## Präambel

Auf Grund des §1 Abs.3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl.S.2253) in der zur Zeit geltenden Fassung, auf Grund der §§56 und 97 Nds. Bauordnung (NBauO) vom 6.6.1986 (Nds.GVBl.157) in der zur Zeit geltenden Fassung, des §40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.6.1982 (Nds.GVBl.229) in der zur Zeit geltenden Fassung und in Verbindung mit dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErl.) hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 961 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen und gestalterischen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 16.09.92

(Siegel)

gez. DREYER
Bürgermeister

gez. FELDMANN
Stadtdirektor i.V.

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.05.91 die Aufstellung ~~der Änderung~~[3] des Bebauungsplanes Nr. 961* beschlossen[4]. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 14.09.91 ortsüblich bekanntgemacht.
* gem. § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs.1 Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG)

Neustadt a. Rbge., den 16.09.92

gez. FELDMANN
Stadtdirektor i.V.

Vervielfältigungsvermerke:
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte Flur 2, Vergrößerung i.M.1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am Az.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen 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 11.09.1992

gez. REHBEIN
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Der Entwurf ~~der Änderung~~[3] des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Stadt Neustadt a. Rbge.
—Stadtplanungsamt—
Tannenstraße 4
3031 NEUSTADT a. Rbge 1

Neustadt a. Rbge., den 16.09.92

i.A.

Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.06.92 dem Entwurf ~~der Änderung~~[3] des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.06.92 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der ~~Änderung~~[3] des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.06.92 bis 31.07.92 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.[5]

Neustadt a. Rbge., den 16.09.92

gez. FELDMANN
Stadtdirektor i.V.

Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der ~~Änderung~~[3] des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.[6] Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

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

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.09.92 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 16.09.92

gez. FELDMANN
Stadtdirektor i.V.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs.1 BauGB der Bezirksregierung Hannover am 23.10.1992 angezeigt worden.
Die Bezirksregierung Hannover hat am 19.11.1992 (Aktenzeichen: 309.2-21102.2-961-53/N/S/92) erklärt, daß sie eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB bei Erfüllung der Bedingungen nicht geltend macht.

Hannover, den 19.11.1992

Bezirksregierung Hannover
Im Auftrage

gez. ROSKOSCH

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ist den in der Verfügung vom 19.11.1992 aufgeführten Bedingungen der Bezirksregierung Hannover zur Bereinigung der geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften in seiner Sitzung am 04.02.1993 beigetreten. Danach wurde der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung dargestellt, der § 2 Abs. 6 bezüglich der maximalen Traufhöhe gestrichen, die Begründung entsprechend überarbeitet.

Neustadt a. Rbge., den 11.03.1993

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

gez. BUSSE

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 25.02.93 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 9 erfolgt.
Der Bebauungsplan ist damit am 25.02.93 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 11.03.93

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

gez. BUSSE

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

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

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
3) Nichtzutreffendes streichen
4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde
5) Bei mehrfacher Auslegung nur Zeiten der letzten Auslegung
6) Nur falls erforderlich
* VA = Verwaltungsausschuß

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Zum Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft und zur Eingrünung des Baugebietes ist zur freien Landschaft hin ein Pflanzstreifen von 5 m Breite gem. § 9 (1) Ziffer 25 a festgesetzt, in den standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

§ 2 Geh- Fahr- und Leitungsrecht
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte beinhalten ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

§ 3 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind auch Vorhaben nach §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

§ 4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Auf den in zeichnerischen Teil dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. §9(1) Ziffer 25b sind landschaftsgerechte Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Geltungsbereich

Diese gestalterischen Festsetzungen gelten für die bebaubaren Grundstücke 352, 353, 354/1 und 361 der Flur 2 in der Gemarkung Bordenau.

§ 2

Gestaltungsanforderungen an Dächer

Walmdächer

(1) Als Dachform sind nur Satteldächer oder gegenläufige Pultdächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelwänden muß mindestens 2,00 m betragen. Fledermausgauben und Gauben mit schrägen, ovalen bis runden Wangen sind nicht zulässig.

(2) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.

(3) Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig.

(4) Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs. 1 auch Flachdächer zulässig:

a) Garagen
b) Nebenanlagen im Bauwich
c) untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwichs
d) Windfanganbauten
e) Carports
f) Trafostationen

(5) An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.

(6) An den eingeschossigen Wohngebäuden ist eine Traufhöhe von max. 4,20 m, bezogen auf die nächstgelegene angrenzende Straßenoberkante, 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.

(7) Der Einbau von Anlagen der Solarenergieversorgung ist in Dächern zulässig.

§ 3

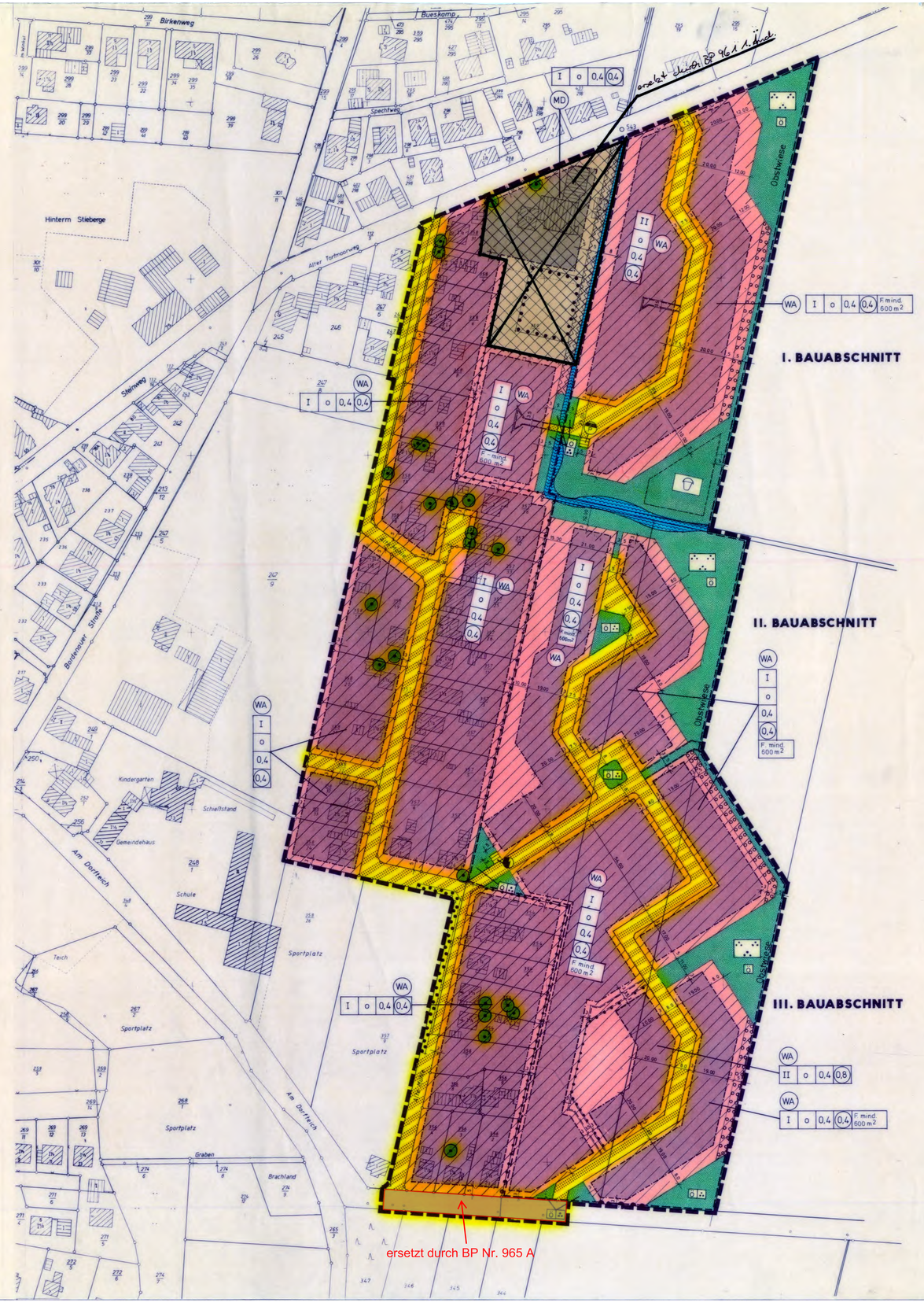
Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zur Straße hin nur Hecken, Mauern oder vertikal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Sockel und Mauerpfeiler aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben zugelassen. Die Verwendung von Natursteinen ist ebenfalls zulässig.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer im Geltungsbereich des § 1 als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Einfriedungen mit anderen Materialien, als in § 3 zugelassen, errichtet oder Mauerziegel verwendet, die nicht den Farbanforderungen des § 3 entsprechen.




## ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

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

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,4) — Geschoßflächenzahl

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

- Baugrenze
- o — Offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche
- E — nur Einzelhäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein-bzw.Ausfahrt

**Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs.6 BauGB)

- Grünfläche
- Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Grüngestalterische Anlage

**Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.12 u.14 u.Abs.6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- P — Abwasser Pumpstation
- Elektrizität

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs.1 u.16 u.6 BauGB)

- Fläche für die Wasserwirtschaft, offener Wassergraben

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9Abs.1 Nr.25 u.Abs.6BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s.textl. Festsetzungen § 1)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s.textl. Festsetzungen § 4 )
- Erhaltung: Bäume

**Sonstige Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Mit Geh.-Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. textl. Festsetzungen § 2)
- F. mind. 600 m² — Mindestgröße der Baugrundstücke
- Umgrenzung der Flächen,die von der Bebauung freizuhalten sind ( s.textl. Festsetzungen § 3)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Geltungsbereich der gestalterischen Festsetzungen

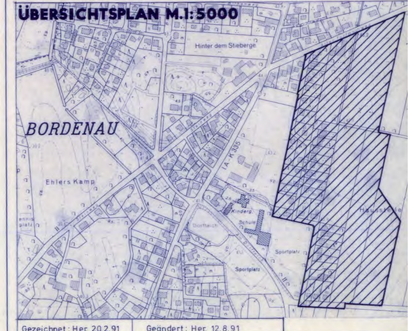
## HINWEISE:

a) Dieser Bebauungsplan liegt in einem Sanierungsgebiet.

b) Dieser Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Zivilflughafens Hannover und im östlichen Anflugsektor des für den Militärflugplatz Wunstorf angeordneten Bauschutzbereiches.

# STADT NEUSTADT A. RBGE.
# STADTTEIL BORDENAU
# BEBAUUNGSPLAN NR. 961
# "ALTE MÜHLE"
# M. 1:1000

**ÜBERSICHTSPLAN M.1:5000**




Gezeichnet: Her. 20.2.91 | Geändert: Her. 12.8.91
Her. 20.2.92 Her. 13.3.92 Her. 2.12.92