

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gliederung der Kerngebiete

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten MK1- und MK2-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen: Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
1.2 Innerhalb der festgesetzten MK1- und MK2-Gebiete sind gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nur oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig: -Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO.
1.3 Innerhalb der festgesetzten MK1- und MK2-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die nachfolgend aufgeführten Arten von Handelsbetrieben ausgeschlossen: -Kfz- und Fahrzeuge aller Art, Motorräder und Mopeds -Sportgroßgeräte -Baustoffe, Bauelemente.

- 1.4 Innerhalb der festgesetzten MK1- und MK2-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur die nachfolgend aufgeführten Arten von Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig: -Lichtspieltheater -Tanzcafés -Tanzschulen -Sonstige Arten von Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

2. Nebenanlagen

In den MK1- und MK2-Gebieten sind gemäß § 23 Abs. 5 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn deren Deckenoberkante nicht höher als die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ist.

In den MK1- und MK2-Gebieten sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienen und fernmelde-technische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen der Flurstücke 11/13 und 11/17, Flur 8, Gemarkung Neustadt, Stellplätze zulässig.

3. Passiver Schallschutz

In den MK1- und MK2-Gebieten werden die Orientierungswerte für Kerngebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Straßen- und Schienenverkehrslärm überschritten. Aus diesem Grunde werden für die MK1- und MK2-Gebiete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm entsprechend den Regelungen im Abschnitt 5 der DIN 4109 festgesetzt. Bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist von den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen auszugehen.

3.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Beuth Verlag / Berlin) sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R_w,ind [dB] entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außen-Lärmpegel (dB(A)), Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R_w,ind [dB], and two sub-columns for Außenfläche und Wärmehülle and Büroräume und ähnliches. Rows IV, V, W show values for different noise levels.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

3.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einflügelungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

3.3 Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Gebäude, durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und/oder massiven Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m vor den Verkehrsimmissionen zu schützen.

3.4 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

4. Garagengeschosse

In den MK2-Gebieten sind Garagen oder ihre Bauelemente in sonst anders genutzten Gebäuden gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO auf die zulässige Geschosshöhezahl nicht anzurechnen.

5. Bauliche Anlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen

5.1 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger“ im Bereich des Flurstücks 11/22, Flur 8 der Gemarkung Neustadt a. Rbge. darf mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

5.2 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger“ im Bereich des Flurstücks 11/22, Flur 8 der Gemarkung Neustadt a. Rbge. darf mit einem Verbindungsbau in maximal 4 m Breite überbaut werden. Die lichte Höhe muss mindestens 3,50 m von der Oberfläche des Fußweges an gemessen betragen.

5.3 Ausnahmsweise sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zentraler Omnibusbahnhof“ folgende bauliche Anlagen in maximal eingeschossiger Bauweise zulässig: -Verkaufsstelle für das örtliche Busverkehrsunternehmen mit maximal 40 qm Grundfläche -Servicegebäude für das örtliche Busverkehrsunternehmen mit Nebenräumen mit maximal 60 qm Grundfläche

-Öffentliche Toilettenanlage mit maximal 40 qm Grundfläche -Überdachungen für die Wartebereiche der Fahrgäste Die Vorschriften der textlichen Festsetzung § 3 Nrn. 1 und 4 Passiver Schallschutz sind für schutzbedürftige Nutzungen in baulichen Anlagen entsprechend anzuwenden.

5.4 Ausnahmsweise sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bahnhofsvorplatz“ folgende eingeschossige baulichen Anlagen zulässig: -Fahrradstellanlage mit maximal 200 qm Grundfläche.

5.5 In dem auf dem Flurstück 225/17, Flur 23, vorhandenen Bahnhofsgebäude sind folgende Nutzungen zulässig: -Fahrradverkaufseinrichtungen -ÖPNV-Serviceeinrichtungen -Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen, die dem Reisebedarf und dem Tourismus dienen -Schank- und Speisewirtschaften -Wartebereiche für Fahrgäste -Öffentliche WC-Anlagen. Ausnahmsweise sind in den Obergeschossen sonstige Büros und Verwaltungseinrichtungen zulässig. Die Vorschriften der textlichen Festsetzung § 3 Nrn. 1 und 4 Passiver Schallschutz sind für schutzbedürftige Nutzungen entsprechend anzuwenden.

6.* Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ZOB und Bahnhofsvorplatz

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Festsetzungen auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Zentraler Omnibusbahnhof“ und „Bahnhofsvorplatz“ erst zulässig, wenn die Freistellung der Flächen erfolgt ist. Die Bedingung ist erfüllt, wenn der Freistellungsbescheid nach § 23 AEG bestandskräftig ist.

Vor Eintritt der Bedingung gilt der Fachplanungsvorbehalt der Planfeststellung nach Eisenbahngesetz vom 31.05.1978. Die Zulässigkeitsprüfungen erfolgen nicht oder nur eingeschränkt nach den §§ 29 bis 37 BauGB und die Gemeinde wird im Gebrauch ihrer Planungshoheit in Bezug auf die vorhandene Anlage der Fachplanung beschränkt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Baukörpergestaltung

Die Gebäude der Hauptnutzungen in den MK1- und MK2-Gebieten dürfen an der Wunstorfer Straße und Am Bahnhof eine maximale Länge von 21 m entlang der Baulinie nicht überschreiten. Durch mindestens 3 m tiefe Rücksprünge in der Fassade können einzelhausähnliche Abschnitte in der Fassade gebildet werden.

In den MK2-Gebieten sind an der Wunstorfer Straße, oberhalb des dritten Vollgeschosses, Rücksprünge bis zu 2 m Tiefe von der Baulinie zulässig.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) §§ 56, 97, und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNomVG) in den jeweils gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. dem Bebauungsplan Nr. 106 A, "Bahnhof Ostseite / ZOB", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 26.11.2012

gez. Sternbeck, Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 06.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 26.11.2012.

gez. Sternbeck, Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Neustadt a. Rbge., den 26.11.2012

gez. Sternbeck, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 16.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss ist am 25.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.08.2012 bis einschl. 03.09.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 26.11.2012

gez. Sternbeck, Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 08.11.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 08.12.2012

gez. Sternbeck, Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 05.12.2012 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 05.12.2012

gez. Windmann, Bürgermeister in Vertretung

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

..... Bürgermeister im Auftrag

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 19.11.2012

gez. Hermes, Öffentl. bestellter Vermessungsing.

Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen:

- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNutzverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1999 (BGBl. I S. 885, 1124), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000
Merkelb.: Auszug aus den Geodatenbanken der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Quelle: Landesbehörde für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (GLN), Regionaldirektion Hannover

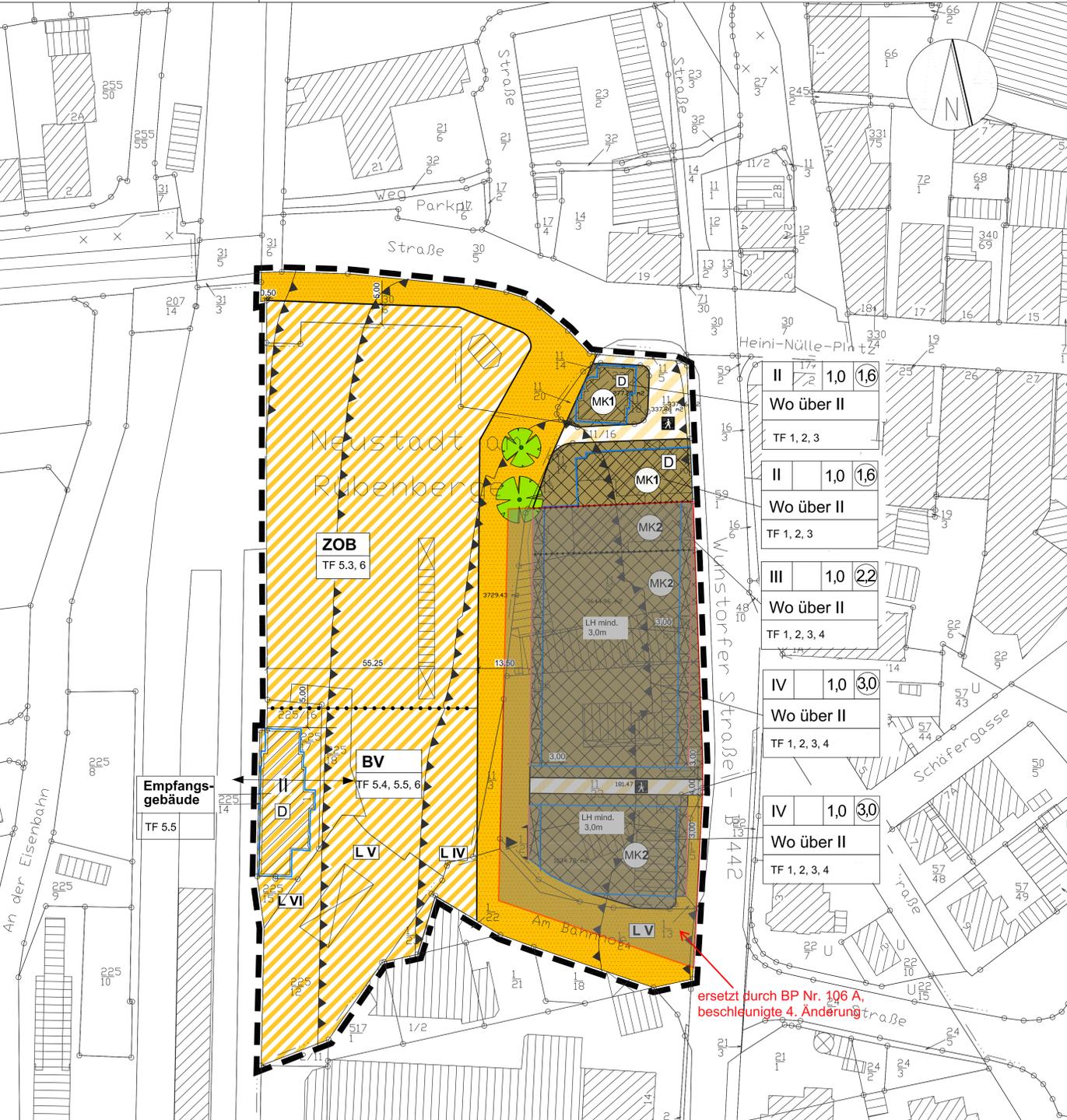
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Umkehrrecht und veränderte Schutzrechte (Umkehrrechtgesetz) geregelt. Die Verantwortung für räumliche oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standarddatenbanken ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keine Elektronik best!

- die Verantwortung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standarddatenbanken für Aufgaben des Übertragenes Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften.
die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standarddatenbanken durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenfelder eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 4 Abs. 3 VerMG)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die üblichen bei bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 07/2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Neustadt a. Rbge., den 19.11.2012

gez. Hermes, Öffentl. bestellter Vermessungsing.



Erläuterung der Planzeichen

1. Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
MK1 Kerngebiete (§7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
1,0 Grundflächenzahl
3,0 Geschosflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
Baulinie
Arkaden auf Bauland, LH mind. 3,0m
g Geschlossene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

F Fußgänger
ZOB Zentraler Omnibusbahnhof
BV Bahnhofsvorplatz
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich Tiefgarage

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
Lärmpegelbereich

Stadt Neustadt a. Rbge, Kernstadt
Bebauungsplan Nr.106 A
"Bahnhof Ostseite / ZOB",
3. Änderung
M. 1 : 500

Übersichtsplan M. 1:5000

