

Textliche Festsetzungen

§ 1: Ausschluss von Nutzungen: Die gemäß § 4 (3) BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

§ 2: Gebäudehöhe: Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,20 m. Maßgeblich für das Höhenmaß ist der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der äußeren Begrenzung der Dachhaut (Gebäudehüllflächen). Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die südwestlich an das Plangebiet angrenzende fertig ausgebaute Straßenverkehrsfläche „Alte Wehme“.

§ 3: Aufschüttungen: Aufschüttungen sind nur innerhalb des als WA-Gebiet festgesetzten Bereichs zulässig, maximal bis zur Höhe der südlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Zuge der „Alte Wehme“.

§ 4: Oberflächenentwässerung: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

§ 5: Erhalt Grünland: Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ ist außer dem Erhalt des Grünlandes sowie dem Erhalt bzw. der Neuanlage und Pflege von Obstbäumen keine andere gärtnerische Nutzung zugelassen.

§ 6: Gehölzstreifen: Innerhalb des festgesetzten 3 m breiten Gehölzstreifens sind standortheimische Gehölzarten gemäß der nachfolgenden Liste zu verwenden:

- a) als Bäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*), Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm
- b) als Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Qualität: 1 x verpflanzte Sträucher, Höhe bis 150 cm.

Hinweis

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Neustadt) unverzüglich gemeldet werden.

Rechtsgrundlagen:

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE – BauNVO vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466 und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Rechtsgrundlage: § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO 2012)

Die nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 580 „Alte Wehme“.

§ 1: Dächer

1. Als Dachformen sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer 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 1,50 m betragen. Fledermausgauben und Gauben mit ovalen bis runden Wangen sind nicht zulässig.
2. Die Dachneigung darf bei Wohn- und sonstigen Gebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen. An die Dachformen und -eindeckungen von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.
3. Als Dacheindeckung sind Dachpfannen aus Ton oder Beton in roter bis rotbrauner Farbe im Rahmen der im RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben zulässig.
4. Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Nr. 2 auch Flachdächer zulässig: Garagen, Nebenanlagen im Bauwuch, untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwuchs, Windfanganbauten, Carports und Trafostationen.
5. Der Einbau von Anlagen der Solarenergienutzung ist in Dächern zulässig.

§ 2 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.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer im Geltungsbereich dieser Bauvorschrift Materialien und Farben verwendet, die nicht den in den §§ 1 und 2 festgelegten Anforderungen entsprechen.

02.09.2011 / ergänzt: 19.07.2013

Dr.-Ing. Harald Meyer, Architekt + Stadtplaner c/o
Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover