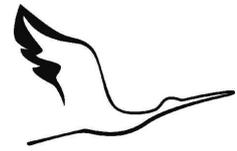


Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Dudensen



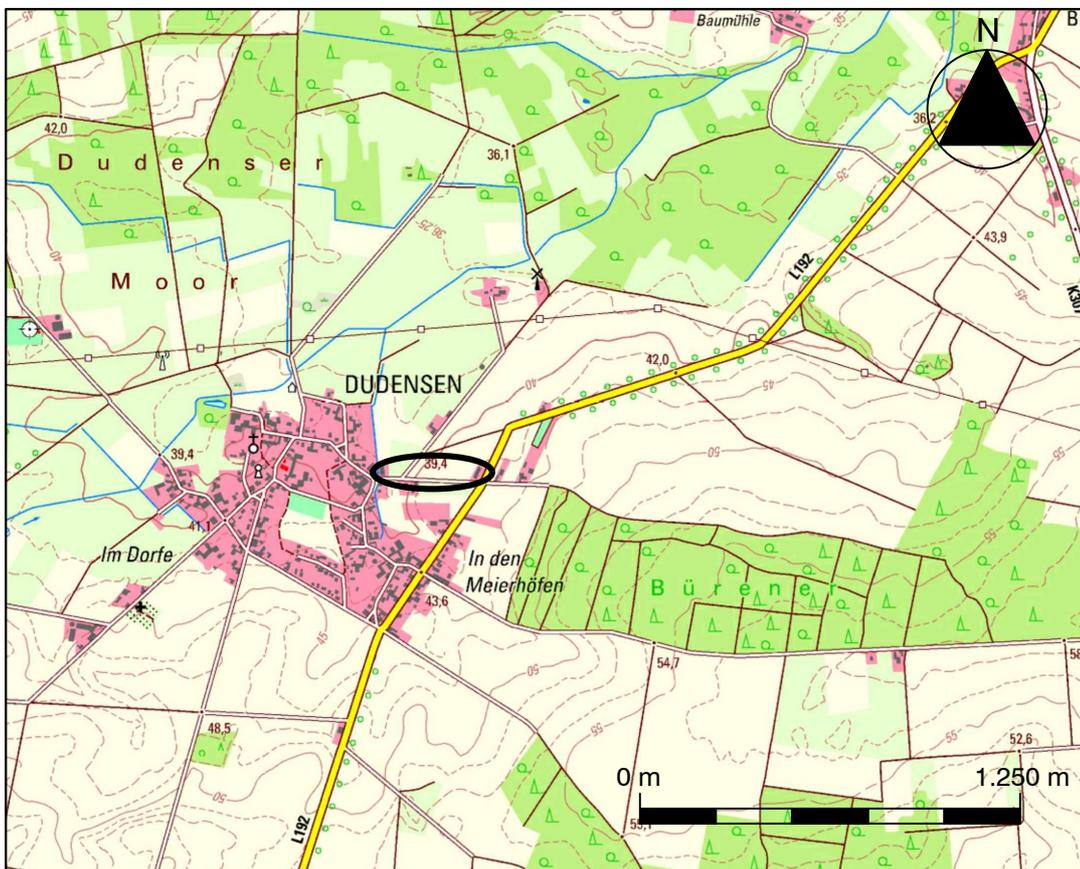
NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000



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

Ausgearbeitet im April 2022

Susanne **Vogel** ■

■ Architektin
■ Bauleitplanung

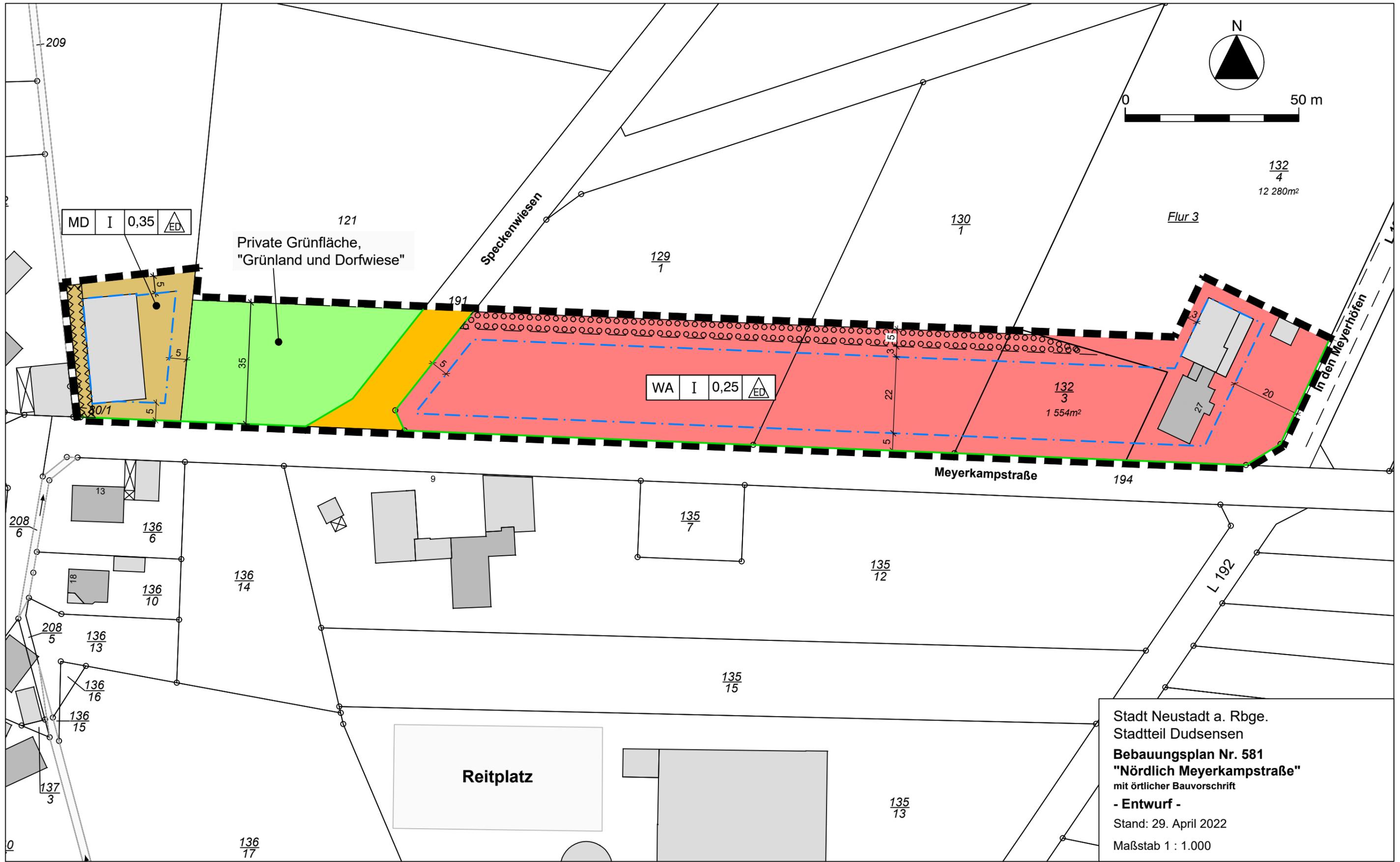
Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit:

 **Planungsgruppe
Umwelt**

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



Stadt Neustadt a. Rbge.
 Stadtteil Dudsensen
Bebauungsplan Nr. 581
"Nördlich Meyerkampstraße"
 mit örtlicher Bauvorschrift
- Entwurf -
 Stand: 29. April 2022
 Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



Dorfgebiet (MD) Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

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

3. 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.

§ 5

Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzten Flächen sind bei der Errichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

§ 1

Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO, Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten /-elemente, Terrassenüberdachungen sowie bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente.

§ 2

Dächer

1. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 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 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 vom 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).

§ 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.

HINWEISE

Externe Kompensation

Für den Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf einer 2.025 m² großen Teilfläche des Flurstücks 12, Flur 6, Gemarkung Dudensen, auf einer bisherigen Ackerfläche eine Baum-Strauch-Hecke angelegt.