

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 Vermessungsingenieur 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)

Empty column for additional text or images.

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 Zwischenöne sind zulässig. Ausgeschlossen sind Farböne 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 Straöenachse zu erfolgen.

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

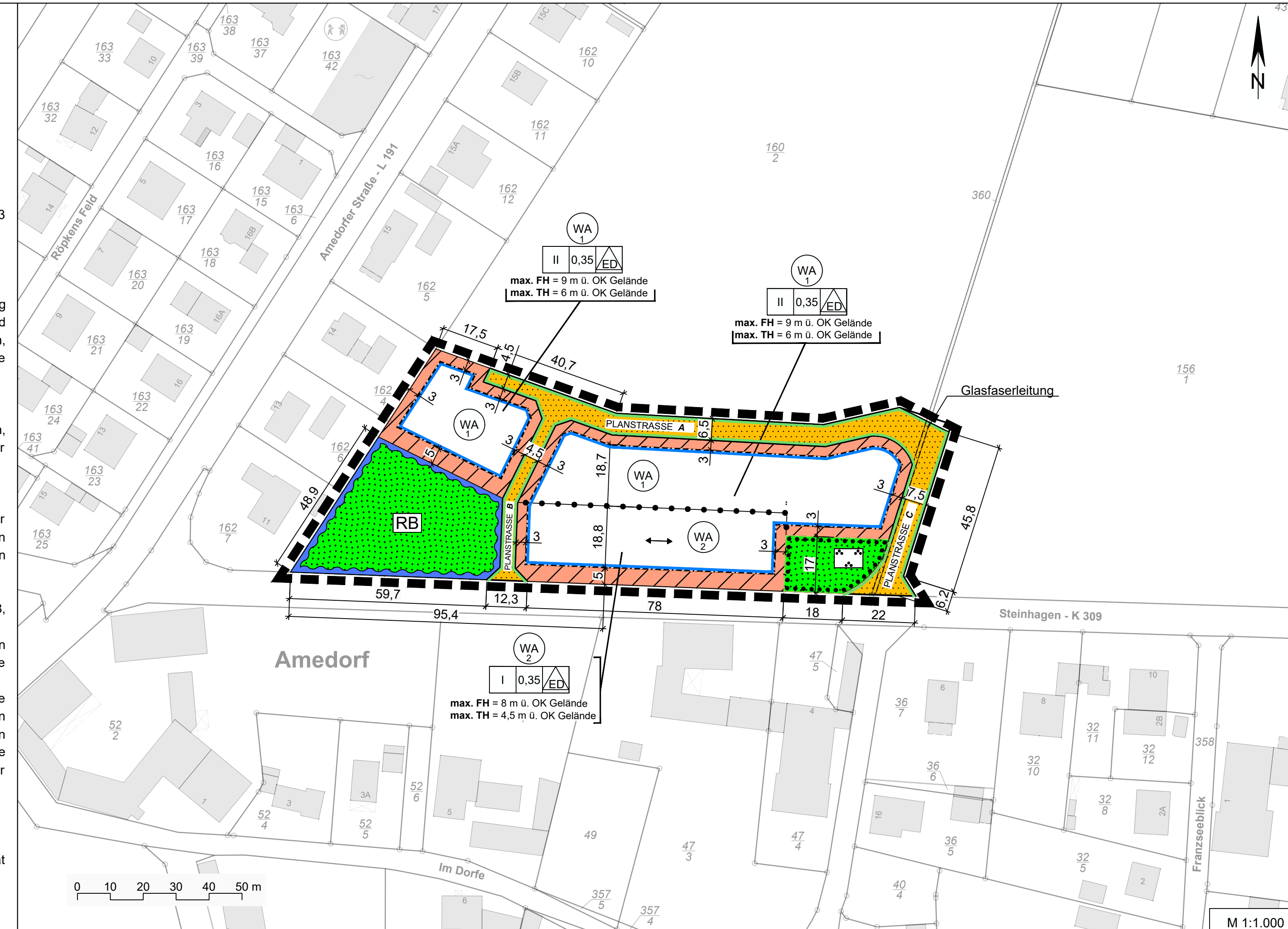
3.1 Ziegelfassaden Für die Ziegelfassaden ist das Farbspektrum Rot/Naturrot, Rotbraun/Braun und Dunkelgrau im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbregister RAL 840 HR zulässig: Farbspektrum RAL: Farbreihe Rot/Naturrot: 2001, 2002, 2004, Rotbraun/Braun: 3000 bis 3007, 3009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

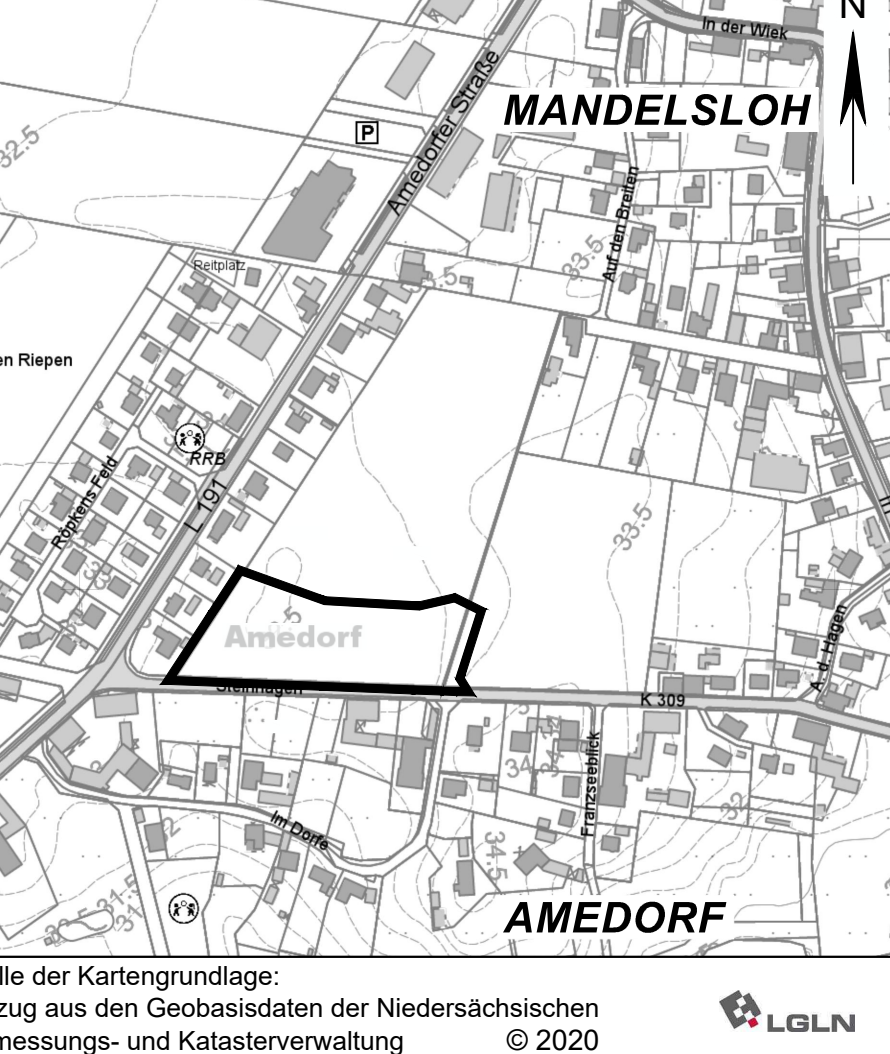
§8 Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaönahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO, § 5a BauNVO)
2. Bauweise, Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen

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