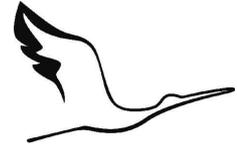


# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Borstel



NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE

## Bebauungsplan Nr. 520A

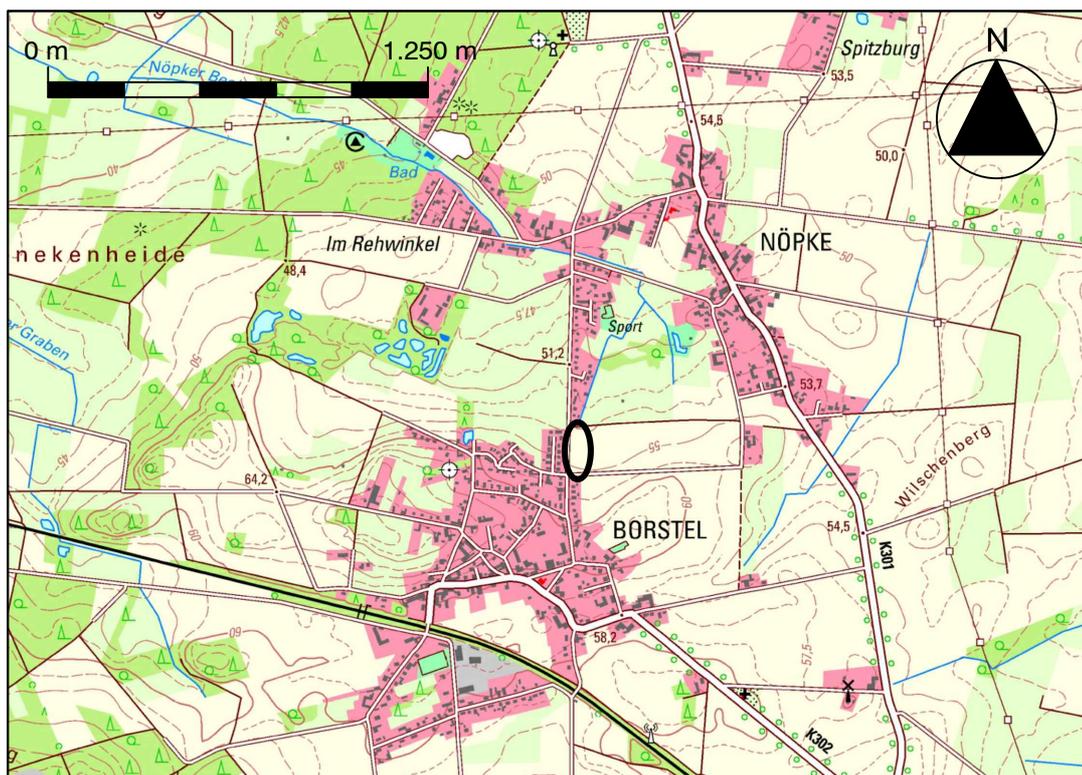
### "Östlich Bruchlandsweg -

### 1. Bauabschnitt"

mit örtlicher Bauvorschrift

- **Satzung** -

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 November 2023

**Susanne Vogel** ■

■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35

30161 Hannover

Tel.: 0511 - 394 6168

Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://www.planungsbuero-vogel.de)

E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto: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](mailto:i.peters@planungsgruppe-umwelt.de)



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. Abweichend von Abs. 2 können ausnahmsweise begrünte Dächer zugelassen werden.

### **§ 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).