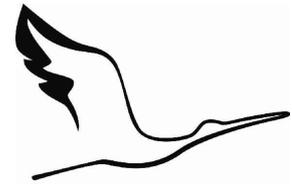


Stadt Neustadt a. Rbge. Ortschaft Eilvese



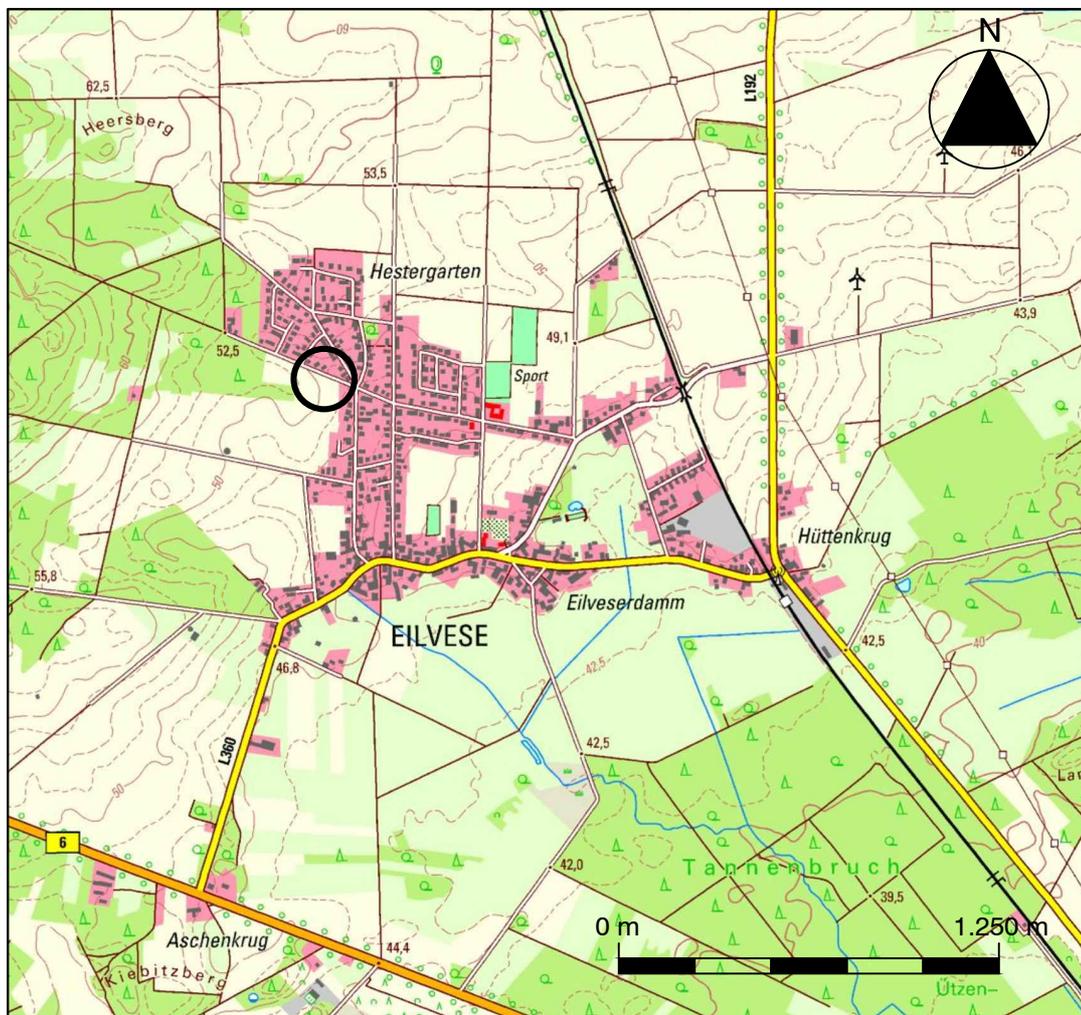
Bebauungsplan Nr. 364 "Südlich Heidestraße"

NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

mit örtlicher Bauvorschrift

- Satzung -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet Januar 2019:

 **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
E-Mail: vogel@geffers-planung.de

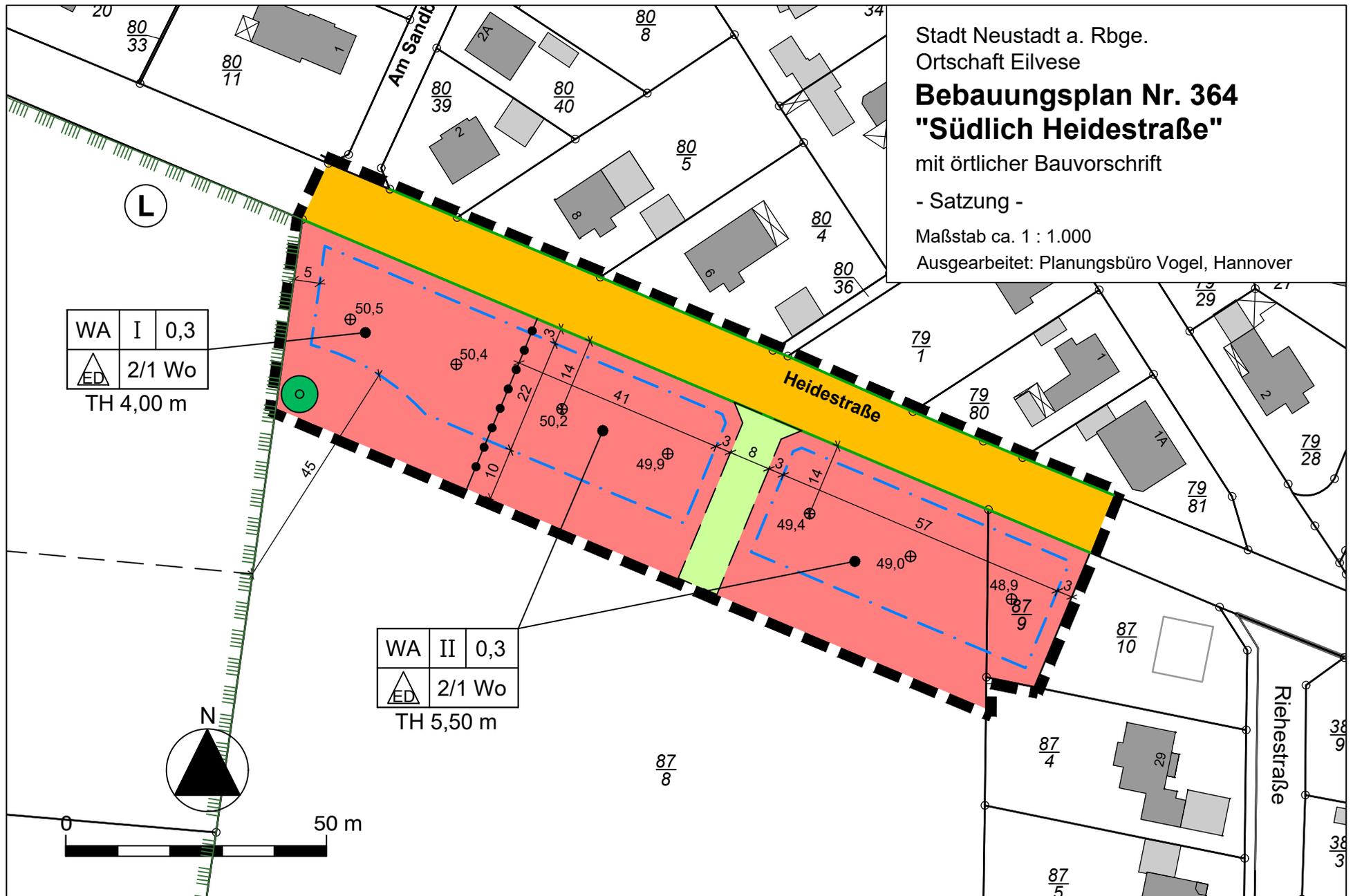
Stadt Neustadt a. Rbge.
Ortschaft Eilvese
Bebauungsplan Nr. 364
"Südlich Heidestraße"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Satzung -

Maßstab ca. 1 : 1.000

Ausgearbeitet: Planungsbüro Vogel, Hannover



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



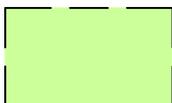
öffentliche Straßenverkehrsfläche

————— Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Fläche zum Anpflanzen eines Baumes
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



Fläche für die Landwirtschaft



vorhandene Geländehöhen in m über Normalhöhennull (NHN)
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

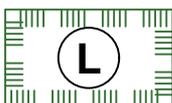


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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. Bezugshöhe ist die in der Planzeichnung festgesetzte vorhandene Geländehöhe über NHN, die der mit der baulichen Anlage überbauten Grundstücksfläche am nächsten liegt.
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

Anpflanzen eines Baumes

1. Die Flächen zum Anpflanzen eines Baumes ist mit einer Hainbuche (*Carpinus betulus*), einer Rotbuche (*Fagus sylvatica*), einer Stieleiche (*Quercus robur*) oder einer Winterlinde (*Tilia cordata*) zu bepflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm. Der zu pflanzende Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
2. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung nach Satz 1 können zugelassen werden, wenn von dem 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.