

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Dudensen



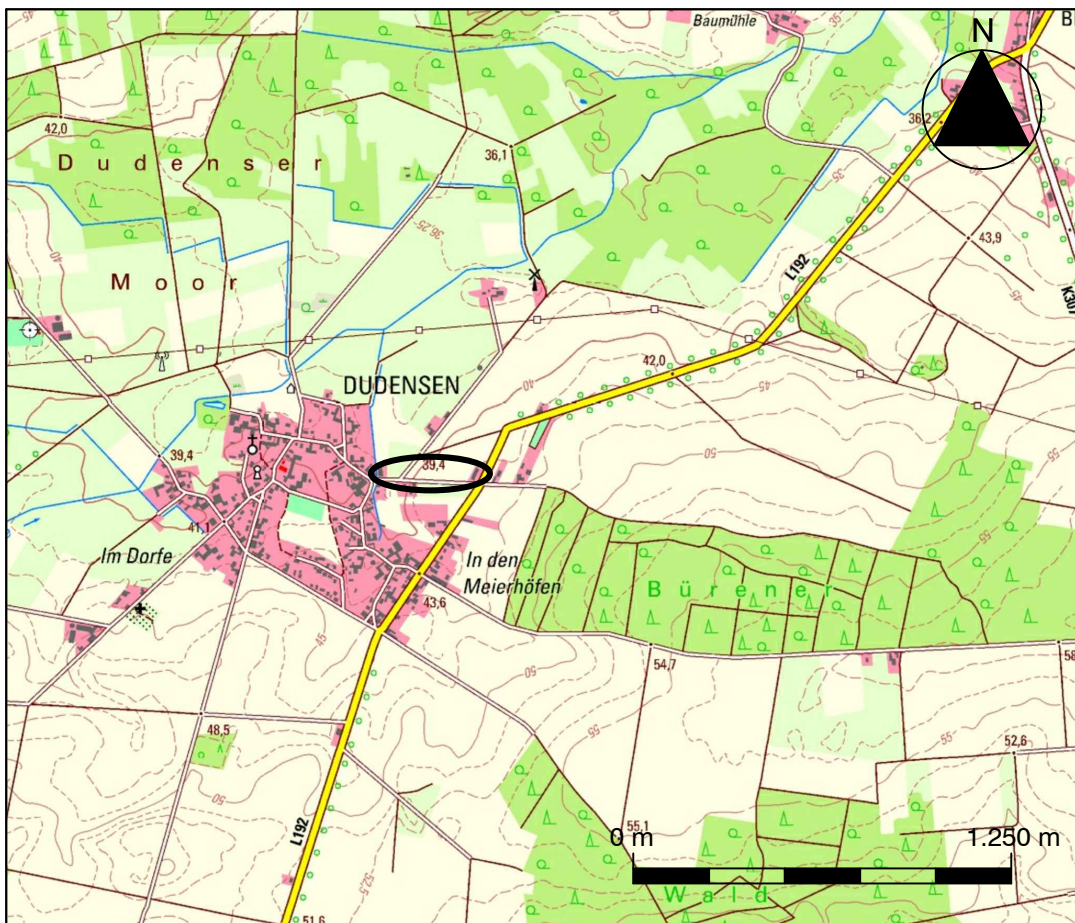
NEUSTADT
AM RÜBENBERGE


Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Oktober 2021

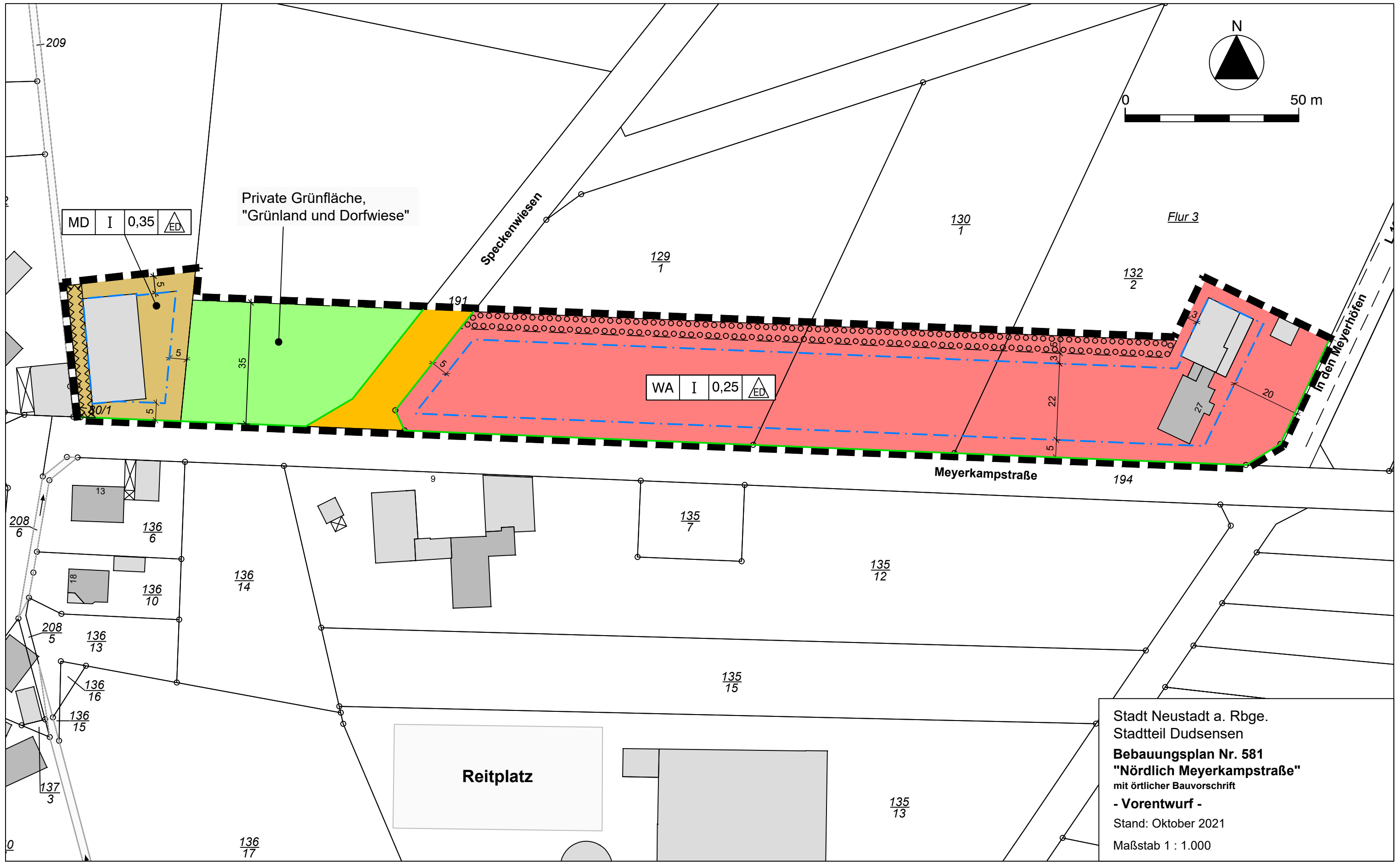
Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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

In Zusammenarbeit mit:

 **Planungsgruppe
Umwelt**

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de



MD I 0,35

Private Grünfläche,
"Grünland und Dorfwiese"

Speckenwiesen

129
1

130
1

Flur 3

132
2

WA I 0,25

Meyerkampstraße

194

In den Meyerhöfen

208
6

136
6

136
10

136
14

135
7

135
12

208
5

136
13

136
16

136
15

135
15

137
3

Reitplatz

135
13

0

136
17

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Dudsensen
Bebauungsplan Nr. 581
"Nördlich Meyerkampstraße"
mit örtlicher Bauvorschrift
- Vorentwurf -
Stand: Oktober 2021
Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)



Dorfgebiet (MD)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

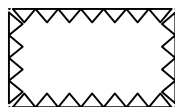
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



private Grünfläche, Zweckbestimmung "Grünland und Dorfweise"
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

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.

§ 2

Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Dorfgebiet“ festgesetzten Flächen sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind.

§ 3

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) oder standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum der folgenden Arten zu pflanzen:

Obstgehölze

Wildobst: Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch

Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

Pflaumen: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy.

Laubbäume

Betula pendula Hänge-Birke

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus padus Echte Traubenkirsche

Quercus robur Stiel-Eiche

Salix caprea Sal-Weide

Sorbus aucuparia Eberesche

Tilia cordata Winter-Linde

2. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 4

Private Grünfläche, Grünland und Dorfwiese

Die mit der Zweckbestimmung „Grünland und Dorfwiese“ festgesetzte private Grünfläche dient als Grünland und für ortsübliche Festveranstaltungen der Dorfgemeinschaft von Dudensen.

Zulässig sind eine Grünlandnutzung und ortsübliche Veranstaltungen (Schützenfest, Dorffest) an maximal drei Wochenenden (Freitag bis Sonntag) im Jahr und nicht an mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung(NBauO))

§ 1

Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur zulässig:

1. Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 120 cm. Die Ziegelsteinmauern in den Farben rot bis braunrot (RAL Farbtöne RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 sowie Zwischentöne).
2. Senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und Metallzäune (Stabgittermatten **ohne** eingewebte Sichtschutzstreifen) bis zu einer Höhe von 120 cm. Verbundwerkstoffe aus Holz und Kunststoff (z.B. WPC -Wood-Plastic-Composites) sind nicht zulässig.
3. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

Die Höhenbegrenzung der Nr. 1 und 2 gilt nicht entlang der Straße „In den Meyerhöfen“ (L 192).

§ 2

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).

§ 3

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

1. Externe Kompensation

Für den Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf einer 2.000 m² großen Teilfläche des Flurstücks 12, Flur 6, Gemarkung Dudensen, auf einer bisherigen Ackerfläche eine Baum-Strauch-Hecke angelegt.