



ersetzt durch BP Nr. 909,
beschleunigte 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Paragraph (Pa.)1 Gliederung von Baugebieten
 1. Gliederung des Reinen Wohngebietes
 Gemäß Pa.1 Abs.6 BauNVO sind die im WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Pa.3 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 2. Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete
 Gemäß Pa.1 Abs.6 BauNVO ist die im WA ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß Pa.4 Abs.3 Nr.5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Pa.2 Erhöhung der zulässigen Grundfläche
 Gemäß Pa.19 Abs.4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Pa.19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Ausgleich für diese Überschreitung ist je 25qm zusätzlicher Grundfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 11cm gemessen in 1m Höhe, oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (Pa.9 Abs.1 Nr.25a BauGB).
 Pa.3 Lärmschutzmaßnahmen
 Im Reinen Wohngebiet sind gemäß Pa.9 Abs.1 Nr.24 BauGB bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke Maßnahmen gegen die von der Bundesstraße 442 einwirkenden Schallimmissionen zu treffen. Es sind nur Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zulässig, deren Schalldämm (erf.R.w. res.) im Sinne der DIN 4109 (Nov. 1989) mindestens 30 dB beträgt.
 Das im Einzelfall (Relation Fenster- zu Gesamtaußenfläche) erforderliche Schalldämm ist nach DIN 4109 (1989), Seite 13, Tabellen 8 und 9, objektbezogen zu ermitteln und anhand DIN 4109 - Beiblatt 1 - zu berechnen.
 Pa.4 Naturschutzrechtliche Eingriffregelung
 (1) Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe im WR
 1. Fassadenbegrünung (Pa.9 Abs.4 BauGB i.V.m. Pa.56, Pa.97 und Pa.98 NBauO)
 Mindestens 30% der Außenwandflächen der Gebäude sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Begrünung muß so angeordnet werden, daß die Begrünung bei normalen Wachstumsverhältnissen die festgesetzte Fläche in spätestens 5 Jahren bewachsen ist.
 Es kann von einer Fassadenbegrünung ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn als Ausgleich pro 50qm Grundfläche des Wohngebäudes ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 11cm, gemessen in 1m Höhe, oder ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt wird (Pa.9 Abs.1 Nr.25a BauGB). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
 2. Dachbegrünungen (Pa.9 Abs.4 BauGB i.V.m. Pa.56, Pa.97 und Pa.98 NBauO)
 Flachdächer sind vollflächig zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen und Garagen.
 (2) Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe im WA 2 und WA 3 (Pa.8a Abs.1 Satz 4 BNatSchG)
 Als Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in den Baugebieten WA 2 und WA 3 werden nachfolgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.
 2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pa.9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 a) Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Hecke durch Anpflanzung von standortgerechten Feldgehölzen zu ergänzen.
 b) Die mit A2 gekennzeichnete Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 c) Die mit A3 gekennzeichnete Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind turnusmäßig zu beseitigen.
 3. Verkehrsgrünfläche (Pa.9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Die Fläche ist mit standortgerechten Feldgehölzen zu begrünen. Sie sind fachgerecht naturnah anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 Pa.5 Gestaltung
 Gemäß Pa.9 Abs.4 BauGB i.V.m. Pa.56, Pa.97 und Pa.98 NBauO werden für die Baugebiete WA 2 und WA 3 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 30 Grad und nicht mehr als 45 Grad, auszubilden.
 Für die Eindeckung der Dächer sind Dachpfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen (im Rahmen des RAL-Farbenregisters (RAL 840 HR)) 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 Dachformen sind nicht zulässig. Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung 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 Gestaltungsmerkmale (Material und Farbe der Außenwände und Dachflächen, Dachneigung) aneinander anzupassen.
 (4) Einfriedungen
 Die Einfriedungen zur Straßenseite dürfen eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.
 (5) Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig im Sinne des Pa.91 Abs.3 NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach Pa.5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (Pa.(Paragraph)9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Reines Wohngebiet
 - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (Pa.9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und Pa.16 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,3 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Pa.9 Abs.1 Nr.2 BauGB und Pa.22 und Pa.23 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (Pa.9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Fußweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsgrünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pa.9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pa.9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Grünflächen (Pa.9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Grünfläche
 - Spielplatz
 - Öffentliche Fläche
 - Private Fläche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (Pa.9 abs.6 BauGB)

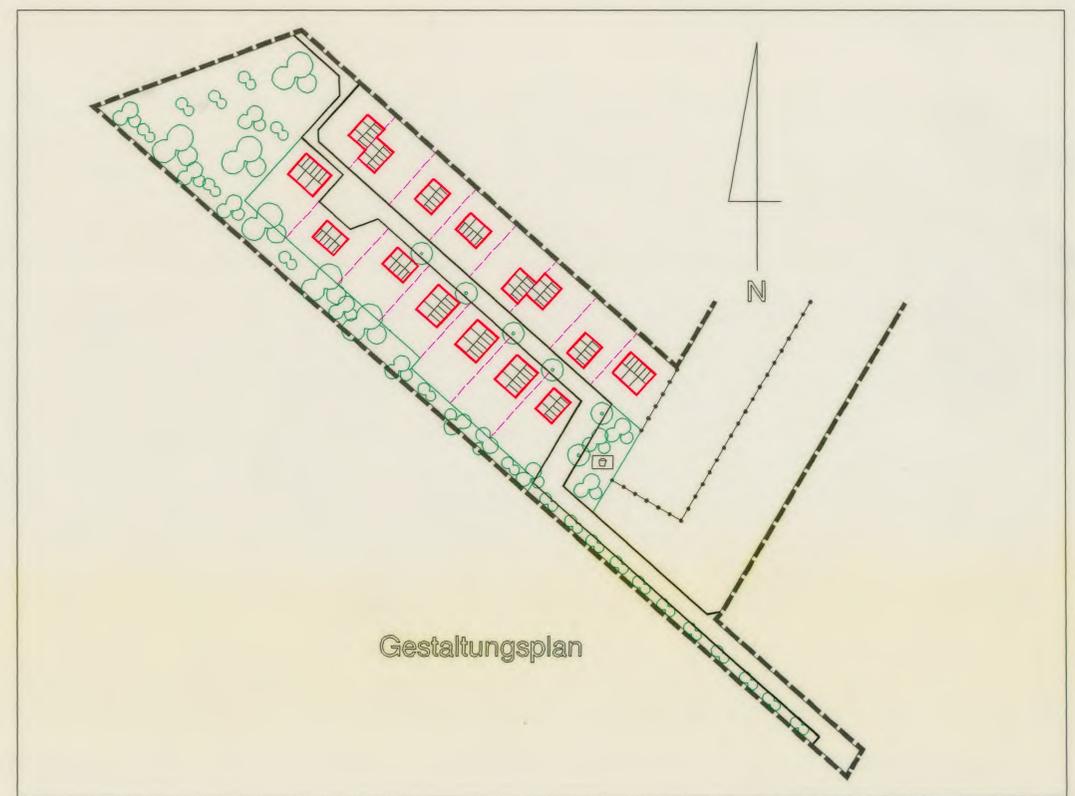
Schutzstreifen zum Gewässer dritter Ordnung:
 Aufgrund des Pa.3 Abs.2 und 3 der Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer dritter Ordnung für das Gebiet des Landkreises Hannover ist ein 5m Streifen von jeglicher Bebauung und Anpflanzung mit Bäumen und Strüchern freizuhalten. Einfriedigungen müssen mindestens einen Abstand von 1m von der oberen Böschungskante haben und dürfen nicht höher als 1m sein. Auf die übrigen Festsetzungen dieser Verordnung wird hingewiesen.
 Bauschutzbereich des Flugplatzes Wunstorf
 Dieser Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Wunstorf.
 Gemäß des Luftverkehrsgesetzes gilt für das Plangebiet eine Bauhöhenobergrenze von 10m über Grund.
 Mobile Anlagen, wie z.B. Baukräne, unterliegen ebenfalls der Höhenbeschränkung.

HINWEIS:

Eine Baugrunduntersuchung liegt vor und kann im Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a.Rbge. zu den Sprechzeiten eingesehen werden. Im Plangebiet muß mit oberflächennah anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Dies ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Anlagen zur dauerhaften Grundwasserentnahme sind erforderlichenfalls Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

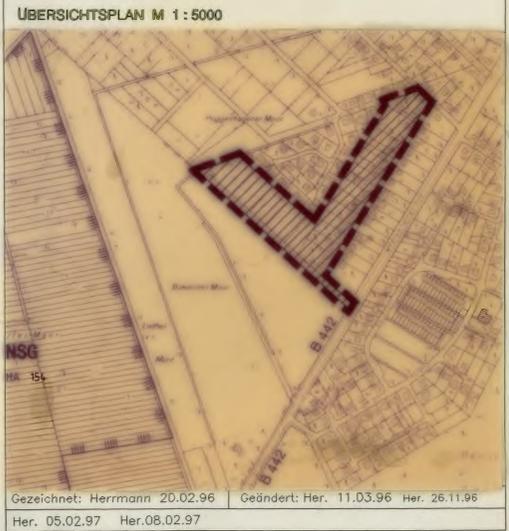
<p>Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.09.92... die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 909, und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß Paragraph(Pa.)2 Abs.1 BauGB am 02.10.92... ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den 15.06.98</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>	<p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von dem Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a.Rbge., Theresenstr.4</p> <p>Neustadt a.Rbge., den 15.06.98</p> <p>gez. KULL Planerfasser</p>	<p>Präambel Auf Grund des Pa.1 Abs.3 und des Pa.10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl.S.2253) i.d.zur Zeit geltenden Fassung, auf Grund der Pa.56, Pa.97 und Pa.98 der Nds. Bauordnung vom 13.07.95 (Nds.GVBl.S. 199) i.d. zur Zeit geltenden Fassung und des Pa.40 der Nds.Gemeindeordnung vom 22.8.1996 (Nds.GVBl.S.382) i.d.zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d. Fassung vom 28.4.1993 (BGBl.S.622) hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 909... bestehend aus der Planzeichnung und den/ den textlichen Festsetzung/en und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den 15.06.98</p> <p>gez. HEIDEMANN Ratvorsitzender</p>
<p>Vervielfältigungsvermerk: Kartengrundlage: Flurkarte „3015.Δ. Flur 1...“ Vergrößerung 1:1000 Erlaubnisvermerk Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a.Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am 09.09.97. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 09.09.97). 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 16.09.97</p> <p>gez. REHBEIN Öffentl. bestellter Vermessungsing.</p>	<p>Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.11.98... dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß Pa.3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.11.98. ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 03.12.98. bis 10.01.99. gemäß Pa.3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den 15.06.98</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>	<p>Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.03.97... dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß Pa.3 Abs.3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von Pa.13 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 22.04. bis 18.05.97 gegeben.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den 15.06.98</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>
<p>Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß Pa.11 Abs.3 BauGB dem Landkreis Hannover am 04.06.98 angezeigt worden. Der Landkreis Hannover hat am 04.06.98 (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>Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom 04.06.98... dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften hat zuvor wegen der Auflegen/ Maßgaben vom 04.06.98... bis 04.06.98... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.06.98... ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den 04.06.98</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>	<p>Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß Pa.12 BauGB am 25.06.98 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 4045 erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den 04.06.98</p> <p>Der Stadtdirektor im Auftrage gez. KULL</p>



Gestaltungsplan

Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132) zuletzt geändert durch Art.3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

STADT NEUSTADT A.RBGE. STADTTEIL POGGENHAGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 909 "AM MOOR" M 1 : 1000



Gezeichnet: Herrmann 20.02.96 Geändert: Her. 11.03.96 Her. 26.11.96
 Her. 05.02.97 Her.08.02.97