

Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt



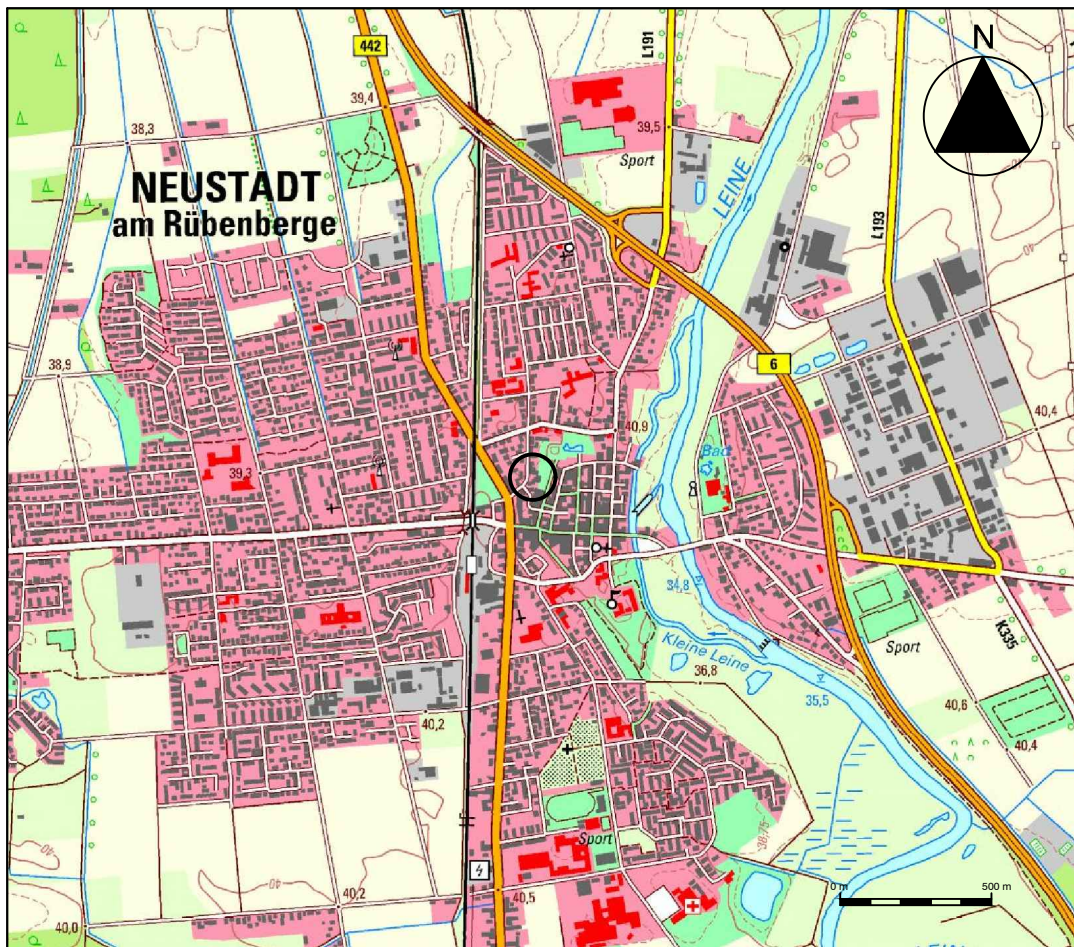
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B "Innenstadt"

mit örtlicher Bauvorschrift

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

- **Satzung** -

Maßstab 1 : 1.000

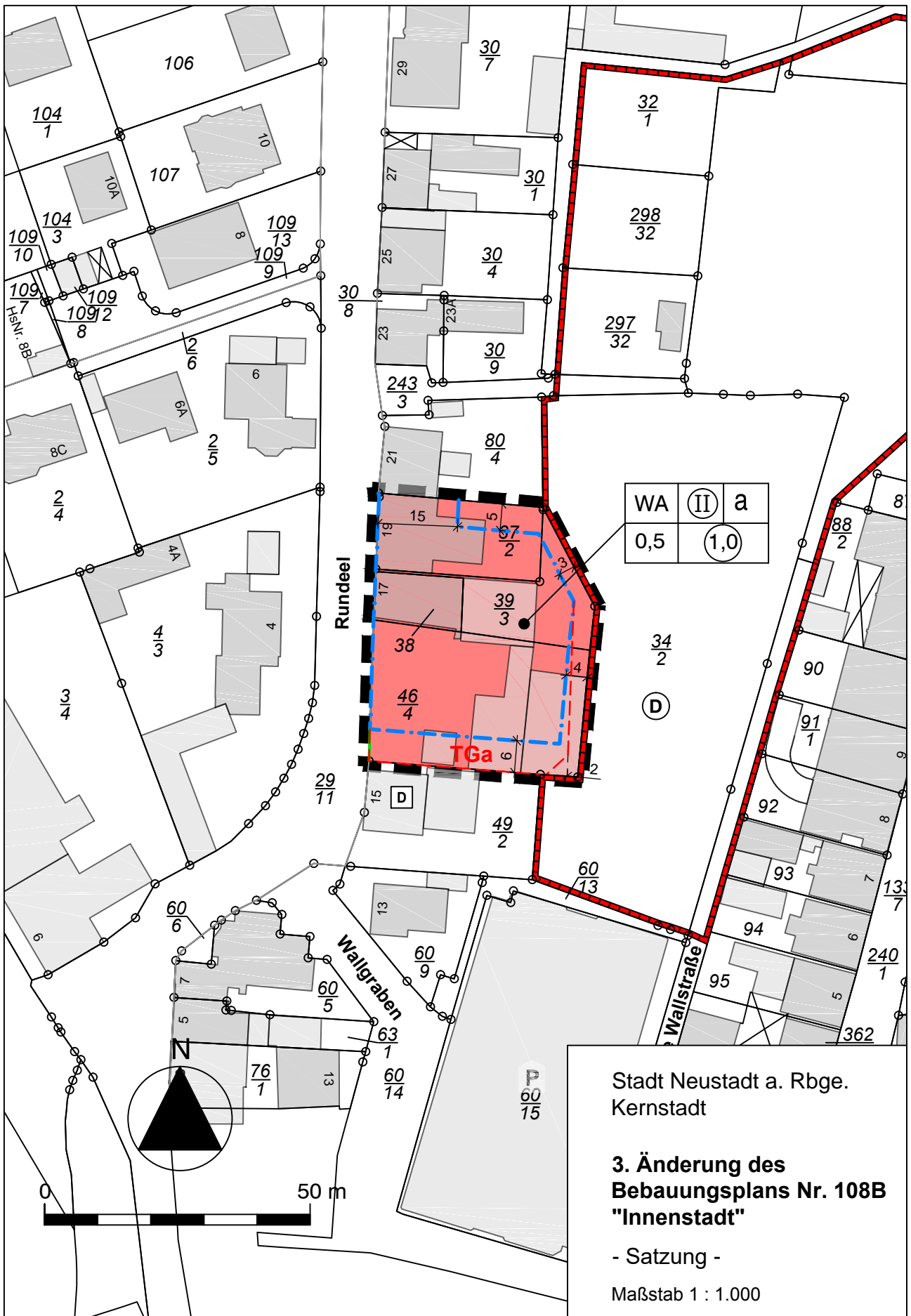


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

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



Stadt Neustadt a. Rbge.
Kernstadt

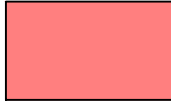
**3. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 108B
"Innenstadt"**

- Satzung -

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

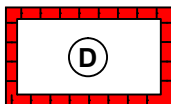


Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



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

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

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).

Auf dem Flurstück 49/2 befindet sich ein Baudenkmal und das Flurstück 34/2 ist als historische Wallanlage Bestandteil einer denkmalgeschützten Gruppe (vgl. die nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung). Der Umgebungsschutz ist jeweils zu beachten.