

Präambel  
Auf Grund des Pa.1 Abs.3 und des Pa.10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 1998 S.137) i.d.Zt. geltenden Fassung;  
auf Grund der Pa. 56 und Pa. 98 der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds. OVB. I S. 199) i.d.Zt. geltenden Fassung und des Pa.40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. OVB. I S.382) i.d.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr.958 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 18.12.2001

gez. Kirchmann  
(Ratsvorsitzende)

gez. Haseler  
(Stadtdirektor)

**Verfahrensvermerk des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.7.2000 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 958 und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Paragraph (Pa.) 2 Abs.1 BauGB am 29.7.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rbge., den 18.12.2001

gez. Haseler  
(Stadtdirektor)

gez. Messner  
(Planverfasser)

Veröffentlichungsvermerk:  
Kartengrundlage: Flurkarte .....Flur.....  
Vergrößerung 1:Mat.1:1000  
Erläuterungsvermerk: Veröffentlichungsbeleg  
..... für die Stadt Neustadt a. Rbge., erteilt durch das Katasteramt Hannover am .....  
A2 .....  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die staatsüblich 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.

Neustadt a. Rbge., den 18.12.2001

gez. Hermes  
(Vermessungsingenieur)

gez. Haseler  
(Stadtdirektor)

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.01 dem geänderten Entwurf der 3. 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.3 Abs.3 BauGB wurde innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neustadt a. Rbge., den 18.12.2001

gez. Haseler  
(Stadtdirektor)

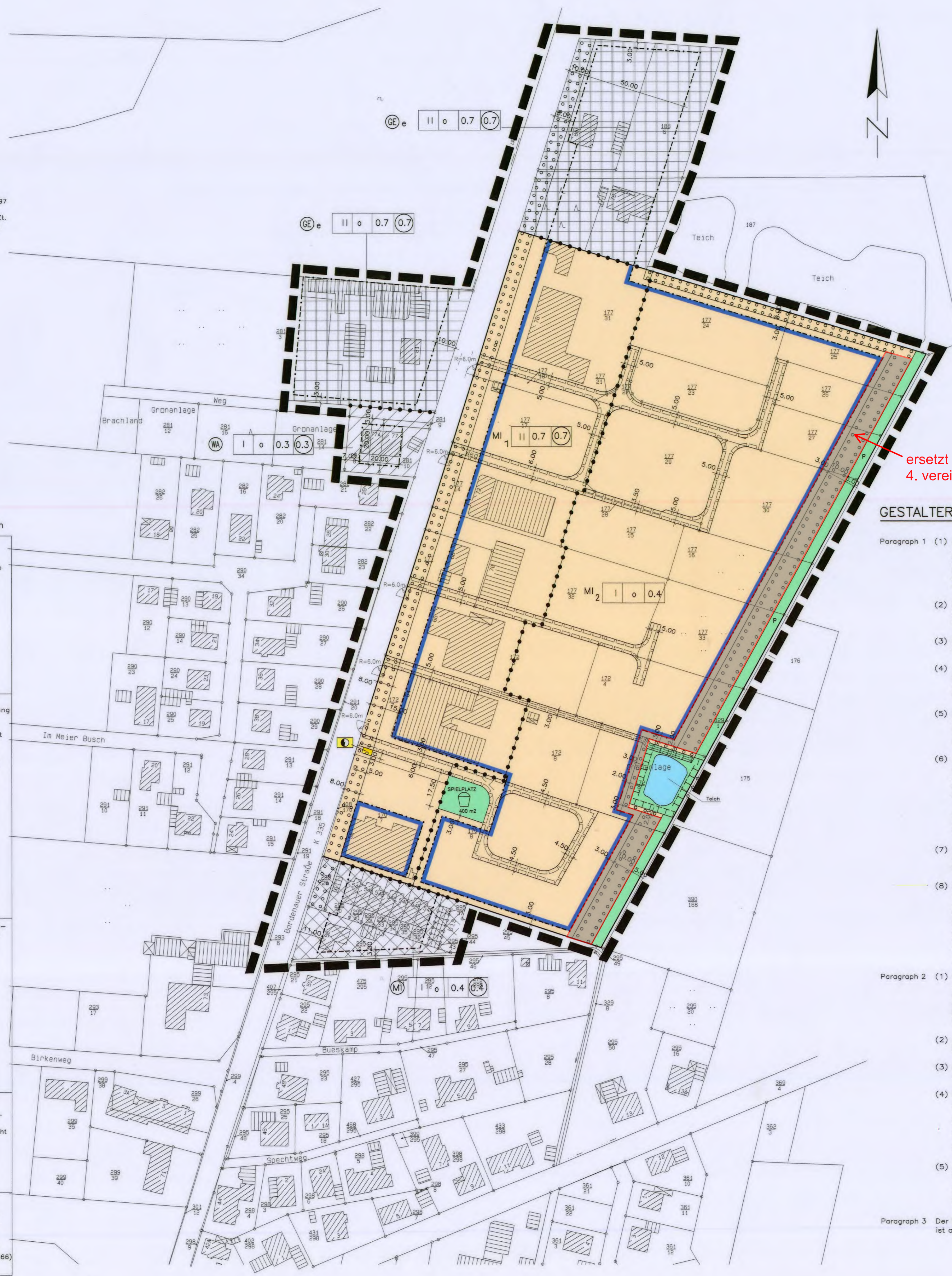
gez. Haseler  
(Stadtdirektor)

Die Bekanntmachung ist gemäß Pa.10 Abs.3 BauGB am 24.01.02 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 4 erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 24.01.02 rechtsverbindlich geworden.

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

Der Stadtdirektor  
im Auftrage

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



**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Paragraph 1 (1) Als Dachformen sind nur Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelwänden muß mindestens 1,50 m betragen.
- (2) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
- (3) Die Dachneigung bei Gewerbebauten darf nicht mehr als 48 Grad betragen. Flachdächer sind zugelassen.
- (4) Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter Farbe (im Rahmen der RAL-Farbkarte mit der Bezeichnung RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig.
- (5) Für Gebäude nach Abs.3 sind als Dachdeckung bei geneigten Dächern außerdem rote zementgebundene Wellplatten oder Metallprofilplatten im Fahrbahnen des Abs.4 zulässig.
- (6) Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs.1 auch Flachdächer zulässig:  
a) Garagen  
b) Nebenanlagen im Bauwuch  
c) Untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwuch  
d) Windfangbauten  
e) Carports  
f) Trofostation
- (7) An die Dachform und Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.
- (8) An den eingeschossigen Wohngebäuden ist eine Traufhöhe von max. 4,20 m, bezogen auf die nächstgelegene angrenzende Straßenebene, zulässig. Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an.
- Paragraph 2 (1) Für jeden Betrieb sind an den Hausfronten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin oder auf dem vorgelagerten Grundstücksteil Werbeanlagen zulässig. Diese Werbeanlagen können aus mehreren Teilen bestehen, müssen aber einheitlich gestaltet sein. Die Ansichtshöhe darf 3 qm nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungzone des 1. Obergeschoßes zu beschränken. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen ist wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
- (3) Für Werbeanlagen sind die Farben Leuchtorange (RAL 2005) Weißaluminium (RAL 9006) Graualuminium (RAL 9007) Leuchtblau (RAL 2007) und Reflexfarben (RAL F 7) jeweils nach Farbkarte RAL 840 HIRU 2 ausgeschlossen.
- (4) Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 qm, sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Saisonschluss-, Aus- oder Raumungsverkaufe) angebracht werden. Dies gilt nur für den Bereich Mi1.
- Paragraph 3 Der Einbau von Anlagen der Solarenergieversorgung ist auf Dächern und an Außenwänden zulässig.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Paragraph 1 Gewerbegebiet, eingeschränkt wie folgt:  
Zulässig sind Gewerbebetriebe gem. Pa.8 (2) Ziff. 1 BauNVO, jedoch beschränkt auf Anlagen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören; zulässig sind außerdem Anlagen gem. Pa.8 (2) Ziff. 2 + 3, sowie die Ausnahme des Absatzes (3).
- Paragraph 2 Mischgebiet, gegliedert gem. Paragraph 1 Abs.4 BauNVO in Mi1 und Mi2  
Zulässigkeiten, wie folgt:  
a) im Mi1:  
Zulässig sind Wohngebäude gem. Pa.6 (2) Ziff.1 BauNVO, Geschäfts- und Bürogebäude gem. Pa.6 (2) Ziff.2 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe gem. Pa.6 (2) Ziff.3 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe gem. Pa.6 (2) Ziff. 4 BauNVO, jedoch beschränkt auf Anlagen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Anlagen gem. Pa.6 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.  
b) im Mi2:  
Zulässig sind Wohngebäude gem. Pa.6 (2) Ziff.1 BauNVO, Geschäfts- und Bürogebäude gem. Pa.6 (2) Ziff.2 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe gem. Pa.6 (2) Ziff.3 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe gem. Pa.6 (2) Ziff. 4 BauNVO, jedoch beschränkt auf Anlagen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Anlagen gem. Pa.6 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.
- Paragraph 3 Gemäß Pa.9 (1) Ziff. 25a BauGB sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortheimische Gehölze anzupflanzen, wie:  
Stieleiche (Quercus robur),  
Traubeneiche (Quercus petraea),  
Hainbuche (Carpinus betulus),  
Esche (Fraxinus excelsior),  
Weißbuche (Betula verrucosa),  
Weißdorn (Crataegus monogyna),  
Hartriegel (Cornus sanguinea),  
Schlehorn (Prunus spinosa),  
Hasel (Corylus avellana),  
Eberesche (Sorbus aucuparia),  
Brombeere (Rubus fruticosus),  
Besenginster (Sarcothamnus scoparius).  
Je Baugrundstück, das direkt an die Bordenauer Straße angrenzt, ist je angefangene 50 m Straßensfrontlänge eine Grundstückszufahrt von maximal 6m Breite innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten werden gem. Pa. 213 (1) Ziff.3 und Pa. 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet.
- Paragraph 4 Der vorhandene Teich im östlichen Bereich des Plangebietes ist zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (gem. Pa.9 (1) Nr.20 BauGB).
- Paragraph 5 Garagen und Nebenanlagen (Paragraphen 12 und 14 Abs.1 BauNVO) in beiden Mischgebieten sind nur innerhalb der überbauten Fläche zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Anlagen gem. Pa.14 Abs.2 BauNVO.
- Paragraph 6 Dauerhafte Grundwasseraberkennungen sind gem. Pa.9 (1) Nr.14 BauGB nicht zulässig. Im nördlichen Bereich des Plangebietes in einer gedachten Linie von der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 177/27 bis zur Bordenauer Straße ist auch eine vorübergehende Grundwasseraberkennung nicht erlaubt um den Wasserstand des angrenzenden Teiches zu schützen.
- Paragraph 7 Gemäß Pa.9 (1) Nr.24 BauGB wird festgesetzt, daß in Wohngebäuden die angrenzend an das Mischgebiet Mi1 liegen, Wohn- und Schlafräume von Gewerbebetrieben im vorgenannten Gebiet abgewandt anzuordnen sind.
- Paragraph 8 Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Pa.9 (1) Nr.14 BauGB auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Im Zuge geplanter Baumaßnahmen sind auf jedem betroffenen Grundstück innerhalb der Entwässerungsgenehmigungen die jeweiligen Versickerungsnachweise von den Grundstückseigentümern zu erbringen und durch entsprechende bauliche Maßnahmen die ordnungsgemäße Versickerung auf den Grundstücken sicherzustellen.
- Paragraph 9 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zwischen der Bordenauer Straße und dem Kindererziehungsplatz ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- Paragraph 1 Innerhalb der mit 5m Breite festgesetzten privaten Grünfläche neben den Grobenpöhlen 329/1 und 329/8 am Ostrand des Bebauungsgebietes sind gemäß Pa.56 NBauO in Verbindung mit Pa.98 NBauO nur Rasenflächen zulässig. Zäune und sonstige Nebenanlagen im Sinne des Pa.14 BauNVO sind unzulässig. Für die Freihaltung des Raumstreifens ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich. Die Erschließung des Raumstreifens erfolgt über eine 3m breite Zuwegung über einen nördlichen Teil der Grundstücke 172/7, 172/8 und 172/9, die durch Geh- und Fahrrechte zugunsten des Wasser- und Bodenverbundes Leineniederung Neustadt a. Rbge. gesichert werden müssen.
- Paragraph 2 Zu der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist gemäß Pa.56 NBauO in Verbindung mit Pa. 98 NBauO im Abstand von 1,00m Baume und Hochstämme unzulässig.

**HINWEISE**

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flugplatz Wunstorf. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß Lärmemissionen von militärischen Bewegungen mit Luft- und Kraftfahrzeugen bei Tag und bei Nacht von der Anlage ausgehen können.  
Aufgrund des teilweise hoch auftretenden Grundwasserstandes und der zu planenden Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, sind bei den baulichen Maßnahmen entsprechende Schutzvorkehrungen an den Gebäuden zu planen und durchzuführen.

**ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung ( Paragraph 9-Abs.1-Nr.1-BauGB)
- Gewerbegebiet gegliedert (Pa.8 BauNVO) -s. textliche Festsetzungen Pa.1-
  - Mischgebiet (Pa.8 BauNVO)
  - Mischgebiet (Pa.8 BauNVO) Pa.2a -s. textliche Festsetzungen Pa.2a-
  - Mischgebiet (Pa.8 BauNVO) Pa.2b -s. textliche Festsetzungen Pa.2b-
  - Allgemeines Wohngebiet (Pa.6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung ( Paragraph 9-Abs.1-Nr.2-BauGB/Paragraph 16-BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Grundflächenzahl
  - Geschosflächenzahl
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien ( Paragraph 9-Abs.1-Nr.2-BauGB/Paragraphen 22 und 23-BauNVO)
- offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsräume ( Paragraph 9-Abs.1-Nr.11-BauGB)
- Straßenverkehrfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen ( Paragraph 9-Abs.1-Nr.15 und Abs.8 BauGB)
- private Grünfläche, - s. örtliche Bauvorschriften Paragraph 1 -
  - öffentliche Grünfläche (Spielplatz)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses ( Paragraph 9 Abs.1 Nr.7 u. Abs.4, Paragraph 9 Abs.1 Nr.16 u. Abs.6 BauGB)
- Wasserfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( Paragraph 9 Abs.1 Nr. 20,25 BauGB) - s. textliche Festsetz. Paragraph 3
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragraph 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) - s. textliche Festsetzungen Paragraph 3 -
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Paragraph 9 Abs.7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. Paragraph 1 Abs.4, Paragraph 16 Abs.5 BauNVO)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, die von diesem Recht ersessenen Grundstücke
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie Ablagerungen ( Paragraph 9 Abs.2 Nr.4, Paragraph 9 Abs.1 Nr.12, 14 u. Abs.6 BauGB)
  - Zweckbestimmung Elektrizität

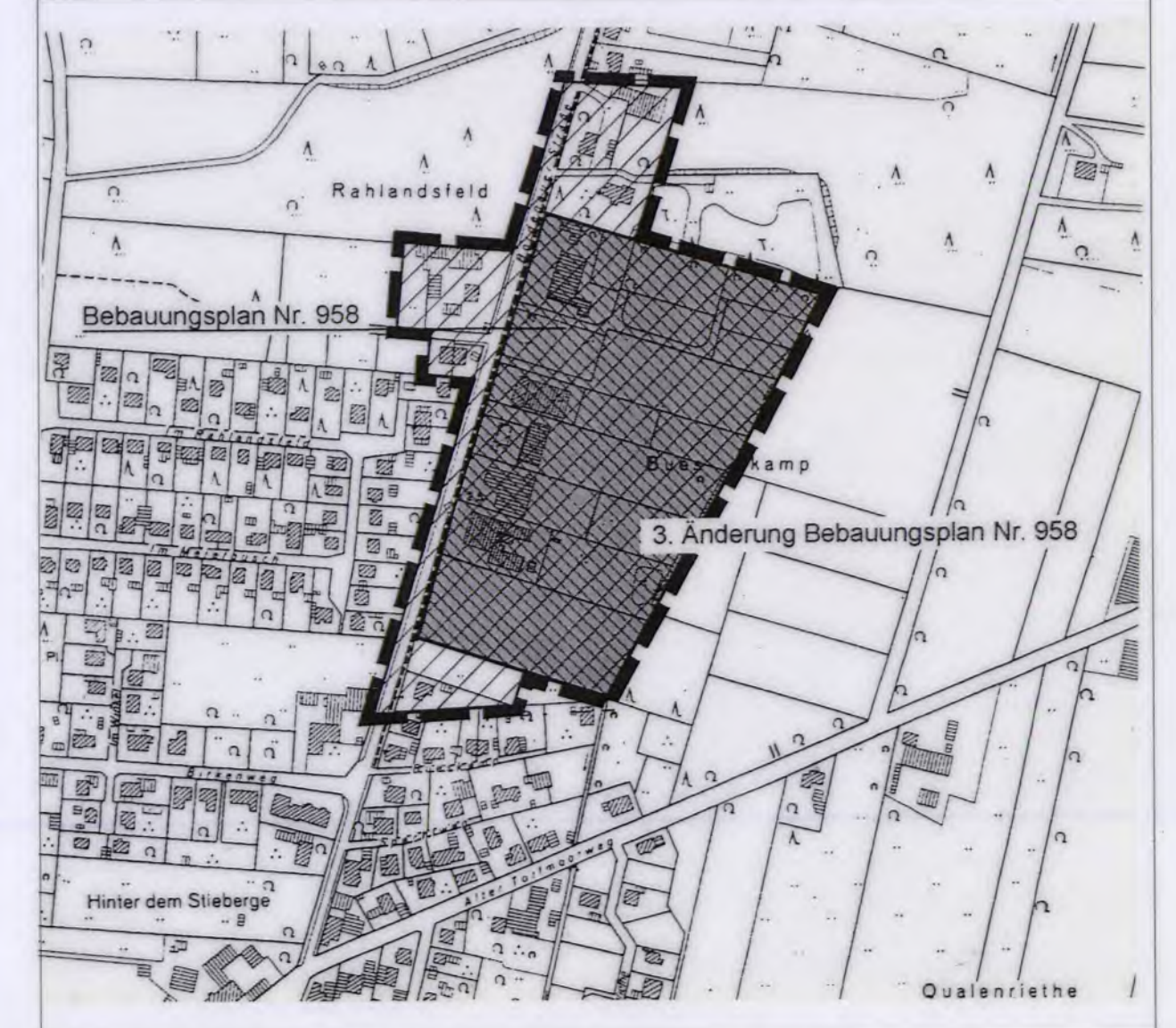
**STADT NEUSTADT A. RBGE  
STADTEIL BORDENAU**

**LANDKREIS HANNOVER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 958**

**"Westlicher Bueskamp"  
3. ÄNDERUNG**

URSCHRIFT

**ÜBERSICHTSPLAN M=1:5000**



Ausgearbeitet vom Architekturbüro Messner, Wunstorfer Str.2, 31535 Neustadt a. Rbge.