

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Suttorf, Flur 1, Maßstab 1 : 1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Erlaubnisvermerk: Die Wiedergabe bedarf gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002. (Nds. GVBl. 2003, S. 5) keiner Erlaubnis.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2012). 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. Diese Bescheinigung gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Barsinghausen, den 14. Juni 2013
Siegel
gez. Olmar Fiedler, öbVI

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 889 "Am Oberheufeld" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Georg Jonck, Büro für Verkehrswertermittlung, Bauleitplanung und städtebauliche Beratung, Hannover.

Hannover, im März 2013
gez. G. Jonck

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 889 "Am Oberheufeld" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.08.2011 bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 02.08.2011 bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 15.08.2011 bis einschließlich 29.08.2011.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2011.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 889 "Am Oberheufeld" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 889 "Am Oberheufeld" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben vom Montag, den 10.09.2012 bis einschließlich Mittwoch, den 10.10.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.08.2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 889 "Am Oberheufeld" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 06.06.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 889 "Am Oberheufeld" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 24. Juni 2013
Siegel
Der Bürgermeister
i.V. gez. Kerger

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26. Juni 2013 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 889 "Am Oberheufeld" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 26. Juni 2013 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 26. Juni 2013
Siegel
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat
gez. Windmann

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres 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 getendert worden.

Neustadt a. Rbge., den _____
Der Bürgermeister

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), und auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 889 "Am Oberheufeld" mit örtlicher Bauvorschrift** bestehend aus der Planzeichnung, der nebenstehenden örtliche Bauvorschrift und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

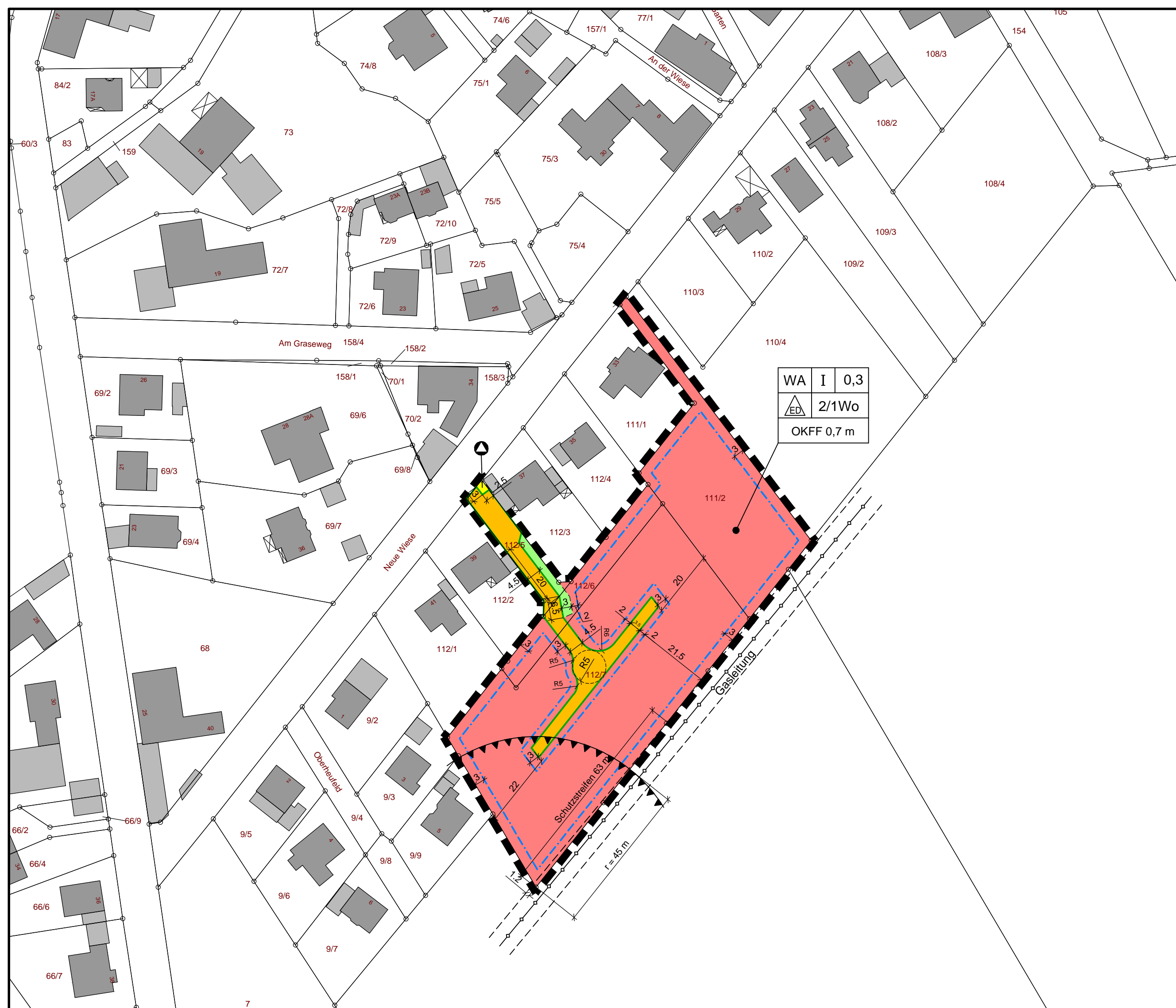
Neustadt a. Rbge., den 25. Juni 2013

gez. Windmann
Siegel
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

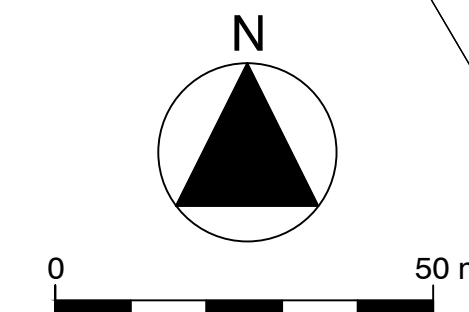
Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- 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 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).



HINWEISE

- Für Bauvorhaben ist das Einheimischenmodell in der aktuellen Fassung gültig.
- Innerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung ist bei Veränderungen jeglicher Art die Open Grid Europe GmbH, Kallenbergerstraße 5, 45141 Essen, (Tel.: +492013642-0) zu beteiligen (s.a. S. 11 der Begründung und Anlage "Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH" sowie § 6 der Textlichen Festsetzungen). Der Leitungsträger ist außerdem rechtzeitig über Bauvorhaben innerhalb der überbaubaren Fläche entlang der Ferngasleitung zu informieren.
- Das Plangebiet liegt in einem archäologisch sensiblen Bereich. Bei Erdbaumaßnahmen sind die Auflagen unter 2.c.7 Seiten 23 bis 24 des Umweltberichts einzuhalten.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

In Einzelhäusern dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden. In Doppelhäusern (sogenannte "Doppelhaushälfte") darf nicht mehr als eine Wohnung errichtet werden.

§ 2

Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,70 m über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

§ 3

Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den § 84 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. Gleiches gilt auch für die privaten Verkehrsflächen.
Die Errichtung von Speichern und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für Versagungsgründe nach § 8 WHG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 4

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

Auf den Grundstücken an der Südostseite des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind je Baugrundstück 2 hochstämmige Obst- und Wildobstbäume oder 2 standortheimische Bäume mit einem Mindeststammumfang von 11 cm und einem Höchstabstand von 5 m von der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anzupflanzen und zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Vorschlagsliste für das Anpflanzen von standortheimischen Bäumen ist dem Umweltbericht unter Ziffer 2.c.3 "Schutzgut für Tiere und Pflanzen" beigefügt.

§ 5

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Bereich der Überschreitung der Nachtlärmimmissionen über 40 dB(A) sind die Schlafräume in den Häusern auf der lärmabgewandten Seite (N-O, N-W-Seite) anzuordnen oder die Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämmter Zwangsentlüftung zu versehen.

§ 6

Hauptversorgungsleitungen

Innerhalb des 8 m breiten Schutzstreifens der Ferngasleitung "Erdgasanschluss Neustadt" dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Vor dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Errichtung von Einfriedungen ist beim Leitungsträger eine Genehmigung zu beantragen (s.a. Anlage 9).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 Niedersächsische Bauordnung)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 889 "Am Oberheufeld" im Stadtteil Suttorf der Stadt Neustadt a. Rbge.

§ 2

Dächer

- Dachneigung
Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur Dachneigungen von 25° bis 50° zulässig. Das gilt nicht für Gebäude und Gebäudeteile bis zu 40 m² Grundfläche.
- Material und Dachfarbe
Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen in den Farbtönen rot, rotbraun, braun, anthrazit und schwarz (im Rahmen der aufgeführten RAL Farbenübersicht (RAL-K7) zulässig, rot bis braun RAL (2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8017) anthrazit RAL (7015, 7016, 7024) schwarz RAL (7021, 9011, 9017) Davon ausgenommen sind Fotovoltaikanlagen, Thermoanlagen, begrünte Dächer, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

§ 3

Einfriedungen

An der Südostseite des Plangebiets (Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) sind sichtundurchlässige Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfäche mindestens 50 % geschlossen sind. Hiervon ausgenommen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen.

Bei Veränderungen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung sind § 6 der textlichen Festsetzungen und die Hinweise zum Bebauungsplan zu beachten.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu € 500.000 geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet WA
Vgl. §§ 3 und 4 der textlichen Festsetzungen!
- 2/1 Wo
höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- I
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,3
Grundflächenzahl (GRZ)
- OKFF 0,7 m
Oberkante Fertigfußboden
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Versickerungsmulde
- Flächen für die Abfallentsorgung, privater Müllsammelplatz
- Nördliche Begrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

- Erdgasleitung mit Schutzstreifen
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **des Bebauungsplans Nr. 889 "Am Oberheufeld" mit örtlicher Bauvorschrift** der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____
Der Bürgermeister

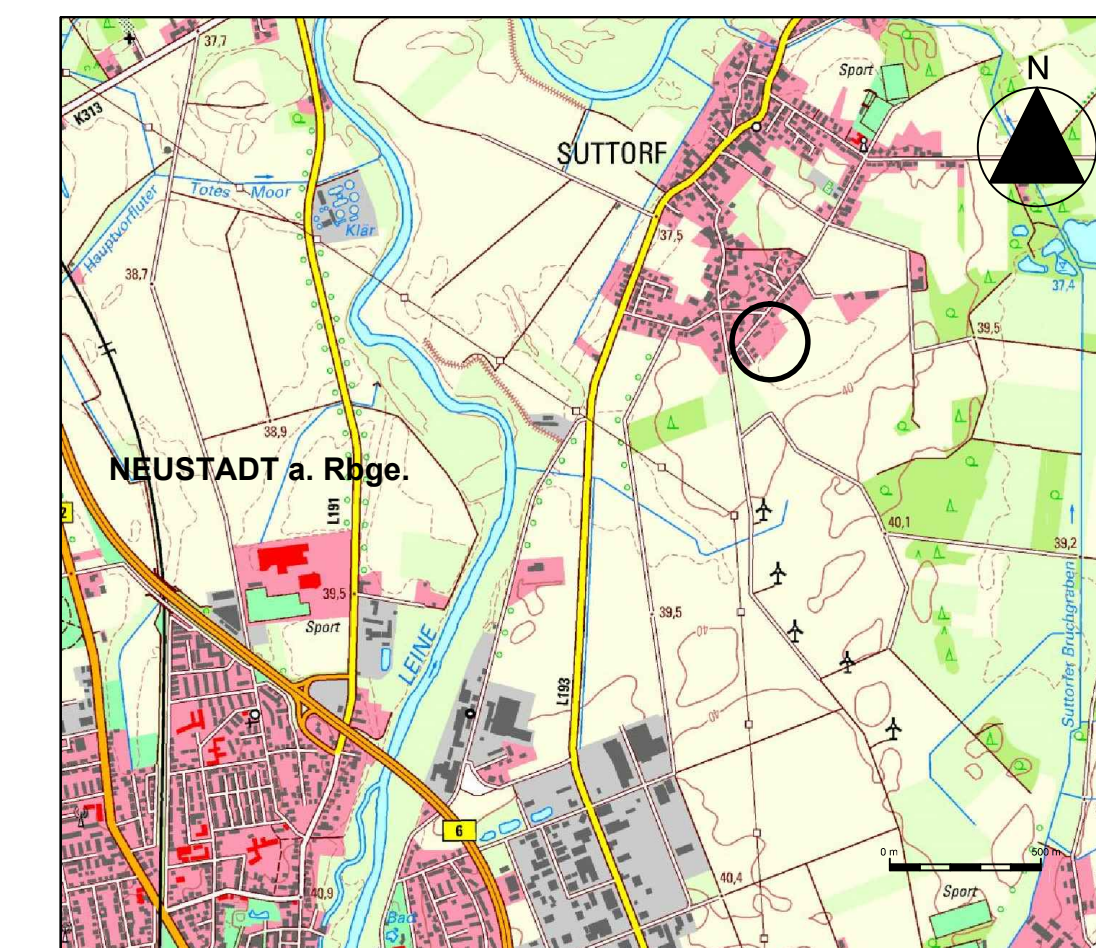
Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Suttorf



Bebauungsplan Nr. 889 "Am Oberheufeld" mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Ausarbeitung: Dipl.-Ing. Georg Jonck
Büro für Verkehrswertermittlung
Bauleitplanung und
städtebauliche Beratung
Am Fahrhorstfelde 10
30829 Hannover
Tel.: (0511) 587193
Fax: (0511) 649348
E-Mail: georg.jonck@t-online.de