

Vereinsvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

Präambel
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.Zt. geltenden Fassung, auf Grund der §§56 und §98 der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. I S.199) i.d.Zt. geltenden Fassung und des §40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S.382) i.d.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese Bebauungspläne Nr. 159 C2, 1. Änderung und Nr. 159 C3, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 05.11.2003

gez. KIRCHMANN
Ratsvorsitzender

Siegel

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuß (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.05.03 die Aufstellung der 1. Änderungen der Bebauungspläne Nrn. 159 C2, 159 C3 und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß Paragraph (§) 2 Abs.1 BauGB am 31.05.03 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den 05.11.2003

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Der Entwurf der 1. Änderungen der Bebauungspläne und der Örtlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet vom Team Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstr.4

Neustadt a. Rbge., den 04.09.03

gez. WIPPERMANN
Stadtdirektor i. A.

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am

Az.:

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 08./2003). 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 05.11.2003

gez. REHBEIN
Öffentl. bestellter Vermessungsing.

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.03 dem Entwurf der 1. Änderungen der Bebauungspläne, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.03 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderungen der Bebauungspläne, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 11.08.03 bis 12.09.03 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 05.11.2003

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat die Bebauungspläne und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß §4 BauGB in seiner Sitzung am 04.09.03 als Satzung (§10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 05.11.2003

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Die Bekanntmachung ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am 02.10.03 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 38 erfolgt. Die Bebauungspläne und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 02.10.03 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 05.11.2003

Der Stadtdirektor

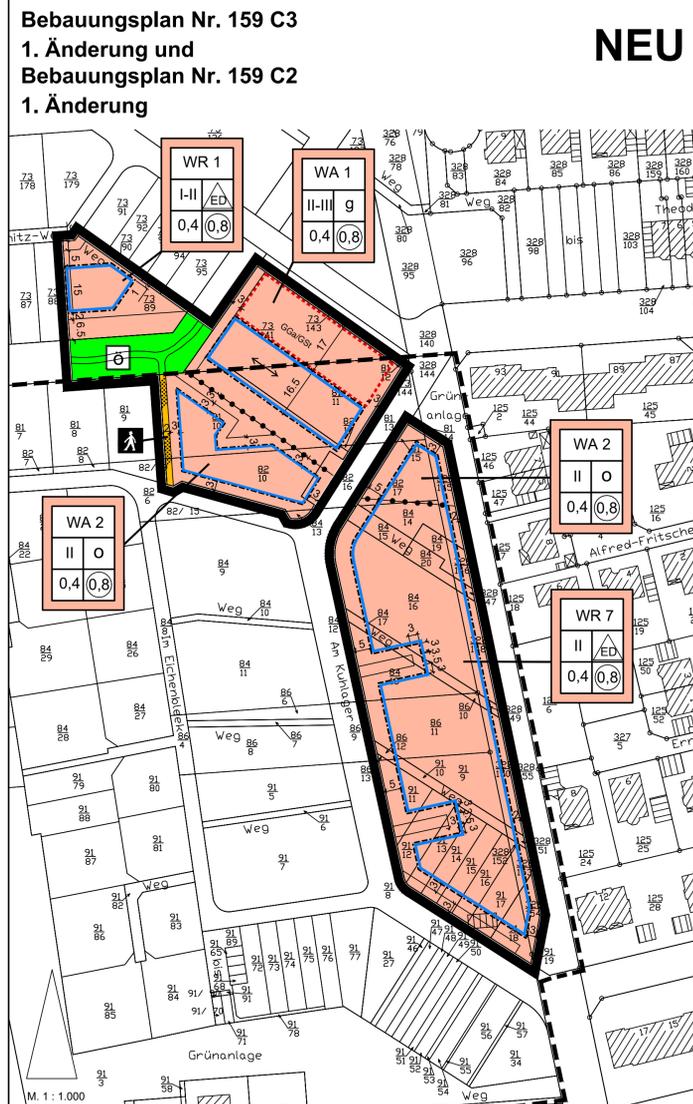
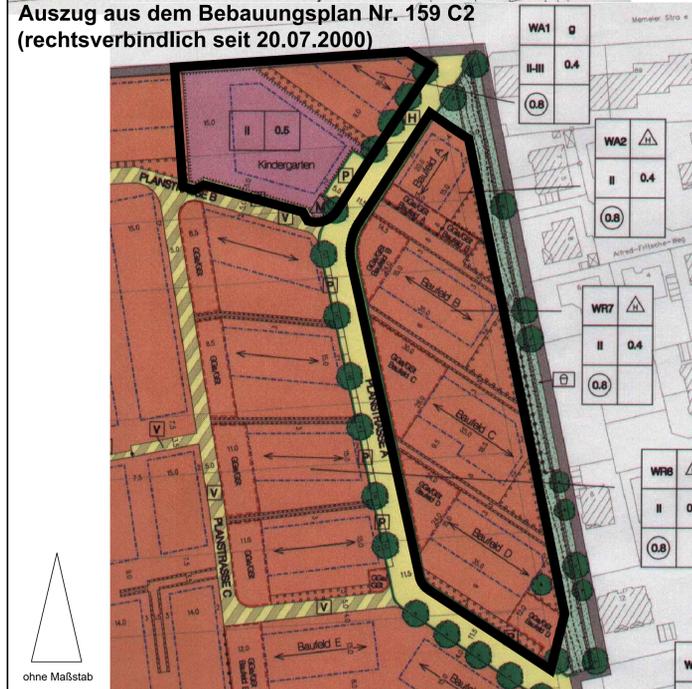
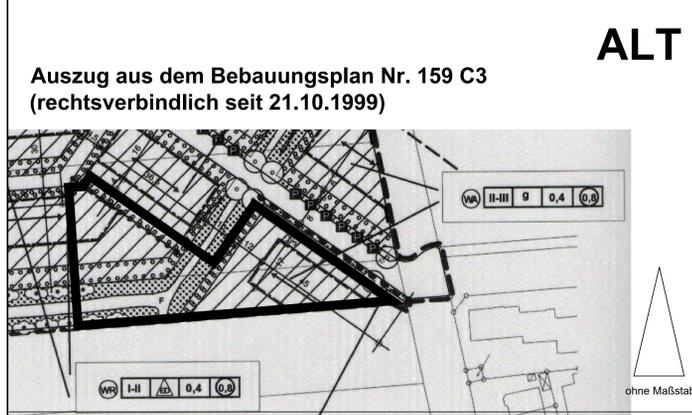
gez. HÄSELER
Stadtdirektor

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

Neustadt a. Rbge., den

Stadtdirektor

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 3 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Reinen Wohngebiet (WR) zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 56 NBauO in Verbindung mit § 98 NBauO

- Je privatem Stellplatz bzw. Garage ist in den Baugebieten WR 7 und WA 2a und 2b gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB mindestens ein, gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplanes, standortgerechter Laubbaum auf dem privaten Grundstück zu pflanzen.
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) sind die Bäume aus den örtlichen Bauvorschriften Nr.2 und Nr.3 (standortgerechter Laubbaum klein- bis mittelkronig) sowie eine geschlossene Pflanzung aus mindestens 70% Sträuchern und 30% sonstigen Pflanzen anzupflanzen (vgl. Pflanzliste).
- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB sind private, nicht überdachte Stellplätze sowie alle Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit einem Ökoverbundpflaster oder Rsensteinen oder einem vergleichbaren, wasserdurchlässigen bzw. wasserspeicherfähigen Material zu befestigen.
- Die Hauptdachflächen der Gebäude sind mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 48° gegen die Horizontale auszuführen.
- Garagen, aneinandergereihte Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 40m² Grundfläche sind mit geneigten Dächern von mindestens 14° und höchstens 48° Neigung gegen die Horizontale auszuführen. <bis 40m² Grundfläche können diese Anlagen auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

- ### Hinweise
- Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgraben im Kronenbereich von Bäumen unzulässig. Bei Erdarbeiten im Wurzelraum von Bäumen sind diese derart auszuführen, dass an den Wurzeln und den Bäumen die Schädigungen so gering wie möglich gehalten werden. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist unbedingt zu beachten.
 - Im Plangebiet ist mit Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bei der Bezirksregierung Hannover anzuzeigen.
 - Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen, sind in wasserdichter Bauweise zu errichten.
 - Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich (gem. § 12 LuftVG) des Flugplatzes Wunstorf. Auf mögliche Beeinträchtigungen durch Fluglärm wird hingewiesen.

- ### Erläuterung der Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
 - WR Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschoßflächenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - O Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - H nur Hausgruppen zulässig
 - G Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Ki Flächen für den Gemeinbedarf Kindergarten
 - Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - F Fußgängerbereich
 - P Öffentliche Parkfläche
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - G Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne 159 C2 und 159 C3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne 159 C2 1. Änderung und 159 C3 1. Änderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Firstriechung der Hauptdachflächen

