

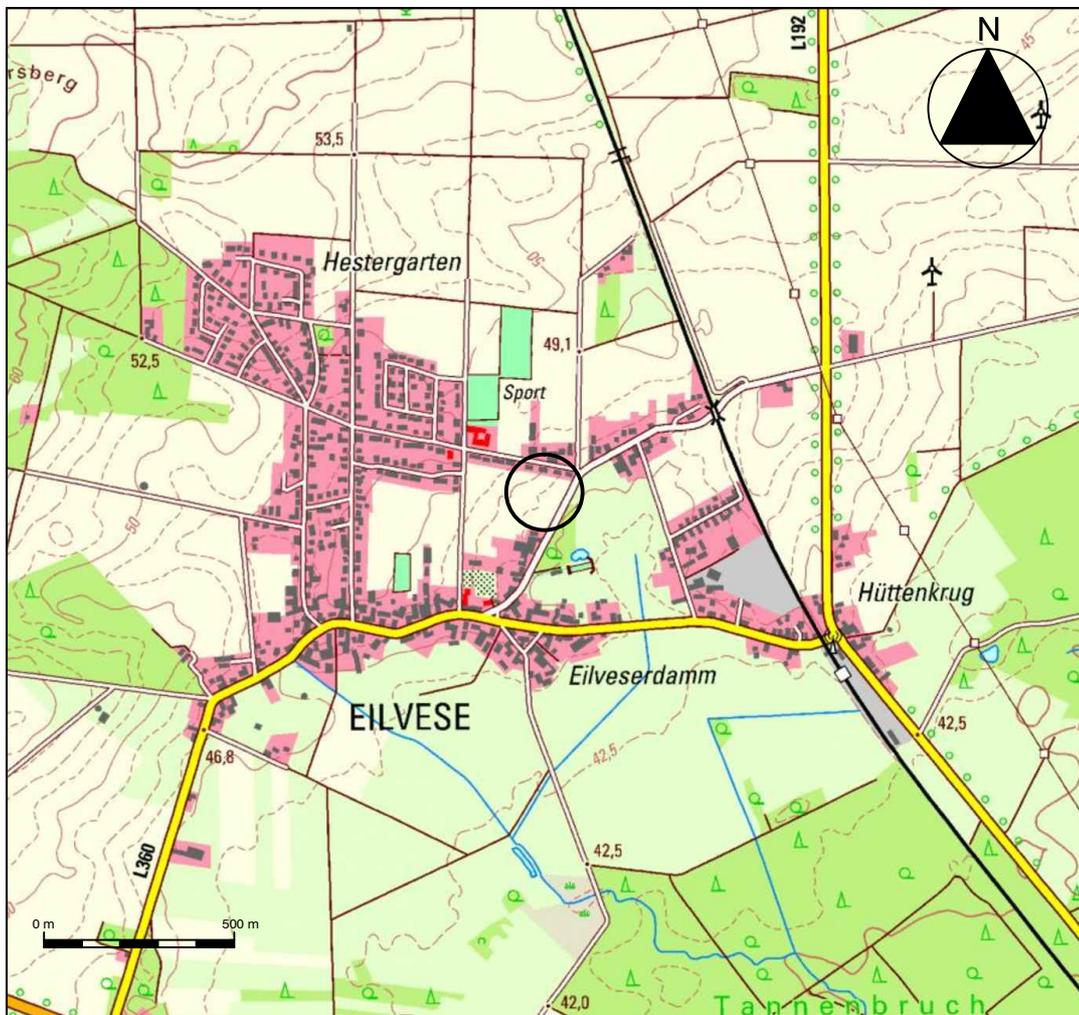
Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese



Bebauungsplan Nr. 370 "Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift

- **Satzung** -

Maßstab 1 : 1.000

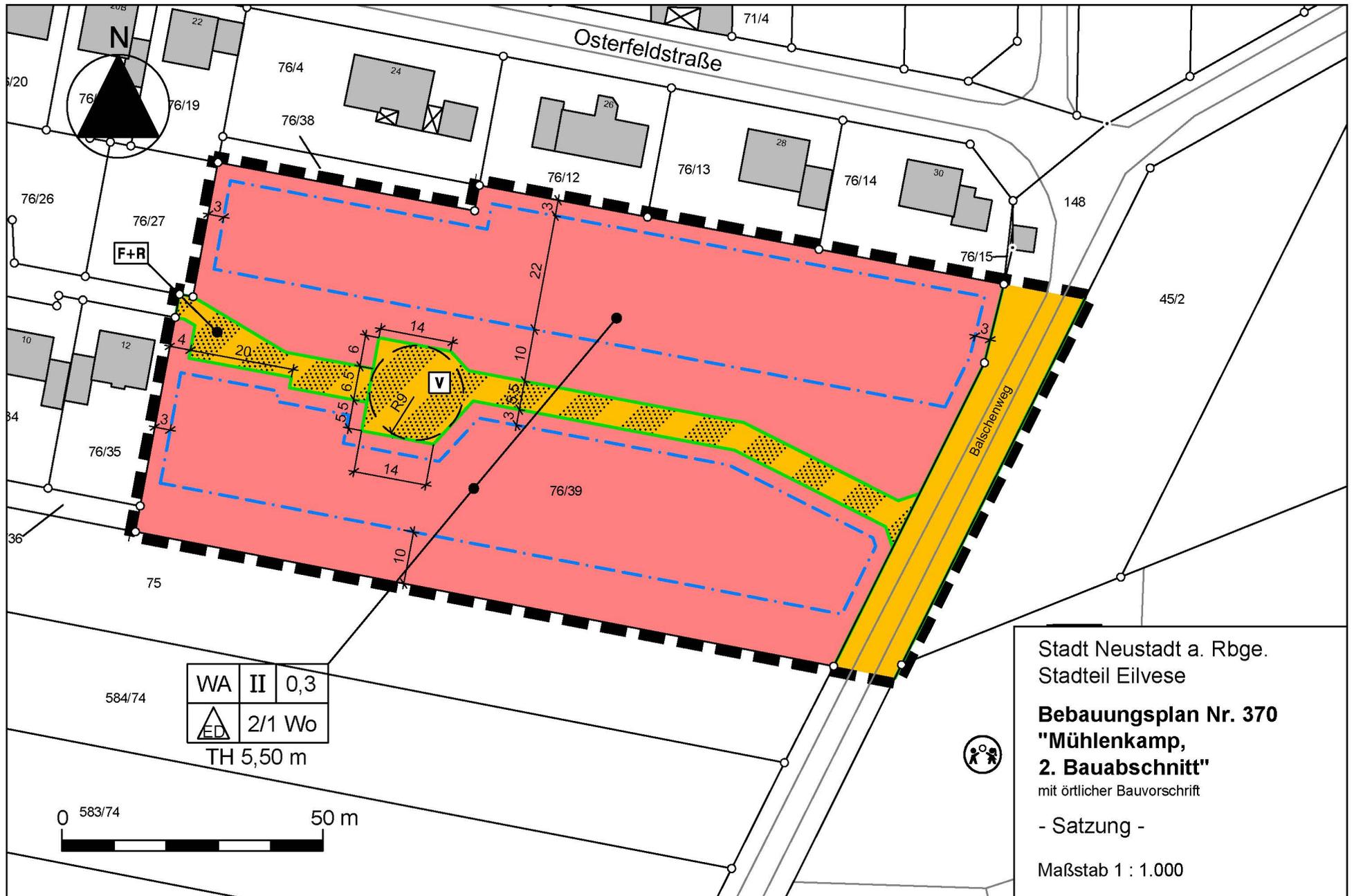


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

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
E-Mail: vogel@eike-geffers.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

2/1 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 5,5 m maximal zulässige Traufhöhe
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



offene Bauweise

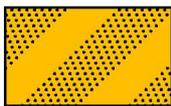


Baugrenze
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen



öffentliche Verkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



Fuß- und Radweg Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



Verkehrsberuhigter Bereich



Straßenbegrenzungslinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Niederschlagswasser

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende ökologische Festsetzungen getroffen: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 2

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Festsetzung 2/1 Wo sind in Wohngebäuden nur zwei Wohnungen zulässig. In einem Doppelhaus (sogenannte "Doppelhaushälfte") ist nur eine Wohnung zulässig.

§ 3

Höhenlage der Gebäude

1. Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) darf im Mittel nicht mehr als 5,50 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.
2. Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.

§ 4

Flächen für Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück eine Garage mit einer Grundfläche von max. 45 m² zulässig.

§ 5

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" dienen auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1

Dächerneigung

Bei den Hauptdachflächen von eingeschossigen Gebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 32 Grad bis maximal 48 Grad zulässig. Eine Ausnahme bilden Grasdächer. Hier darf die Minstdachneigung 20 Grad betragen.

Bei den Hauptdachflächen von zweigeschossigen Gebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad bis maximal 30 Grad zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichend auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

§ 2

Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung sind nur rote bis braune und anthrazitfarbene Dachsteine aus Ziegel oder Beton (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8015, 8024, 5004, 7016, 7026, 8022 und 9011) zulässig.

Das gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen mit weniger als 30 Grad Dachneigung sowie für begrünte Dächer.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu EUR 500.000 geahndet werden.