

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen", 1. Bauabschnitt (Stadtteil Amedorf) mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung und die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Gemarkung Amedorf, Flur 1 Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 06.05.2020 - Geschnr.: 20055.1).

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.

Neustadt am Rübenberge, den

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Ewald Hermes
Dipl.-Ing. Björn Ansoerg
Windmühlenstraße 15
31535 Neustadt a. Rbge.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen", 1. Bauabschnitt wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen", 1. Bauabschnitt beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen", 1. Bauabschnitt mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen", 1. Bauabschnitt mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen", 1. Bauabschnitt mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen", 1. Bauabschnitt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am durch Veröffentlichung in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen", 1. Bauabschnitt ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen", 1. Bauabschnitt sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustande- kommen des Bebauungsplans, Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN ZU DEN BAUGEBIETEN

- 1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nummer 4 und 5 BauNVO) unzulässig.
- 2. Die Traufhöhe (TH) ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen. Dies gilt auch für Staffelgeschosse, nicht jedoch für Zwerchhäuser, die nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen, und nicht für Dachgauben, sofern sie (Zwerchhäuser wie Dachgauben) je Dachseite zusammen nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind.
- 3. Von den Regelungen zur maximal zulässigen Firsthöhe (FH) sind untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine und Entlüftungsanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m ausgenommen.
- 4. Das Leitungsrecht der Glasfaserleitung und des zugehörigen Schutzstreifens ist zugunsten der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG in Neustadt a. Rbge. einzuräumen.

FESTSETZUNGEN ZUR BEPFLANZUNG (in Bearbeitung)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 613 "Steinhagen".

§2 Dach
2.1 Dachneigung
Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Dachgauben, Dachaufbauten, Wintergärten, Terrassen- und Hauseingangüberdachungen sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen.

2.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel
In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel insgesamt je Dachseite nicht länger als zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge sein.

2.3 Dachdeckung und Dachfarben
Als Dachdeckung sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Dachziegel und Dachsteine in dem Farbspektrum Rot und Rotbraun bis Braun im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbregister RAL 840 HR zulässig. Farbspektrum RAL: Farbreihe Rot/Naturrot: 2001, 2002, 2004 Rotbraun/Braun: 3000 bis 3007, 3009 bis 3011, 3013, 3016, 3028, 3031, 3032, 8003 bis 8029
Zwischentöne sind zulässig. Ausgeschlossen sind Farbtonne aus den Farbreihen Blau, Grün und Gelb, sowie glänzende und hochglänzende Oberflächen.
Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind: untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachgauben und Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie und sonstige Energiedachkonstruktionen, sowie Dachflächenfenster mit konstruktionsbedingten Materialien und Farben sind zulässig. Carports und Garagen sind mit begrüntem Dächern zu errichten.

2.4 Firstrichtung / Gebäudestellung
Die Stellung der Hauptgebäude und deren Firstrichtung hat traufständig parallel zur nächstgelegenen Straßennachse zu erfolgen.

§3 Hausfassaden
Für die Außenhaut der Fassaden der Hauptbaukörper der Wohngebäude ist als Material Ziegel, Putz und Holz zulässig.

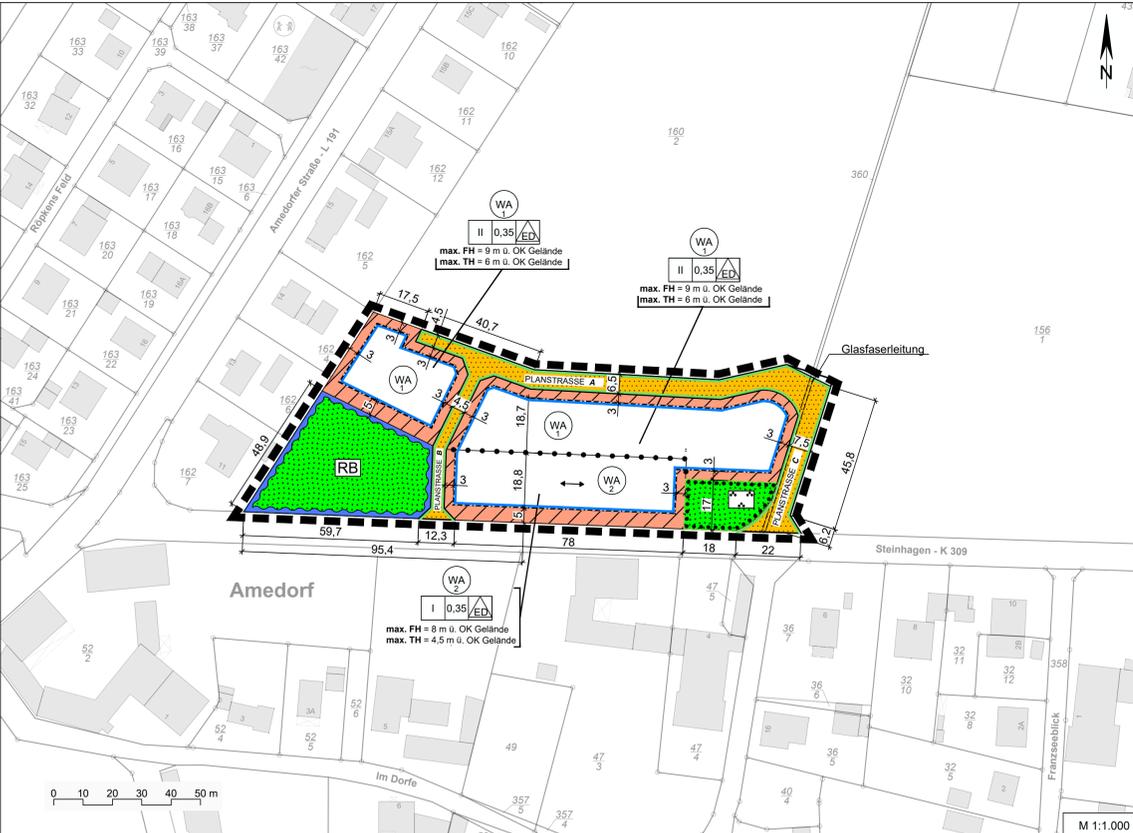
3.1 Ziegelfassaden
Für die Ziegelfassaden ist das Farbspektrum Rot/Naturrot, Rotbraun/Braun und Dunkelgrau im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbregister RAL 840 HR zulässig: Farbspektrum RAL: Farbreihe Rot/Naturrot: 2001, 2002, 2004, Rotbraun/Braun: 3000 bis 3007, 3009 bis 3011, 3013, 3016, 3027, 3031, 3031, 3032, 4002, 4004, 8002 bis 8029. Dunkelgrau: 7010, 7011, 7037, 7039. Zwischentöne sind zulässig.

3.2 Holz- und Putzfassaden
Für die Holz- und Putzfassaden ist das Farbspektrum Weiss, Beige, Hell-, Mittel- bis Dunkelgrau im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbregister RAL 840 HR zulässig: Farbspektrum RAL: Weiss/Beige: 9001 bis 9003, 9010, 1013, 1014, 1015
Hell-, Mittel- bis Dunkelgrau: 7001, 7004, 7010, 7011, 7032, 7035, 7037, 7038, 7039, 7040, 7042, 7044, 7047. Zwischentöne sind zulässig. In Sockelbereichen sind von der Ausgangsfarbe der Hauptfassadenflächen abgetönte, dunklere Farben zulässig. Für Holzfassaden gilt außerdem, dass der natürliche Holzton (naturbelassen oder im Naturton lasiert) zulässig ist.

§4 Bauform
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Staffelgeschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses nicht zulässig.

§5 Einfriedungen
In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Von dieser Festsetzung sind ausgenommen: Hecken (Pflanzliste 5) und Strauchbepflanzungen (Pflanzliste 4 und 5). Zur Straßenverkehrsfläche sind nur Einfriedungen aus Metall, Holz, Mauerwerk, Beton und Naturstein zulässig. Zusätzliche Zaunfüllungen jeglicher Art (wie z.B. Sichtschutzstreifen, Zaun-Blenden, Sichtschutznetze oder -matten) sind unzulässig. Mauern in Gabelbauweise sind unzulässig.

§6 Einstellplätze für Pkw
In den Allgemeinen Wohngebieten sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens zwei Einstellplätze, für Gebäude mit



Fortsetzung - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2 Wohneinheiten mindestens drei Einstellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen; die Werte sind aufzurunden. Aufstellplätze vor Garagen und Carports gelten als Stellplätze.

§7 Nebenanlagen für die Energiegewinnung
Nebenanlagen für die Energiegewinnung (wie Luft-Wärme-Pumpen) sind entweder innerhalb des Hauptbaukörpers zu errichten oder einzuhausen. Die Einhausung muss sich in Farbe und Materialität der Fassade des Hauptbaukörpers anpassen.

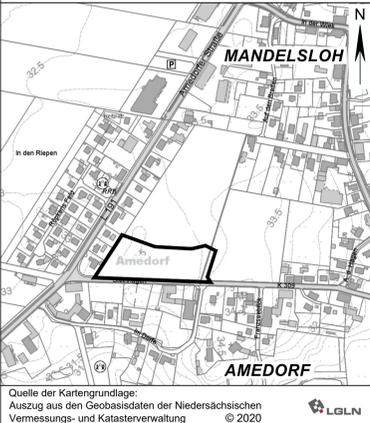
§8 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstößen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§9 Inkrafttreten
Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit ihrer Bekanntmachung in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine Zeitung" in Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)
- Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5.000



Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 4 BauNVO, § 5a BauNVO)
WA: Allgemeine Wohngebiete (z.B. 3 = Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete)
Überbaubare Fläche, nicht überbaubare Fläche
- 2. Bauweise, Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Baugrenze
z.B.: II Zahl der Vollgeschosse
z.B.: 0,35 Grundflächenzahl GRZ
z.B.: ED Bauweise (ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
max. FH maximale Firsthöhe baulicher Anlagen über OK Gelände
max. TH maximale Traufhöhe baulicher Anlagen über OK Gelände
- 3. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG in Neustadt a. Rbge. zur belastende Flächen (Kabelrecht)
- 5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Regenwasserrückhaltebecken
- 7. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 613
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Firstrichtung (Längere Achse des Hauptbaukörpers)

Region Hannover
Stadt Neustadt am Rübenberge
Stadtteil Amedorf
Bebauungsplan Nr. 613
"Steinhagen", 1. Bauabschnitt
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
ENTWURF
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Stand 27.09.2022
Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover
Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: cmail@jarl-weber.de