Präambel

und Ausfertigung des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141, ber. 1998 S.137) i.d.z.Zt. geltenden Fassung auf Grund der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds.GVBl. S.199) i.d.z.Zt. geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds.GVBl. S.382) i.d.z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 710 A, bestehend aus der Planzeichnung und ~~der~~/den textlichen Festsetzungen/en und ~~der~~/den Örtlichen Bauvorschrift/en, als Satzung beschlossen :

Neustadt a.Rbge., den 31. Aug. 2001

gez. Heidemann
Ratsvorsitzender

L.S.

gez. Häseler
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 710 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den 31. Aug. 2001

gez. Häseler
Stadtdirektor

L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurden ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Arndtstraße 19
30167 Hannover

gez. i. A. Henckel
(Planverfasser)

Planunterlage

Kartengrundlage: 3927 B
Liegenschaftskarte: Stand vom Aug. 2001
Landkreis: Hannover Stadt Neustadt
Gemarkung: Helstorf Flur(en): 2
Maßstab: 1/1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985 Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 28. Aug. 2001

Vermessungs- und Katasterbehörde Hannover

gez. Arndt
im Auftrage

Siegel

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.01.2001 den Entwurf des Bebauungsplans der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 07.05. bis 08.06.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 31. Aug. 2001

gez. Häseler
Stadtdirektor

L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der ~~Bedenken~~ und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.08.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 31. Aug. 2001

gez. Häseler
Stadtdirektor

L.S.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ~~sind Satzung~~ sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hat die Stadt am 13.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 710 A "Alte Heerstraße" mit Örtlichen Bauvorschriften ~~über Satzung~~ als Satzung beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ~~über Satzung~~ sind damit am 13.09.2001 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 17. Sept. 2001

Stadtdirektor
gez. i. A. Spannas

L.S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den .....

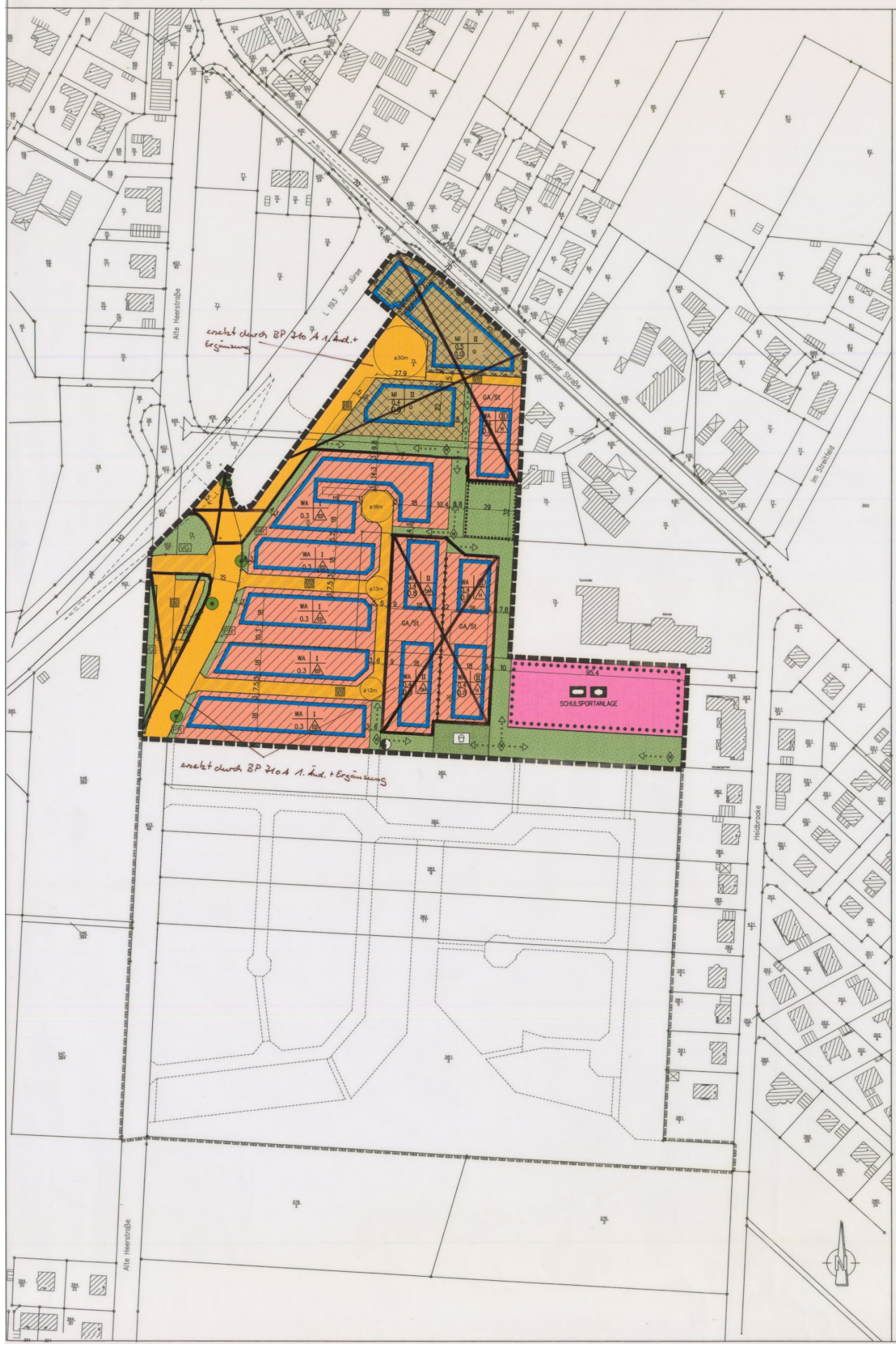
.....
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den .....

.....
Stadtdirektor



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung, Flächen für den Gemeinbedarf

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0.4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- I/II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 20 BauNVO)
- z.B. (0.9) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise / Baugrenze

- o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- DH — offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- H — offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Fläche für den Gemeinbedarf/Versorgungsanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
- Trafostation

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - VB — Verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30 Zone)
  - P — öffentliche Parkfläche
  - F+R — Fußgänger und Radfahrer
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

5. Grünflächen/Pflanzbindungen

- Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Zweckbestimmung : öffentliche Grünfläche/Spielplatz
- VG — öffentliche Grünfläche/Verkehrsgrün
- PR — private Grünfläche
- R — Fläche für die Regelung des Wasserabflusses/Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- GA/St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 und (6) BauGB)
- 1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- 2 — Fahrrecht zugunsten von Rettungsdiensten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

Zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

- Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten. Ausgenommen sind einzelne Hochstammbäume.
- Hinweise auf den Geltungsbereich und die städtebauliche Struktur des Bebauungsplanes Nr. 710 B

Hinweis / Pflanzenliste

Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Haselnuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lotana

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzungen (§ 9 (1) 1 BauGB
1.1 Reine Wohngebiete (WR): Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA): Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 Nr. 1–3 BauNVO. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Nr.4– Tankstellen und Nr. 5–Gartenbaubetriebe) sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Mischgebiet (MI): Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO. Ausgeschlossen und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO, sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.
2. Maß der Nutzung, Bauweise
2.1 Die Sockelhöhe der Gebäude, als Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF), darf bergseitig im Schnittpunkt der zukünftigen Gebäudekante mit dem natürlich gewachsenen Gelände (Im Mittel) eine maximale Höhe von 0,60 m haben. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
2.2 Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude, als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand, darf maximal 3,75 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschoßflussbodens (OKF) liegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
2.3 Die Traufhöhe zweigeschossiger Gebäude, als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand, darf maximal 5,70 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
2.4 Die Firsthöhen der Gebäude dürfen maximal 12 m über der Oberkante des fertigen, Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
2.5 Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB).
2.6 In Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und b BauGB)
3.1 Auf den privaten Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist je angefangener 500 m^2 Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum aus der Pflanzenliste "Bäume" mit einem Stammumfang von 16–18 cm oder ein Obstbaum in alter Sorte als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3.2 Auf den Grundstücken mit Reihen- und Doppelhäusern ist mindestens entlang einer Grundstücksgrenze ein Heckenstreifen in einer Breite von 3 m aus Sträuchern der Pflanzenliste "Sträucher" als Baumschulware, 2 x verpflanzt in einer Mindesthöhe von 100–150 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3.3 Die Baumreihe aus Birken an der "Alten Heerstraße" ist zu erhalten.
3.4 Innerhalb der öffentlichen Flächen ist ein Biotopverbund aus Wildwiese, Gebrauchsrasen im Bereich des Kinderspielplatzes und der Sportanlage, Einzelbäumen und Feldgehölzen zu schaffen. (Flächenanteil der Gehölzpflanzung 45 %, Wiese 55 %)
3.5 Die Obstwiese auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu erhalten.
3.6 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 30 standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18–20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
3.7 Das Regenrückhaltebecken an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist mit einer flachen Böschungsneigung (1:3) herzustellen und standortgerecht einzugrünen.

Ortliche Bauvorschrift

(§§ 56 und 98 NBauO)

1. Geltungsbereich, Ausnahmen
   Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 710 A und B "Alte Heerstraße". Wintergärten und Carports, sowie technische Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind von den Festsetzungen ausgenommen.
2. Fassaden
   Die Außenwände aller Baukörper sind auszuführen in Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL Farben 2001, 2002, 3000–3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012). Putz in hellen, gedeckten Farbtönen (RAL Farben 1000, 1001, 1013–1015, 7032, 7038, 9001, 9002, 9018) und Holz in Naturtönen. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig. Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen sind unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.
3. Dächer
   Als Dachformen für Hauptbaukörper sind nur symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 48° zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer) dürfen abweichend davon eine Neigung von minimal 20° haben.
   Geneigte Dächer sind in roten bis rotbraunen Farbtönen (RAL Farben 2001, 2002, 3000–3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012) einzudecken. Solaranlagen sind zulässig. Materialien, die andere vortäuschen, sind unzulässig.
   Als untergeordnete Bauteile des Daches werden sog. "Fledermausgauben" nicht zugelassen. Sonstige Gauben und Zwerchgiebel sind in ihrer Breite auf maximal 3/5 der Breite der Traufkante des Daches zu beschränken.
4. Dächer von Garagen
   Gruppengaragen mit mehr als 50 qm Grundfläche sind mit einem geneigten Dach mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad herzustellen.
5. Einfriedungen
   Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen nur in einer Höhe bis zu 0,8 m über der Straßenoberfläche zulässig oder es ist gänzlich darauf zu verzichten.
6. Ökologische Maßnahmen
   Das Oberflächenwasser von Dachflächen und Zufahrten ist auf den Grundstücken in Mulden zu versickern. Das Sammeln des Wassers in Zisternen und die Entnahme und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
   Stellplätze und Zufahrten auf Privatgrundstücken sind als gepflasterte Spurrillen in Schotterrasen, als Schotterrasen ohne Pflasterung, als Pflasterfläche mit Rasenfugen oder mit Rasengittersteinen zu befestigen.

Hinweise

Rechtsgrundlage
Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Lärmschutz
Bis zu einer Entfernung von 50 m von der Fahrbahnachse der Landesstraßen können passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden sinnvoll sein. Die Außenwandbauteile von Aufenthaltsräumen sollten Schalldämm-Maß von 35 dB(A) aufweisen.

Archäologische Denkmalpflege
Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahmen zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover – Dez. 406 Denkmalpflege –, Postfach 2 03, 30002 Hannover zu erfolgen. Die Unterlassungen der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Siehe auch unter: Begründung zum Bebauungsplan – Punkt 9

Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Zentrale
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Telefon (0511) 1211–0
Telefax (0511) 1211–214

NLG
aktiv für land und leute

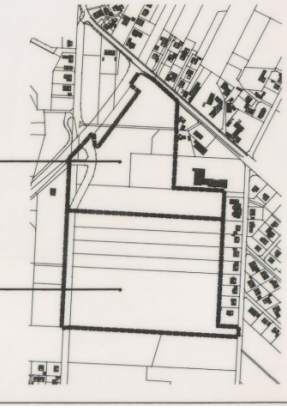
Stadt Neustadt, OT Helstorf
Bebauungsplan Nr. 710 A
"Alte Heerstraße"

0 10 20 30 40 50m

Ausfertigung

gez.: Nu/Hc	geän.:
Hannover, 19.09.2001	Planverfasser

ÜBERSICHTSPLAN



Anlage 1