

Präambel
Auf Grund des Pa.1 Abs.3 und des Pa.10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), hier: 1998 (S.137) i.d.Zt. geltenden Fassung, auf Grund der Pa. 56 und Pa. 98 der Neb. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds.GVBll. S.199) i.d.Zt. geltenden Fassung und des Pa.40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBll. S.382) i.d.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr.958 3.Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 18.12.2001

gez. Kirchmann (Ratsvizepräsident) gez. Haseler (Stadtdirektor)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Table with 2 columns: 'Verfahrensvermerk' and 'Ortliche Bauvorschriften'. It details the legislative process of the zoning plan, including dates of council meetings and the names of officials involved, such as the Mayor and various council members.



ersetzt durch BP Nr. 958, 4. vereinf. Änderung

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Paragraph 1 (1) Als Dachformen sind nur Walmdach-, Krüppeldach- oder Satteldach mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachhöhe an der Traufe gemessen einnehmen, der Mindestabstand von den Gebäudewänden muß mindestens 1,50 m betragen.
(2) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
(3) Die Dachneigung bei Gewerbebauten darf nicht mehr als 48 Grad betragen. Flachdächer sind zugelassen.
(4) Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter Farbe (im Rahmen der RAL-Farbkarte mit der Bezeichnung RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig.
(5) Für Gebäude nach Abs.3 sind als Dachdeckung bei geneigten Dächern außerdem der zementgebundene Wellplatten oder Metallplatten im Fahrbahnen des Abs.4 zulässig.
(6) Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs.1 auch Flachdächer zulässig:
a) Nebenanlagen im Bauwuch
b) c) eingetragene Nebenanlagen außerhalb des Bauwuch
d) Windfangbauten
e) Corports
f) Trafostation
(7) An die Dachform und Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.
(8) An den eingeschossigen Wohngebäuden ist eine Traufhöhe von max. 4,20 m, bezogen auf die nächstgelegene angrenzende Straßenebene, zulässig. Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachtraufe mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an.
Paragraph 2 (1) Für jeden Betrieb sind an den Hausfronten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin oder auf dem vorgelagerten Grundstücksteil Werbeanlagen zulässig. Diese Werbeanlagen können aus mehreren Teilen bestehen, müssen aber einheitlich gestaltet sein. Die Ansichtsfläche darf 3 qm nicht überschreiten.
(2) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungsebene des 1. Obergeschosses zu beschränken.
(3) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen ist wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
(4) Für Werbeanlagen sind die Farben Leuchtorange (RAL 2005), Weißaluminium (RAL 9006), Graualuminium (RAL 9007), Leuchtblau (RAL 2007) und Reflexfarben (RAL F 7) jeweils nach Farbkarte RAL 840 HRL 2 ausgeschlossen.
(5) Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 qm, sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Saisenschluß-, Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden. Dies gilt nur für den Bereich MI 1.
Paragraph 3 Der Einbau von Anlagen der Solarenergieversorgung ist auf Dachern und an Außenwänden zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Paragraph 1 Gewerbegebiet, eingeschränkt wie folgt: Zulässig sind Gewerbebetriebe gem. Pa.8 (2) Ziff. 1 BauNVO, jedoch beschränkt auf Anlagen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören; zulässig sind außerdem Anlagen gem. Pa.8 (2) Ziff. 2 + 3, sowie die Ausnahme des Absatzes (3).
Paragraph 2 Mischgebiet, gegliedert gem. Paragraph 1 Abs.4 BauNVO in MI 1 und MI 2. Zulässigkeiten, wie folgt:
a) im MI 1: Zulässig sind Wohngebäude gem. Pa.6 (2) Ziff.1 BauNVO, Geschäfts- und Bürogebäude gem. Pa.6 (2) Ziff.2 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe gem. Pa.6 (2) Ziff.3 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe gem. Pa.6 (2) Ziff. 4 BauNVO, jedoch beschränkt auf Anlagen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Anlagen gem. Pa.6 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.
b) im MI 2: Zulässig sind Wohngebäude gem. Pa.6 (2) Ziff.1 BauNVO, Geschäfts- und Bürogebäude gem. Pa.6 (2) Ziff.2 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe gem. Pa.6 (2) Ziff.3 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe gem. Pa.6 (2) Ziff.4 BauNVO, jedoch beschränkt auf Anlagen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Anlagen gem. Pa.6 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.
Paragraph 3 Gemäß Pa.9 (1) Ziff. 25a BauGB sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortstreu Gehölze anzupflanzen, wie: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Weißbuche (Betula verrucosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehdorn (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Eberesche (Sorbus aucuparia), Brombeere (Rubus fruticosus), Besenröhler (Sorbarhus scorpiurus). Je Baugrundstück, das direkt an der Bordenauer Straße angrenzt, ist je angefangene 50 m Straßenfrontlänge eine Grundstückszufahrt von maximal 6m Breite innerhalb der Flächen mit PlanzGebot zulässig.
Ordnungswidrigkeiten werden gem. Pa. 213 (1) Ziff.3 und Pa. 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet.
Paragraph 4 Der vorhandene Teich im östlichen Bereich des Plangebietes ist zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (gem. Pa.9 (1) Nr.20 BauGB).
Paragraph 5 Garagen und Nebenanlagen (Paragraphen 12 und 14 Abs.1 BauNVO) in beiden Mischgebieten sind nur innerhalb der überbauten Fläche zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Anlagen gem. Pa.14 Abs.2 BauNVO.
Paragraph 6 Dauerhafte Grundwasserabensenkungen sind gem. Pa.9 (1) Nr.14 BauGB nicht zulässig. Im nördlichen Bereich des Plangebietes in einer gedachten Linie von der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 177/27 bis zur Bordenauer Straße ist auch eine vorübergehende Grundwasserabensenkung nicht erlaubt um den Wasserstand des angrenzenden Teiches zu schützen.
Paragraph 7 Gemäß Pa.9 (1) Nr.24 BauGB wird festgesetzt, daß in Wohngebäuden die angrenzend an das Mischgebiet MI 1 liegen, Wohn- und Schlafräume von Gewerbebetrieben im vorgenannten Gebiet abgewendet anzuordnen sind.
Paragraph 8 Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Pa.9 (1) Nr.14 BauGB auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Im Zuge geplanter Baumaßnahmen sind auf jedem betroffenen Grundstück innerhalb der Entwässerungsgenehmigungen die jeweiligen Verankerungsnachweise von den Grundstückseigentümern zu erbringen und abwasserbeseitigende Abklärungen (Paragraph 5 Abs.2 Nr.4, Paragraph 9 Abs.1 Nr.12, 14 u. Abs.6 BauGB) mit Geh- und Fahrs- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, der von diesem Recht erschlossenen Grundstücke zu sichern.
Paragraph 9 Die mit Geh- und Fahrs- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zwischen der Bordenauer Straße und dem Kinderspielfeld ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Paragraph 1 Innerhalb der mit 5m Breite festgesetzten privaten Grünflächen neben den Gartenparzellen 329/1 und 329/8 am Ostrand des Bebauungsgebietes sind gemäß Pa.86 NBauO in Verbindung mit Pa.88 NBauO nur Rasenflächen zulässig. Zäune und sonstige Nebenanlagen im Sinne des Pa.14 BauNVO sind unzulässig. Für die Freihaltung des Raumstreifens ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich. Die Erschließung des Raumstreifens erfolgt über eine 3m breite Zuwegung über einen nördlichen Teil der Grundstücke 172/7, 172/8 und 172/9, die durch Geh- und Fahrrechte zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Leinleinerung Neustadt a. Rbge. gesichert werden müssen.
Paragraph 2 Zu der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist gemäß Pa.56 NBauO in Verbindung mit Pa. 98 NBauO im Abstand von 1,00m Bäume und Hochstämme unzulässig.

HINWEISE

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wunstorf. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß Lärmmissionen von militärischen Bewegungen mit Luft- und Kraftfahrzeugen bei Tag und bei Nacht von der Anlage ausgehen können. Aufgrund des teilweise hoch auftretenden Grundwasserstandes und der zu planenden Regenwasserentwässerung auf den Grundstücken, sind bei den baulichen Maßnahmen entsprechende Schutzvorkehrungen an den Gebäuden zu planen und durchzuführen.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

Legend for the zoning plan. It includes symbols for different types of buildings (e.g., residential, mixed-use, general residential), symbols for public green spaces, and symbols for utility lines (e.g., electricity, water). It also explains the meaning of various line styles and colors used on the plan.

STADT NEUSTADT A. RBGE
STADTTEIL BORDENAU
LANDKREIS HANNOVER
BEBAUUNGSPLAN NR. 958
"Westlicher Bueskamp"
3. ÄNDERUNG
URSCHRIFT

