</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand:). 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.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den09.06.1999.....</p> <p> gez. REHBEIN Öffentlich bestellter Vermessungsing.</p>	<p>Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am ..22.03.99..... dem Entwurf des Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.99..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 06.04.99..... bis 07.05.99..... gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den ..14.06.1999.....</p> <p> gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>	<p>Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs.3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs.3 BauGB/§ 13 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom bis gegeben.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den</p> <p> Stadtdirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 03.06.99..... als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den ..14.06.1999.....</p> <p> gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>	<p>Die Bekanntmachung ist gem. §10 Abs.3 BauGB am ..24.06.99..... im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 29..... erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am ..24.06.99..... rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den ..28.06.1999.....</p> <p> Der Stadtdirektor Im Auftrage gez. SPENNES</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den</p> <p> Stadtdirektor</p>

STADT NEUSTADT A. RBGE. STADTTEIL SUTTORF BEBAUUNGSPLAN NR. 885 mit Örtlichen Bauvorschriften "IM ALLER NORD" M. 1 : 1000 ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



Gezeichnet: Herrmann 22.12.95 Geändert: Her.20.05.96 Gr.26.6.96
Her.16.09.96 Her.14.05.98 Her.17.11.98 Her. 15.12.98 Frö. 11.05.99