

Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt

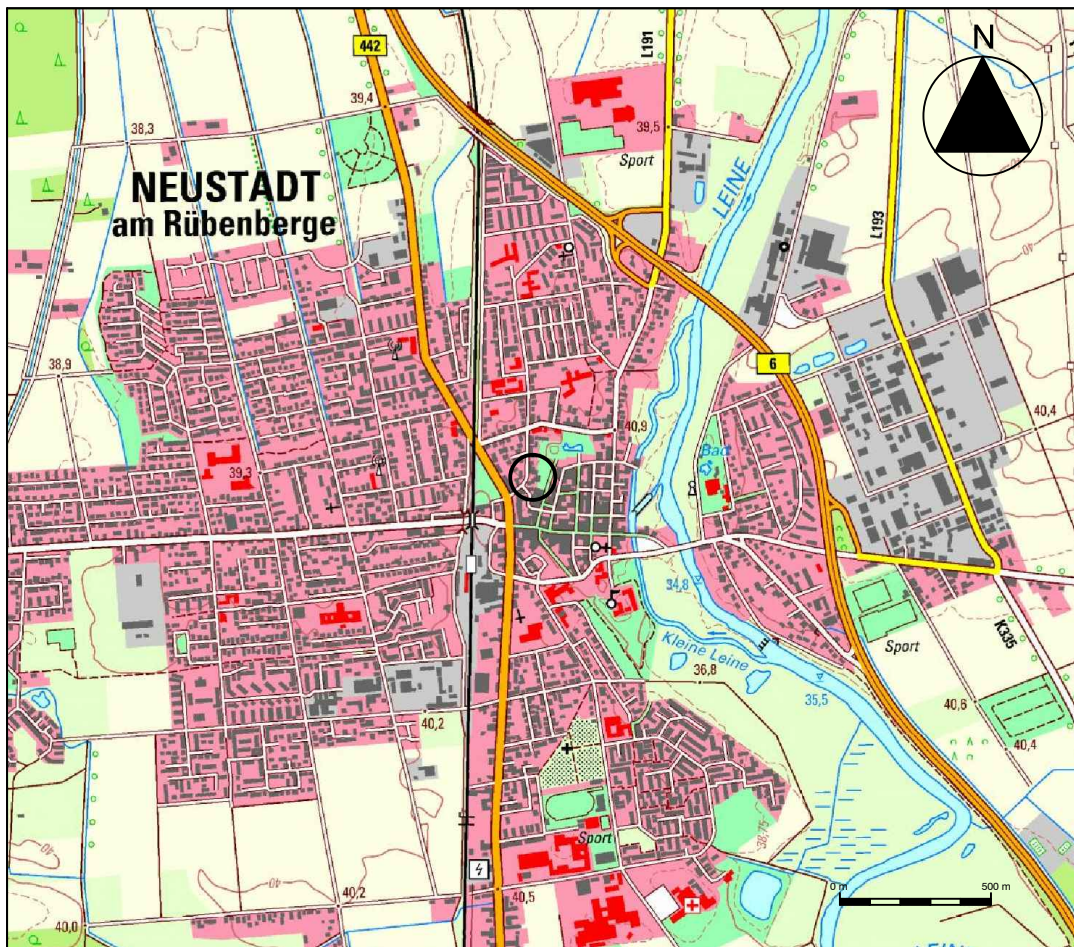


3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B "Innenstadt"

(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB)

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000

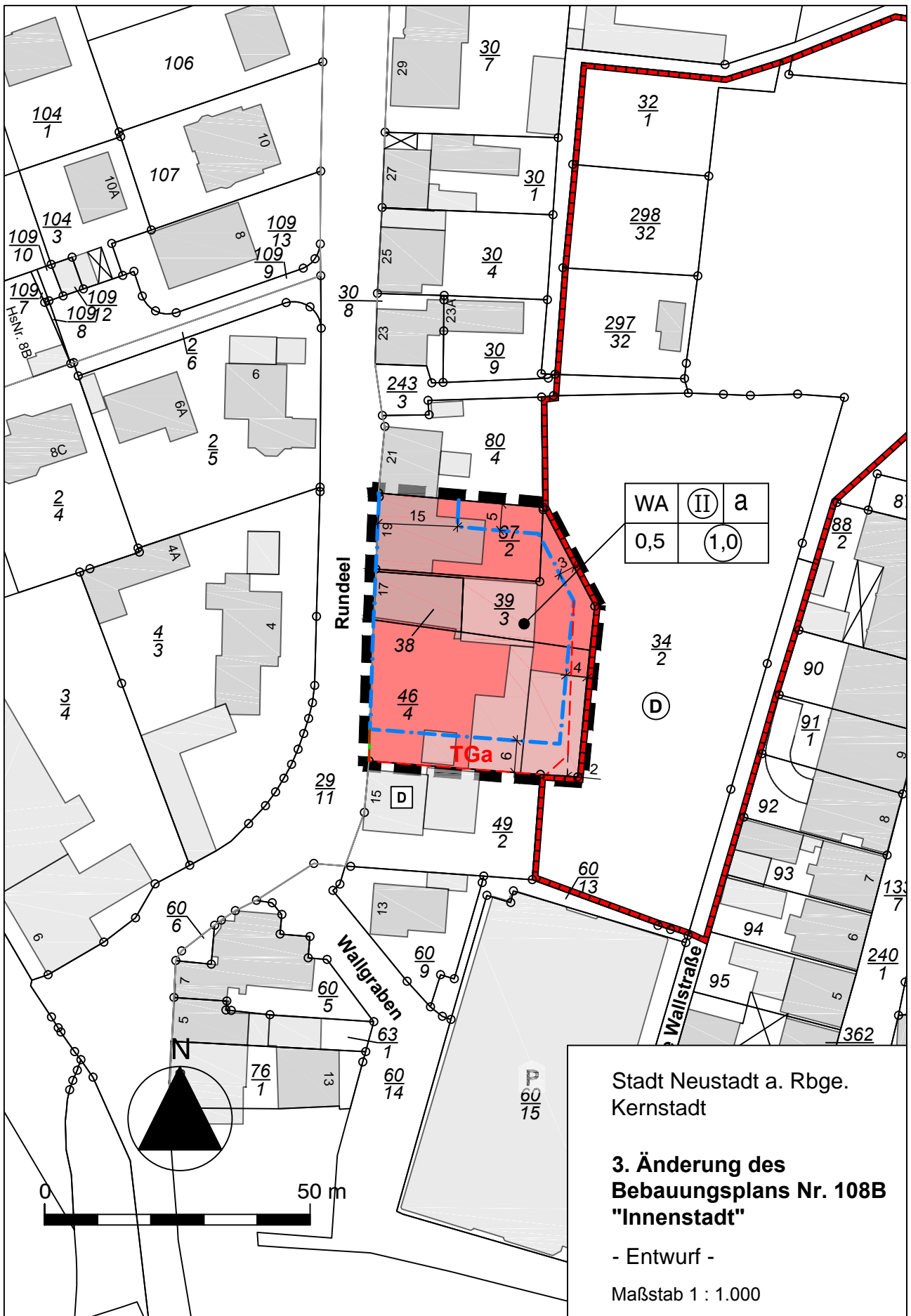


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

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



Stadt Neustadt a. Rbge.
Kernstadt

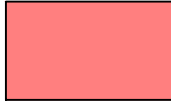
**3. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 108B
"Innenstadt"**

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)
Vgl. §§ 1 und 2 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- ① Geschossflächenzahl (GFZ)
- ② Zahl der Vollgeschosse, zwingend Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
- a abweichende Bauweise Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

— • — Baugrenze

Sonstige Planzeichen

— Straßenbegrenzungslinie

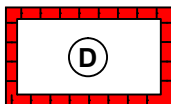


Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung
des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem
Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Die Flächen im Änderungsbereich liegen im Bauschutzbereich gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flughafens Wunstorf.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind die Ausnahmen von § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind mindestens zwei hochstämmige, standortheimische Laubbäume (Stammumfang 14/16 cm, 3x verpflanzt) der folgenden Arten zu pflanzen:

- Acer platanoides, Spitzahorn
- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Corylus colurna, Baumhasel
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Pyrus pyraister, Holzbirne
- Sorbus aucuparia, Eberesche
- Sorbus torminalis, Elsbeere
- Tilia cordata, Winterlinde

Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 3

Grundflächenzahl

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Für die Grundflächen im Sinne gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unverändert.

Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4

Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens von Gebäuden darf eine Höhe von 39,90 m üNN nicht überschreiten.

Die Deckenoberkante von Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude überbaut sind, darf entlang der Straße „Rundeel“ die Höhe der Fahrbahnoberkante in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks nicht überschreiten.

§ 5

abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude zum Flurstück 80/4, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge., **ohne** seitlichen Grenzabstand und zum Flurstück

49/2, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge., **mit** seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 **Einfriedungen**

Als Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 34/2, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge., sind nur zulässig

- Gabionen, Maschenbreite mindestens 10 x 10 cm, Inhalt: gebrochener Naturstein, locker geschüttet oder geschichtet.
- Hecken.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 34/2 dürfen eine Höhe von 40,5 m üNN nicht überschreiten. Das gilt nicht für Hecken.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus standortgerechten Laubgehölzen, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn und Feldahorn zulässig.

§ 2 **Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

HINWEISE

Der Beginn von Erdarbeiten im Änderungsbereich ist zum Schutz des Baumbestandes auf dem Flurstück 34/2, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge. dem Fachdienst 67 der Stadt Neustadt a. Rbge. anzuzeigen.

Auf dem Flurstück 49/2 befindet sich ein Baudenkmal und das Flurstück ist als historische Wallanlage Bestandteil einer denkmalgeschützten Gruppe (vgl. die nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung). Der Umgebungsschutz ist jeweils zu beachten.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B „Innenstadt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im März 2017

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B „Innenstadt“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom _____ bis _____.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B „Innenstadt“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B „Innenstadt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister