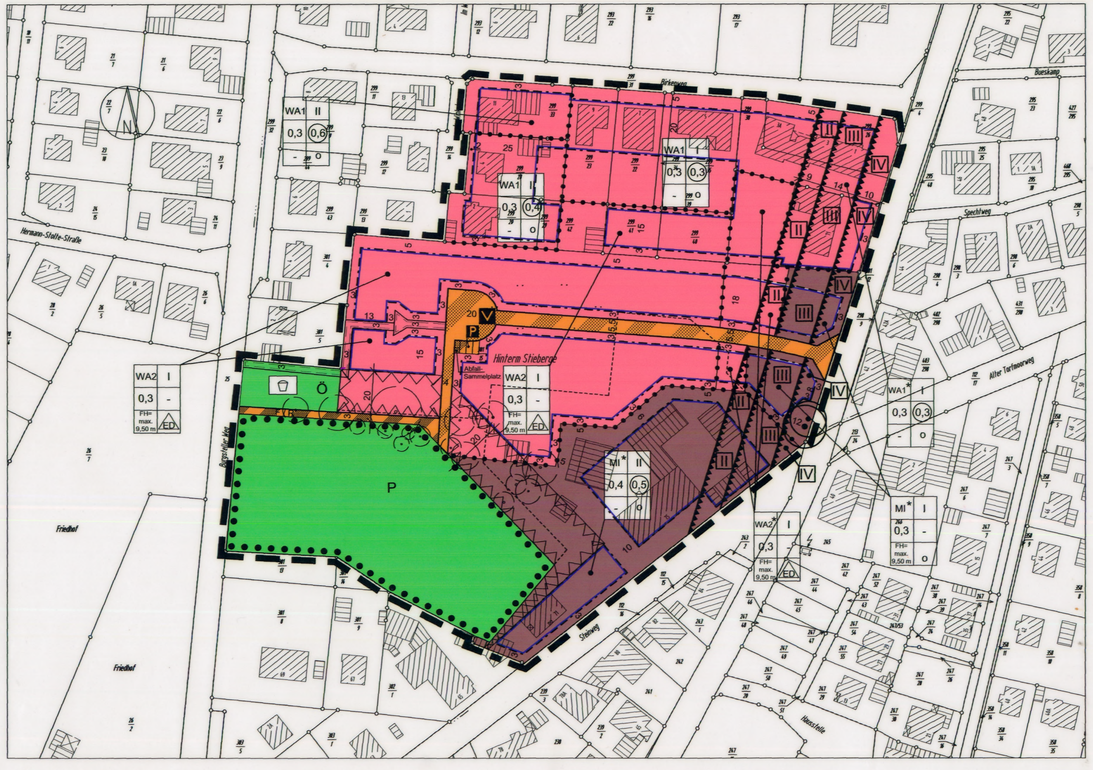


Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA1/ WA1* — Allgemeines Wohngebiet (siehe § 1 und 8 der textl. Festsetzung)
- MI/ MI* — Mischgebiet (siehe § 1 und 8 der textl. Festsetzung)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,3) — Geschoßflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE; BAUGRENZE — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o — offene Bauweise
- ED — offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- V — Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F/R — Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fußweg / Radweg
- P — Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

- Ö — öffentliche Grünfläche
- P — private Grünfläche Zweckbestimmung: Örtlicher Grünzug
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN,FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB

- Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungs-berechtigten zu belastenden Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- III — Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) WA-Gebiet

Innerhalb der festgesetzten WA2 Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(2) MI-Gebiet

Innerhalb des **MI-Gebietes** sind Nutzungen und Einrichtungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 und Abs. 3 BauNVO unzulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten).

§ 2 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind je 300 qm Grünfläche ein standortgerechter, im Naturraum heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anlage 1 der Begründung).

§ 3 Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen- (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

(1) Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Anlagen 1 und 2 der Begründung.

§ 4 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl *kann bei den in* § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflußbeiwert von maximal 0,7 erstellt werden.

§ 5 Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers

Innerhalb der festgesetzten WA2/WA2* und MI* - Gebiete ist das auf den befestigten, privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Die erforderliche Rückhaltekapazität muss mindestens 2,0 qbm je 100 qm versiegelte Fläche betragen.

§ 6 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Der festgesetzt Fuß- und Radweg ist so anzulegen, dass das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden kann. Hierbei ist darauf zu achten, dass ein Abflussbeiwert von max. 0,5 nicht überschritten wird (wassergebundene Decke).

§ 7 Erhaltung der privaten Grünfläche/ Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung

Die bestehende und im B-Plan festgesetzte private Grünfläche ist in ihrem Bestand zu dauerhaft zu erhalten; bei Abgang einzelner Baumbestände sind diese durch gleiche Arten zu ersetzten.

§ 8 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten WA1*/WA2*/MI* - Gebietes

Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Innerhalb der festgesetzten WA1*-,WA2*- und MI* - Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (Bordenauer Straße) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von der Bordenauer Straße hervorgerufenen Lärmimmissionen werden zum Schutz gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.

(2) Bei Anwendung des Lärmpegelbereiches II wird bei Schlafräumen und Kinderzimmern eine entsprechende konstruktive Zwangslüftung empfohlen. Bei Anwendung der Lärmpegelbereiche III und IV wird Schlafräumen und Kinderzimmern eine entsprechende konstruktive Zwangslüftung festgesetzt.

§ 9 Externe Kompensationsmaßnahme/-fläche

Auf der Grundlage des § 1a BauGB ist im Forstbereich Dammkrug eine Fläche von mind. 7.975 m² in einen Laubmischwald umzuwandeln. Die Gestaltung der Fläche wird mit der Stadt Neustadt am Rbge. abgestimmt.

§ 10 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen

Die in den §§ 2, 3 und 9 genannten Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, auszuführen.

Hinweis:
Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G. v. 22.04.1993 (BGBL I S.466).

Hinweise:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Gestaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen die ***Gestaltungsvorschriften*** der Stadt Neustadt am Rbge. Für den ST Bordenau einzuhalten sind.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Gestaltung von Grundstücken auf die ***Baumschutzsatzung*** der Stadt Neustadt am Rbge., die auch für den Stadtteil Bordenau gilt, zu beachten ist.

3. Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (***Baunutzungsverordnung*** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.1.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 BGBl I S. 466) erstellt worden.

4. **Archäologische Denkmalpflege**
In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover, Dez. 406 Denkmalpflege, Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischen Funde durchgeführt werden kann.
Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodenmerkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.
Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Trägern der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender arch. Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

Präambel des Bebauungsplanes

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. 951, 5. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 11.09.2003

gez. Kirchmann ..... (Siegel) gez. Häseler .....
Ratsvorsitzende Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den 11.09.2003

gez. Häseler
.....
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Az.: L4-305/2002
Gemarkung: Bordenau
Flur: 1 , Maßstab: 1:1000.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.Dezember 2002, Nds. GVBl. S. 2003 S. 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschafts-katasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2002)
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 08.09.2003
Vermessungs- und Katasterbehörde
Katasteramt

Im Auftrage
gez. Stündl
.....
Vermessungsoberrat

Planverfassser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro Matthias Reinold
Kleinenwieden 35 - 31840 Hess. Oldendorf
Tel. 05152 - 1566 Fax: 05152 - 51857

Hess. Oldendorf, den 05.09.2003

gez. Reinold
.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.03.2003 dem Entwurf des Bebauungs- planes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 09.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.04.2003 bis 23.05.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 11.09.2003

gez. Häseler
.....
Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/ Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

....., den .....

.....

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.09.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 11.09.2003

gez. Häseler
.....
Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am ..... angezeigt worden.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/ Maßgaben nicht geltend gemacht.

....., den .....
Az.....

.....

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom .....
(Az.: .....) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

....., den .....

.....

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.09.2003 wirksam geworden.

Neustadt a. Rbge., den 22.09.2003

Im Auftrag
gez. Spennes
.....
Stadtdirektor

Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a.Rbge., den .....

.....
Stadtdirektor

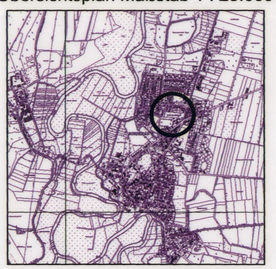
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der ..... Änderung/ Ergänzung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den .....

.....
Stadtdirektor

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 07.06.2002 durch die Vermessungs- und Katasterbehörde Hannover -Katasteramt- Az.: L4-305/2002

Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.

Region Hannover - Regierungsbezierk Hannover

B-Plan Nr. 951
"Ahnser Feld"
5. Änderung

ST Bordenau

- Abschrift -

Maßstab 1:1.000

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31840 Hessisch Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857
e-Mail: Matthias.Reinold@t-online.de