

# Stadt Neustadt a. Rbge. Ortschaft Eilvese



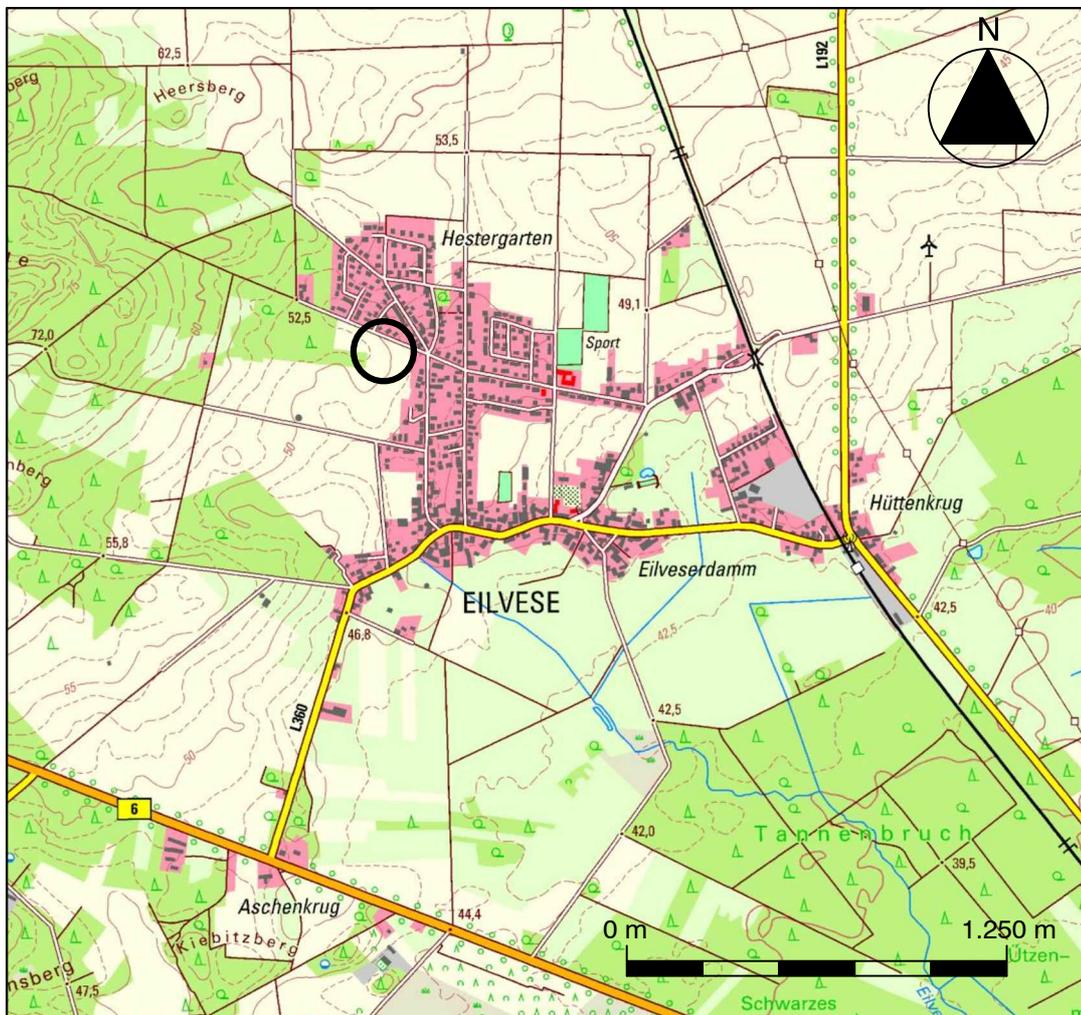
## Bebauungsplan Nr. 364 "Heidestraße"

NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf -

Maßstab 1 : 1.000

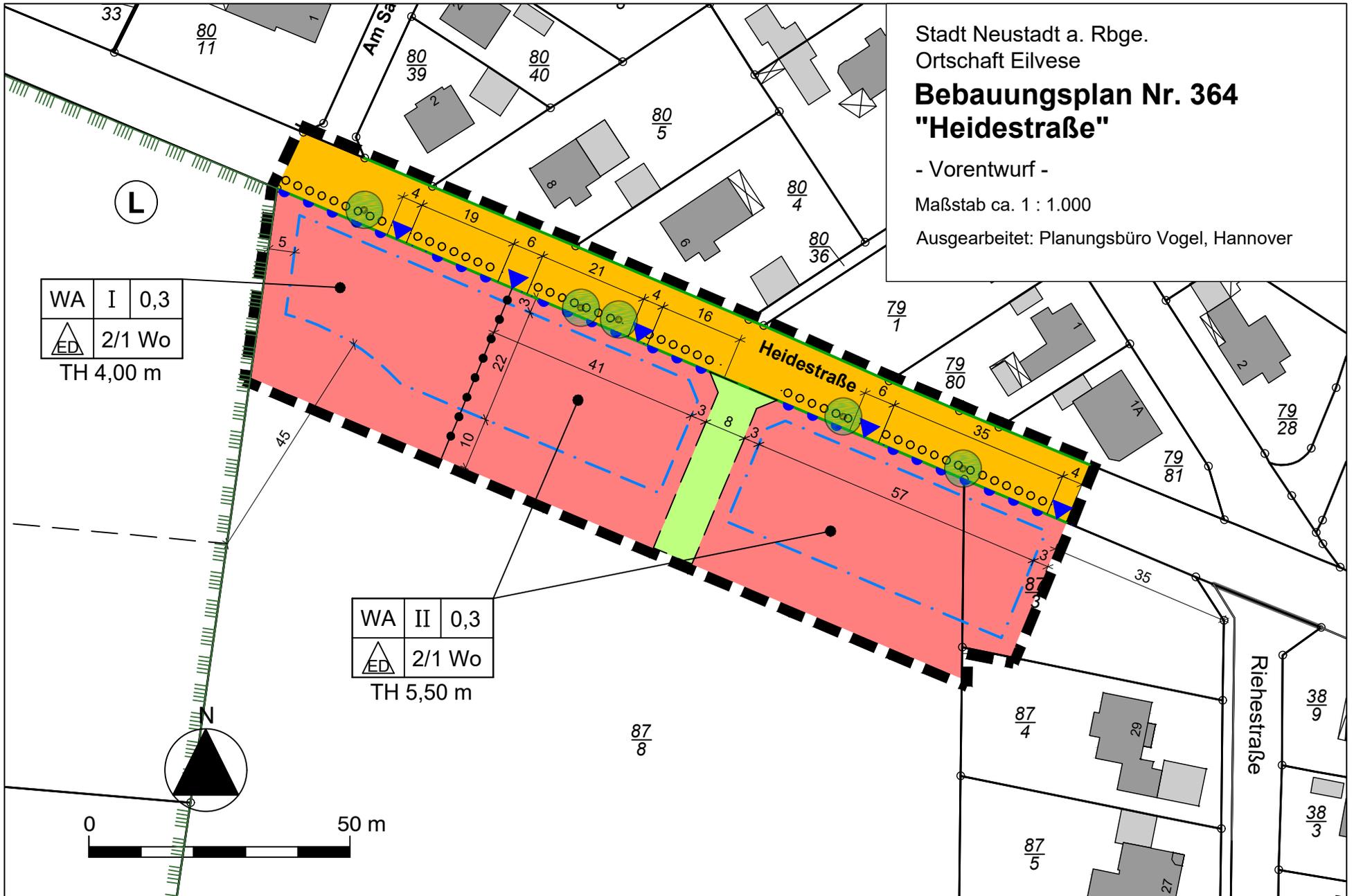


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2015  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

 **Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

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



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

II      Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 5,5 m      Traufhöhe, als Höchgrenze      Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

0,3      Grundflächenzahl (GRZ)      Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— · — —      Baugrenze

## Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrt

## Sonstige Planzeichen



Fläche für die Landwirtschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung und die Bepflanzung eines Baumes      Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe  
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

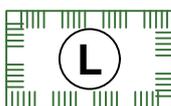


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts  
hier: Landschaftsschutzgebiet

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1

### **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“. Durch die Festsetzung „2/1 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens eine Wohnung zugelassen.

## § 2

### **Höhenlage der Gebäude**

1. Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) darf nicht überschritten werden. Sie wird von der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.
2. Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
3. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.

## § 3

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, weiteren Überschreitung in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

## § 4

### **Erhaltungsbindung**

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. Für Ersatzpflanzungen sind Bäume der Pflanzliste in Absatz 4 zu verwenden, jeweils in einer durch die Straßenbaumliste der GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) als „geeignet“ oder „gut geeignet“ bewerteten Stammform bzw. Zuchtform. Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-20 cm.
3. 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.
4. **Pflanzliste:** Baum-Hasel (*Corylus colurna*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Europäische Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Silberlinde (*Tilia tomentosa*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

## **§ 5**

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

1. Die Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe sind unter Einbeziehung der zur Erhaltung festgesetzten Bäume und unter Berücksichtigung von Zufahrten sowie einem Mindestabstand zu Leitungen von 2,5 m mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 10 m untereinander zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
2. Für Anpflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen sind Bäume aus der in § 4 Abs. 4 aufgeführten Pflanzliste zu verwenden, jeweils in einer durch die Straßenbaumliste der GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) als „geeignet“ oder „gut geeignet“ bewerteten Stammform bzw. Zuchtform. Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-20 cm.
3. 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.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT** (§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

### **§ 1**

#### **Anwendungsbereich**

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten / -elemente und Terrassenüberdachungen.

### **§ 2**

#### **Dächer**

1. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig.
2. Als Material für die Dacheindeckung 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
3. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

### **§ 3 Einfriedungen**

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

### **§ 4 Versickerung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

### **§ 5 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.