

ersetzt durch 159C3 + 159C2, 1. Änderung

WR1	g
I	0.4

WA1	g
II-III	0.4
(0.8)	

WA2	g
II	0.4
(0.8)	

WR7	g
II	0.4
(0.8)	

WR6	g
II	0.4
(0.8)	

WR5	g
II	0.4
(0.8)	

WR4	g
II	0.4
(0.8)	

WR2	g
I	0.4

WR3	g
I	0.4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 9 Abs.1 BauGB iVm § 3 BauNVO setzt der Bebauungsplan Reine Wohngebiete (WR) fest.
Gemäß § 1 Abs.5 und Abs. 9 BauNVO wird für die Reinen Wohngebiete (WR) festgesetzt, daß Wohngebäude allgemein zulässig sind.
Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- Gemäß § 9 Abs.1 BauGB iVm § 4 BauNVO setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA) fest.
Gemäß § 1 Abs.5 und Abs. 9 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt, daß:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handelsbetriebe, - sowie
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
zulässig sind.
Ausnahmsweise können auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Stellplatzanlagen und Nebengebäude

- In den Baugebieten WA2 und WR4 bis WR7 sind die notwendigen Stellplätze auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen (GGa/GSt) zu errichten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Für Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, die in den Baugebieten WR2 und WR3 festgesetzt sind, sind Geh- und Fahrrechte für die jeweiligen Anlieger und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger einzuräumen.
- Für Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, die in den Baugebieten WR4, WR6 und WR7 festgesetzt sind, sind Geh- und Fahrrechte für die jeweiligen Anlieger und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger einzuräumen.
- Für die Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, die in der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt ist, sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsträger einzuräumen.
Eine Bepflanzung dieser Fläche mit wertvollen oder tiefwurzelnden Pflanzen ist unzulässig.
- Für die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, die in den öffentlichen Grünflächen festgesetzt sind, sind Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit (eingeschränkt auf Fußgänger und Radfahrer) einzuräumen.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 56 NBauO in Verbindung mit § 98 NBauO

- In den Baugebieten WR1, 2, 3 und WA1 darf gem. § 19, Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die zulässige Grundfläche der in § 19, Abs. 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden, wenn als Ausgleich je angefangene 20 m² Grundfläche der Nebenanlage ein, gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplanes, standortgerechter Laubbau auf dem privaten Grundstück gepflanzt wird.
In den Baugebieten WR4, 5, 6, 7 und WA2 darf gem. § 19, Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die zulässige Grundfläche der in § 19, Abs. 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden, wenn als Ausgleich je angefangene 50 m² Grundfläche der Nebenanlage ein, gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplanes, standortgerechter Laubbau auf dem privaten Grundstück gepflanzt wird.
- Je privatem Stellplatz bzw. Garage ist in den Baugebieten, WR1, 2 und 3, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens ein, gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplanes, standortgerechter Laubbau 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 Laubbau) klein- bis mittelkronig sowie eine geschlossene Pflanzung aus mindestens 70% Sträuchern und 30% sonstigen Pflanzen anzupflanzen (vgl. Pflanzliste Grünordnungsplan). In den zur öffentlichen Grünfläche gelegenen Flächen sind nur standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden (vgl. Pflanzliste Grünordnungsplan). Wenn unter den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Ver- und Versorgungsleitungen verlaufen, sind lediglich Sträucher und sonstige Pflanzen zulässig.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die auf den privaten Grundstücken des WR1 an der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, darf auf eine Länge von insgesamt 3,5m je Grundstück für Zufahrten bzw. Zugänge unterbrochen werden.
- Auf Gemeinschaftsanlagen (GGa/GSt) sind je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten wobei pro Stellplatzanlage nur eine Baumart zu verwenden ist.
- Gemäß § 9, Abs.1, Nr. 20 BauGB sind private, nicht überdachte Stellplätze sowie alle Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit einem Okoberndpflaster oder Rosensteinen oder einem vergleichbaren, wasserdurchlässigen bzw. wasserspeicherfähigen Material zu befestigen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplanes mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzlisten der zu verwendenden Gehölze und Angaben zu den Rasensorten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
- Straßenbegleitende Bäume in der Planstraße A sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Pflanzenauswahl ist vorzugsweise die Pflanzliste des Grünordnungsplanes heranzuziehen. Grundstückszufahrten sind durch Zusammenlegung benachbarter Zufahrten zu minimieren. Pflanzarbeiten sind nach DIN 18916 auszuführen.
In allen Verkehrsflächen stellen die zeichnerisch dargestellten Baumpflanzungen prinzipielle Standorte dar, die im Einzelfall bis zu fünf Metern verschoben werden können.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplanes der Sukzession zu überlassen. Zudem sind auf den Flächen Initialpflanzungen durch standortgerechte einheimische Gehölze vorzunehmen. Zudem sind Flächen dauerhaft als Gras- und Wildstaudenflur zu entwickeln. Art und Umfang der Gestaltung sowie die zu verwendenden Gehölze legt der Grünordnungsplan fest. Vorhandene Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.
- Die Hauptdachflächen der Gebäude sind mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 48° gegen die Horizontale auszuführen.
- Garagen, aneinandergereihte Garagen, Gemeinschaftsgaragen 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 baulichen Anlagen auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

Kennzeichnungen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Hinweise

- Vorhandene Gehölzbestände, die außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche liegen, sind zu erhalten
- Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeauflösungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen unzulässig. Bei Erdarbeiten im Wurzelraum von Bäumen sind diese darat auszuführen, daß an den Wurzeln und den Bäume die Schädigungen so gering wie möglich gehalten werden. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist unbedingt zu beachten
- Die Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in soweit Gegenstand der Festsetzungen, als sie in der Legende ausdrücklich aufgeführt sind.
- Im Plangebiet ist mit Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gem. § 13 NDSchG sind/ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bei der Bezirksregierung Hannover anzuzeigen.
- Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwenkbereich 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.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.01.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 C 2 und der Ortlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß Paragraph(§) 2 Abs.1 BauGB am 29.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Ortlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber 1998 S. 137) i.d.Z.Zt. geltenden Fassung auf Grund des § 56 und § 98 der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds. OVB I S.199) i.d.Z.Zt. geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. OVB I S.199) i.d.Z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge diesen Bebauungsplan Nr. 159 C2 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 27. Juli 2000

Neustadt a.Rbge., den 27. Juli 2000

Neustadt a.Rbge., den 27. Juli 2000

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.03.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Ortlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Ortlichen Bauvorschriften haben vom 03.04. bis 03.05.2000 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

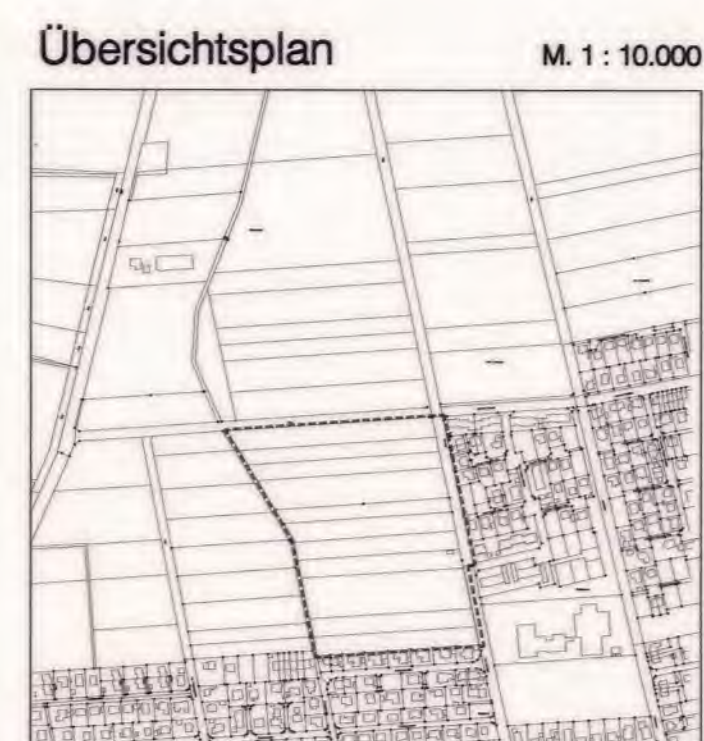
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Ortlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Begründung und der Ortlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Ortlichen Bauvorschriften haben vom 03.04. bis 03.05.2000 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a.Rbge., den 27. Juli 2000

Neustadt a.Rbge., den 27. Juli 2000

Die Bekanntmachung ist gem. 10 Abs.3 BauGB am 20.07.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 29 erfolgt. Der Bebauungsplan und die Ortlichen Bauvorschriften sind damit am 20.07.2000 rechtsverbindlich geworden.

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 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).



Planzeichenerklärung

(Die Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung 1990 oder sind an diese angelehnt)

- Art der baulichen Nutzung**
 - WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - 0.4 GRZ = Grundflächenzahl
 - (0.8) GRZ = Geschöfflichenzahl
- Bauweise**
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - △ nur Hausgruppen zulässig
 - g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P öffentliche Stellplätze
 - H Bushaltestelle
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V Verkehrsbenutzter Bereich
 - F+R Öffentlicher Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - ⊕ Spielplatz
 - Vorrangflächen für Regenerückhaltung
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
 - GGa/GSt Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
GGa = Gemeinschaftsgaragen
GSt = Gemeinschaftsstellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen Begünstigte Anlieger und Leitungsträger
 - Mit Geh- und Fahrrechte zu belastende Flächen Begünstigte Allgemeinheit (Fußgänger, Radfahrer)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in Art und Maß
 - Regenwasserkanal - unterirdisch
 - Früherichtung der Hauptdachflächen
 - Wertstoffsammlungplatz

SCHRECKENBERG · PARTNER
STADTPLANER · LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
BREMEN · BERLIN · ROSTOCK

Bauherr: Interhomes Nieders.GmbH, Hemmingen
Projekt: B-Plan 159C2 "Eichenbleek"
Bauort: Neustadt am Rübenberge

Plangröße: Din A1 Maßstab 1 : 1000 Datum 26.05.2000 Plan Nr.: 99.874/1

Bearbeitet: Neumann, Jankowski, Kettels Änderungen:
28203 Bremen Tel.:0421-369120 10117 Berlin Tel.:030-4650788 18055 Rostock Tel.:0381-4591017
Contrescarpe St. Fax:0421-3691236 Pflanzlichst.204 Fax:030-4650788 Wöhrstr.9 Fax:0381-21747 Landschaftsplanung@Partner-Asp.de