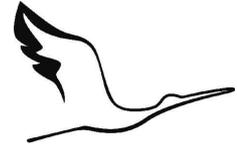


Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Borstel



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Bebauungsplan Nr. 520A

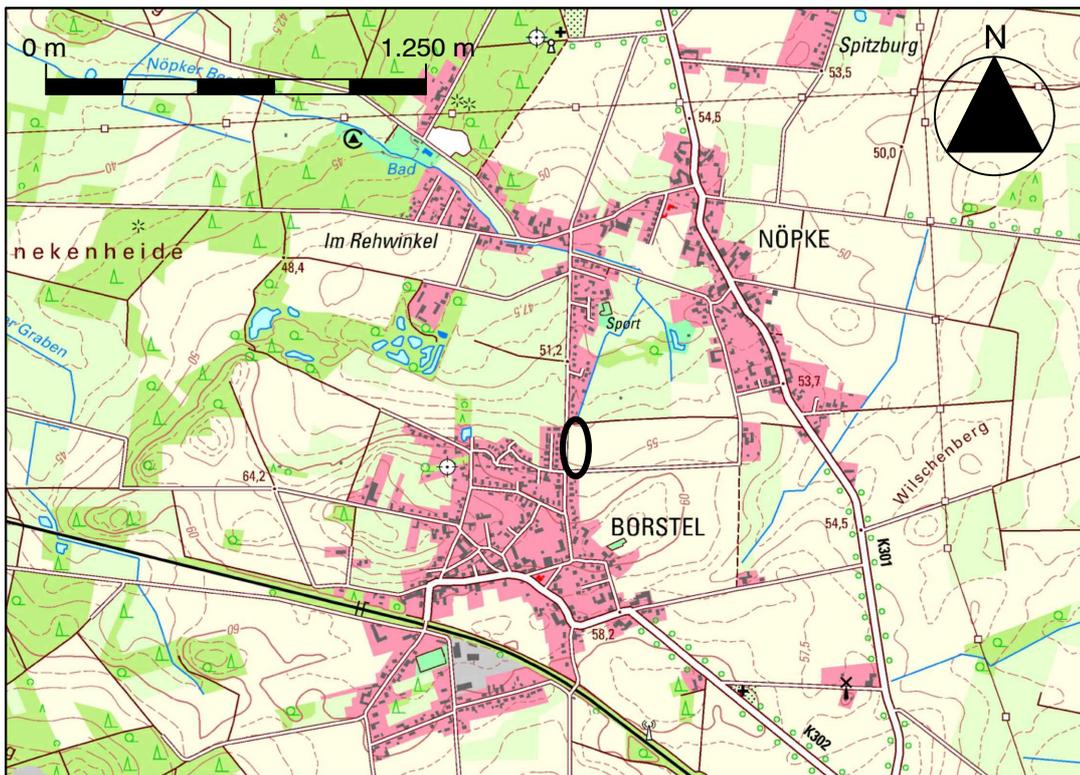
"Östlich Bruchlandsweg -

1. Bauabschnitt"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Mai 2023

Susanne Vogel

Architektin
Bauleitplanung

Gretchenstraße 35

30161 Hannover

Tel.: 0511 - 394 6168

Internet: www.planungsbuero-vogel.de

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit:

pu Planungsgruppe
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters

Stiftstraße 12

30159 Hannover

Tel. 0511/51949785

i.peters@planungsgruppe-umwelt.de



Stadt Neustadt a. Rbge., ST Borstel
Bebauungsplan Nr. 520A
"Östlich Bruchlandsweg -
1. Bauabschnitt"
 - Entwurf -
 Maßstab 1 : 1.000, Stand: Mai 2023

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Vgl. §§ 3 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

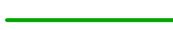


Baugrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

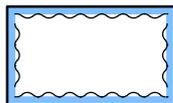


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrt

Sonstige Planzeichen



Fläche für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Sickermulde



öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Baumschutzbereich

Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!



Fläche zum Anpflanzen eines Baumes Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

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

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) 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-Elementen.

§ 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 sind in den Farben rot bis braunrot auszuführen (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:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Cornus Sanguinea (Hartriegel), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (rote Heckenkirsche), Rosa canina (Hundsrose)

§ 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.

HINWEIS

Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden, Vegetation) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen (vgl. die Begründung Abschnitt VI.C.3).

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2022

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2023 _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 02.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte vom 10.02.2023 bis einschließlich 24.02.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.01.2023 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt mit einer Frist zur Äußerung bis zum 01.03.2023.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister