

# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Neustadt



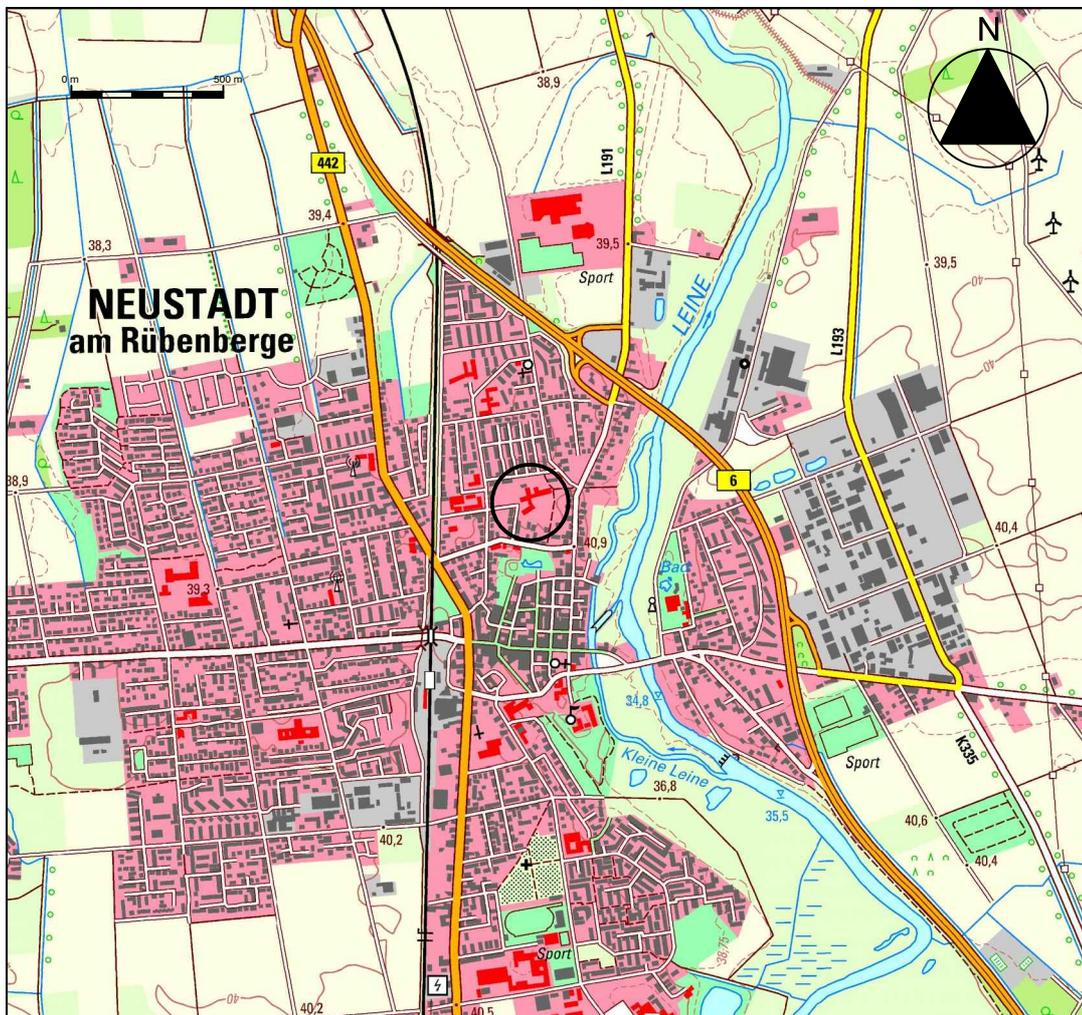
## Bebauungsplan Nr. 163

### "Theresenstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2013  Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.eike-geffers.de](http://www.eike-geffers.de)  
E-Mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o offene Bauweise

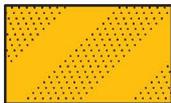


Baugrenze Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

## Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!



Straßenbegrenzungslinie

## Sonstige Planzeichen



öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung:  
naturnahe Parkanlage Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung  
von Bäumen Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes  
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



Fläche zum Anpflanzen Baumes  
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

· ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ · Fläche zum Anpflanzen einer Baumreihe  
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

— ● ● ● ● — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1

### überbaubare Grundstücksfläche

1. Auf der Nordseite der mit "Planstraße B" bezeichneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenze um bis zu 3 m zulässig, verteilt auf 3 Abschnitte mit einer Länge von jeweils max. 12 m .
2. Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen grenzen, nicht zulässig.

## § 2

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" am Südrand des Plangebiets dient auch der Erschließung des anliegenden Grundstücks, das nur über diese Fläche erschlossen werden kann.

## § 3

### öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "naturnahe Parkanlage"

1. Die "Parkanlage" ist als naturnahe Anlage zu unterhalten und zu pflegen. Dazu darf maximal alle 5 Jahre ein umfangreicher Gehölzschnitt durchgeführt werden.
2. Die standortheimischen Bäume auf der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
3. Die Entnahme nicht standortheimischer Bäume und Sträucher ist zulässig.
4. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung nach Satz 2 können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist.

#### **§ 4**

##### **Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes**

1. Die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
2. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung nach Satz 1 können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist.

#### **§ 5**

##### **Fläche zum Anpflanzen eines Baumes**

1. Die Flächen zum Anpflanzen eines Baumes ist mit einer Amerikanischen Stadtlinde (*Tilia cordata* "Greenspire") oder einer Brabanter Silberlinde (*Tilia tomentosa*) (Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 13 cm) zu bepflanzen.
2. Der angepflanzte Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### **§ 6**

##### **Flächen zum Anpflanzen einer einer Baumreihe**

1. Die Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe auf den als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Flächen der Planzeichnung sind mit Bäumen (Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 13 cm) aus der Pflanzliste in der Begründung zu bepflanzen. Dabei ist etwa alle 15 m ein Baum, möglichst als Grenzbaum, zu pflanzen.
2. Je Baumreihe darf nur eine Baumart verwendet werden. Insgesamt sind 4 bis 6 verschiedene Baumarten zu verwenden.
3. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch dieselbe Baumart zu ersetzen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

## § 1

### Dacheindeckung

1. Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:  
rot bis braun: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016  
8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028  
grau bis schwarz: RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046  
9004, 9005, 9011, 9017
2. Abweichend von Absatz 1
  - ist für Wintergärten und Terrassenüberdachungen eine vollständige Glaseindeckung zulässig.
  - ist für die Nutzung von Solarenergie eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.
  - sind begrünte Dächer zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden.
  - sind bei Dachflächen, deren Dachneigung eine Eindeckung mit Dachziegeln/Dachsteinen konstruktiv nicht ermöglicht, andere Materialien zulässig.

## § 2

### Einfriedungen

1. Als Einfriedung zur öffentlichen Grünfläche sind nur Zäune aus Stabgittermatten in der Höhe von max. 1,25 m über gewachsenem Gelände im Farbton anthrazit (RAL 7016) zulässig.
2. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
3. Die Festsetzungen der Absätze 1 und 2 gelten nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.