

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 164), sowie 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

## Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Ewald Hermes  
Dipl.-Ing. Björn Ansorge  
Windmühlenstraße 15  
31535 Neustadt a. Rbge.

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

Bürgermeister

## 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 01.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

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

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.04.2022 durch Veröffentlichung in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.04.2022 durch Veröffentlichung in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge hat in seiner Sitzung am 01.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 01.11.2022 beschlossen, die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes zu unterrichten.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung wurde vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

## Veröffentlichung im Internet

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 Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## 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

## Örtliche Bauvorschrift

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 wurden vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

## Örtliche Bauvorschrift

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

## Örtliche Bauvorschrift

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

## Örtliche Bauvorschrift

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

## Örtliche Bauvorschrift

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

## Verletzung von Vorschriften

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

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### FESTSETZUNGEN ZUR BEPFLANZUNG

9. Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2** ist je Wohngrundstück ab 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum wahlweise entsprechend der Pflanzliste 1 "Laubbäume" und "Obstbäume" anzupflanzen.

10. Innerhalb der **öffentlichen Grünfläche / Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsbeckens)** ist im östlichen Randbereich des Beckens mindestens 1 Laubbäum wahlweise entsprechend der Pflanzliste 1 "Laubbäume" anzupflanzen. Die Fläche des Versickerungsbeckens mit ihren Randbereichen ist als krautreiche Rasenfläche einzusäen. Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2-maligen Mahd jährlich zu pflegen, das Mähgut ist abzutransportieren.

11. Die **anzupflanzenden Gehölze** der textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, sind in der Folge dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (aktuelle Fassung) zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gemäß der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

### FESTSETZUNGEN ZU DEN BAUGEBIETEN

1. In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nummer 4 und 5 BauNVO) unzulässig.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Wohngrundstück nur eine **Grundstückszufahrt** in einer Breite von bis zu 5,00 m zulässig.

3. Die **Traufhöhe (TH)** ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen. Dies gilt nicht 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.

4. **Bezugshöhe für die maximalen Trauf- und Firsthöhen** ist die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen, endausgebauten Straßenverkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstücks dient, gemessen lotrecht von der Mitte der Baugrundstücksgrenze zur Straße.

5. 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.

6. Auf den einzelnen Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind **Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers** anzulegen.

7. **Schallschutz**  
Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der K 309 sowie der L 191 tags um bis zu 9 dB und nachts um bis zu 11 dB sind mit Ausnahme der von der maßgeblichen Verkehrslärmquelle abgewandten Seite von Gebäuden folgende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen:  
Die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu erfüllen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen R<sub>w,ges</sub> werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L<sub>a</sub> bestimmt:  
R<sub>w,ges</sub> = L<sub>a</sub> - K<sub>Raumart</sub>  
Dabei ist K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;  
L<sub>a</sub> ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

In Schlafräumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Außenwände (wie Balkone, Terrassen) bevorzugt auf den von der K 309 abgewandten Seiten von Gebäuden zu errichten. Falls im Gebiet WA 2 an anderen Fassaden Außenwände errichtet werden sollen, sind diese vor Verkehrslärm zu schützen (z. B. durch Errichtung eines Wintergartens, Schallschirme an Balkonen,...).  
Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

## Örtliche Bauvorschrift

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

## Örtliche Bauvorschrift

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

## Örtliche Bauvorschrift

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

## Fortsetzung TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Die **Sichtdreiecke** sind ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,80 m über Oberkante Kreisstraße K 309 von Bebauung, Bewuchs und sonstigen sichteinschränkenden Maßnahmen freizuhalten.

### FESTSETZUNGEN ZUR BEPFLANZUNG

9. Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2** ist je Wohngrundstück ab 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum wahlweise entsprechend der Pflanzliste 1 "Laubbäume" und "Obstbäume" anzupflanzen.

10. Innerhalb der **öffentlichen Grünfläche / Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsbeckens)** ist im östlichen Randbereich des Beckens mindestens 1 Laubbäum wahlweise entsprechend der Pflanzliste 1 "Laubbäume" anzupflanzen. Die Fläche des Versickerungsbeckens mit ihren Randbereichen ist als krautreiche Rasenfläche einzusäen. Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2-maligen Mahd jährlich zu pflegen, das Mähgut ist abzutransportieren.

11. Die **anzupflanzenden Gehölze** der textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, sind in der Folge dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (aktuelle Fassung) zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gemäß der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

### FESTSETZUNGEN ZU DEN BAUGEBIETEN

1. In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nummer 4 und 5 BauNVO) unzulässig.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Wohngrundstück nur eine **Grundstückszufahrt** in einer Breite von bis zu 5,00 m zulässig.

3. Die **Traufhöhe (TH)** ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen. Dies gilt nicht 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.

4. **Bezugshöhe für die maximalen Trauf- und Firsthöhen** ist die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen, endausgebauten Straßenverkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstücks dient, gemessen lotrecht von der Mitte der Baugrundstücksgrenze zur Straße.

5. 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.

6. Auf den einzelnen Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind **Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers** anzulegen.

7. **Schallschutz**  
Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der K 309 sowie der L 191 tags um bis zu 9 dB und nachts um bis zu 11 dB sind mit Ausnahme der von der maßgeblichen Verkehrslärmquelle abgewandten Seite von Gebäuden folgende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen:  
Die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu erfüllen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen R<sub>w,ges</sub> werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L<sub>a</sub> bestimmt:  
R<sub>w,ges</sub> = L<sub>a</sub> - K<sub>Raumart</sub>  
Dabei ist K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;  
L<sub>a</sub> ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

In Schlafräumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Außenwände (wie Balkone, Terrassen) bevorzugt auf den von der K 309 abgewandten Seiten von Gebäuden zu errichten. Falls im Gebiet WA 2 an anderen Fassaden Außenwände errichtet werden sollen, sind diese vor Verkehrslärm zu schützen (z. B. durch Errichtung eines Wintergartens, Schallschirme an Balkonen,...).  
Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

## Örtliche Bauvorschrift

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

## Örtliche Bauvorschrift

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

## Örtliche Bauvorschrift

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

## Örtliche Bauvorschrift

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

## Fortsetzung ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

### § 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 Farbreister 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 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 konstruktionsbedingenden Materialien und Farben sind zulässig. Carports und Garagen sind mit begrünten Dächern zu errichten.

### § 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 bis Braun und Hell- bis Mittelgrau im Rahmen des nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbreister RAL 840 HR zulässig:  
Farbspektrum RAL: Farbreihe Rot/Naturrot: 2001, 2002, 2004, Rotbraun/Braun: 3000 bis 3007, 3009 bis 3011, 3013, 3016, 3027, 3031, 3032, 3033, 4002, 4004, 8000 bis 8029, Hell- bis Mittelgrau: 7001, 7004, 7032, 7034, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044. Zwischentöne sind zulässig.

### § 3.2 Holz- und Putzfassaden

Für die Holz- und Putzfassaden ist das Farbspektrum Weiss, Beige, Hell- bis Mittelgrau im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbreister RAL 840 HR zulässig:  
Farbspektrum RAL: Weiss/Beige: 9001 bis 9003, 9010, 1013, 1014, 1015, Hell- bis Mittelgrau: 7001, 7004, 7032, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, 7047. Zwischentöne sind zulässig. In Sockelbereichen sind von der Ausgangsfarbe der Hauptfassadenflächen abgetoht, dunklere Farben zulässig.  
Für Holzfassaden gilt außerdem, dass der natürliche Holzton (naturlasieren 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 Höhenbegrenzung sind Hecken und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 "Strauch- und Heckengehölze" ausgenommen.  
Zur Straßenverkehrsfläche sind nur Einfriedungen aus Metall, Holz, Mauerwerk, Beton, Naturstein sowie Hecken und Strauchpflanzungen zulässig.  
Zusätzliche Zaunfüllungen jeglicher Art (wie z.B. Sichtschutzstreifen, Zaun-Blenden, Sichtschutzzetze oder -matten) sind unzulässig. Mauern in Gabionenbauweise sind unzulässig.

### Pflanzliste 2

Strauch- und Heckengehölze:  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Fagus sylvatica  
Ligustrum vulgare  
Prunus padus  
Rosa canina  
Sambucus nigra

Feldahorn  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Roter Hartrieel  
Gewöhnliche Hasel  
Eingriffeliger Weißdorn  
Röthuche  
Liguster  
Traubenkirsche  
Hundsrose  
Schwarzer Holunder

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:  
- Hochstämme, STU mind. 12 - 14 cm

### Örtliche Bauvorschrift

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

## Fortsetzung ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

### § 6 Einstellplätze für Pkw

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens zwei Einstellplätze, für Gebäude mit 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 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 verstoßen.  
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 8 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine Zeitung" in Kraft.

## HINWEISE

### Regelungen zur Versickerung des Oberflächenwassers

Für **Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers** ist ein wasserrechtlicher