



### Textliche Festsetzungen

#### Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)

#### Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften und Anleitungen

Folgende Vorschriften und Anleitungen werden bei der Stadtverwaltung Neustadt a. Rbge. im Fachdienst Stadtplanung zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten:

- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018, DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

1.1.1. Innerhalb der festgesetzten MK-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungsarten ausgeschlossen:

- Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

1.1.2. Innerhalb der festgesetzten MK-Gebiete sind gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nur oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig:

- Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO.

1.1.3. Innerhalb der festgesetzten MK-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die nachfolgend aufgeführten Arten von Handelsbetrieben ausgeschlossen:

- Kfz- und Fahrzeugzeile aller Art, Motorräder und Mopeds
- Sportgroßgeräte
- Baustoffe, Bauelemente.

1.1.4. Innerhalb der festgesetzten MK-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.

#### 1.2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 u. 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten MK-Gebiete wird die „abweichende Bauweise“ dergestalt festgesetzt, dass auf die seitlichen Grenzabstände verzichtet werden kann. Es kann ein beliebiger seitlicher Grenzabstand eingehalten oder auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind hier nicht anzuwenden.

#### 1.3. Nebenanlagen (§ 23 (5) i.V.m. § 14 BauNVO)

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

#### 1.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz - (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)

In den MK-Gebieten werden die Orientierungswerte für Kerngebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch Straßen- und Schienenverkehrslärm überschritten. Aus diesem Grunde werden für die MK-Gebiete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm entsprechend den Regelungen im Abschnitt 7 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt.

Von den vorgenannten Festsetzungen 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. Hierzu wird insbesondere auf die „Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrsmmissionen im Rahmen der Stadtentwicklung „Marktplatz Süd“ in Neustadt am Rübenberge, aufgestellt durch die GTA, Gesellschaft für Technische Akustik mbh; Hannover, 30.08.2018, verwiesen.

#### 1.5. Garageschosse (§ 20 u. 21 BauNVO)

In den MK-Gebieten sind Garagen oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die zulässige Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.

#### 1.6. Bauliche Anlagen auf bzw. unter öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. Nr. 4 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger“ darf mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

### II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 Nieders. Bauordnung (NBauO))

#### 1.7. Außerkräfttreten von Teilen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 106A „Bahnhof Ostseite / ZOB“ - beschleunigte 4. Änderung - tritt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 106A „Bahnhof Ostseite / ZOB“ - 3. Änderung - in dem neu überplanten Bereich außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung Rechtskraft.

#### 2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106A „Bahnhof Ostseite / ZOB“ - beschleunigte 4. Änderung -.

#### 2.2. Werbeanlagen

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2. Werbeanlagen sind nur bis zur Fensterbrüstung 1. Obergeschoss zulässig. Bei geschäftlichen Einrichtungen in Obergeschossen sind für diese Werbeanlagen bis zur Deckenebene direkt über der geschäftlichen Einrichtung zulässig. An baulichen Anlagen ohne Fensterbrüstung im 1. Obergeschoss bzw. freistehend sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 4,50 m über der angrenzenden Geländeoberfläche zulässig.

2.2.3. Jede geschäftliche Einrichtung darf pro Gebäudefront Flachwerbeanlagen mit einer insgesamt maximalen Ansichtfläche von 1,5 qm anbringen.

Bel Werbeanlagen, die aus durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelbereichen bestehen, oder bei vorkragenden Werbeanlagen mit mehreren Ansichtflächen darf die Ansichtfläche je geschäftliche Einrichtung und Gebäudefront maximal 3,0 qm betragen.

Besitzt eine geschäftliche Einrichtung eine größere zugehörige Gebäudebreite als 10 m, so vergrößert sich die zulässige Ansichtfläche der Werbeanlagen für je angefangene 5 m um 1,5 qm. Bei der Verwendung von vorkragenden Werbeanlagen vergrößert sich die zulässige Ansichtfläche um den Faktor 1,5.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtfläche von 3,0 qm besitzen.

2.2.4. Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss sind nur in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen und vorkragenden Werbeanlagen, die ihre Unterkante nicht oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss besitzen, zulässig.

2.2.5. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen darf der Werbeträger nicht als Lichtquelle dienen, hiervon ausgenommen sind Werbeträger im Farbton weiß.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

2.2.6. Besonders ausgestaltete Gebäudeteile, wie z. B. Teile des Fachwerkgüstes, Inschriften und ornamentale Ausbildungen, dürfen nicht überdeckt werden.

2.2.7. Das vollflächige Bekleben von Fenstern und Türen ist unzulässig. Werbeanlagen sind hier in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen zu verwenden.

2.2.8. Bei Sonderverkaufen, Schützen- und Stadtfesten, die maximal eine Woche dauern, gelten die Absätze 1 bis 7 nicht. Dieses Privileg gilt für jede geschäftliche Einrichtung für insgesamt maximal 4 Wochen pro Kalenderjahr.

#### 2.3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs.3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Vorschriften 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschriften verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### Planzeichenerklärung

	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
<b>2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	abweichende Bauweise	
	Arkaden auf Bauland, LH mind. 3,0 m	
<b>3. Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung: Fußweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Einfahrt- bzw. Ausfahrtbereich	
<b>4. Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Zweckbestimmung: Tiefgarage	
	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. 9 BauGB
	Lärmpegelbereich	
	Maßlinie	

### Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

M 1: 500 0 25 m 50 m

<p><b>Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes</b> (mit örtlichen Bauvorschriften)</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5, S. 46) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen und der Begründung als Satzung, beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21.04.2020 L.S. gez. D. Herbst Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am <b>24.06.2019</b> die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106A „Bahnhof Ostseite/ ZOB, NeuStadtTor“, beschleunigte 4. Änderung, mit Begründung beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <b>02.07.2019</b> ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21.04.2020 L.S. gez. D. Herbst Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Bekanntmachung/Inkrafttreten</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 106A „Bahnhof Ostseite/ ZOB, NeuStadtTor“, beschleunigte 4. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am <b>25.04.2020</b> ortsüblich durch Veröffentlichung in der Hannoverschen Allgemeine Zeitung „Leine-Zeitung“ bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am <b>25.04.2020</b> rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 28.04.2020 L.S. gez. Meike Kull Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister Im Auftrag</p>
<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Neustadt a. Rbge. Maßstab: 1:1000 Flur: 8, 14, 23</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018</p> <p></p> <p>Herausgeber: LGLN Hannover</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2018). 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.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 06.04.2020</p> <p>Vermessungsbüro Hermes und Ansgore Windmühlenstraße 15 31535 Neustadt a. Rbge.</p> <p>gez. Hermes L.S. Öffentlich best. Vermessungsingenieur</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am <b>24.06.2019</b> dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am <b>02.07.2019</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom <b>17.07.2019</b> bis <b>19.08.2019</b> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21.04.2020 L.S. gez. D. Herbst Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Verletzung der Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres nach In- Kraft- Tretens des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den .....</p>
<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat, nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 106A „Bahnhof Ostseite/ ZOB, NeuStadtTor“, beschleunigte 4. Änderung in seiner Sitzung am <b>05.03.2020</b> gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21.04.2020 L.S. gez. D. Herbst Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p></p> <p><b>Planungsbüro Lauterbach</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtplanung</li> <li>Landschaftsplanung</li> <li>Schallschutz</li> <li>Projektmanagement</li> </ul> </p> <p>Zweckenstraße 1 31785 Hameln Tel.: 05151809857-0 • Fax: 0515180987-4</p> <p>Hameln, den 30.03.2020 L.S. gez. Lauterbach Planverfasser</p>	

### III. HINWEISE

#### 3.1. Sanierungsgebiet

Die Flurstücke 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30 und 15/1 der Flur 8, Gemarkung Neustadt, liegen innerhalb des im Jahr 2006 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen.

#### 3.2. Altlasten

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden beschleunigten 4. Änderung besteht der Verdacht auf Bodenverunreinigungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf diesen Flächen ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

#### 3.3. Kampfmittelbesichtigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbesichtigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - zu benachrichtigen.

#### 3.4. Sonstiges

Der Geltungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf.

### ST Neustadt

## Bebauungsplan Nr. 106A

# "Bahnhof Ostseite / ZOB"

### mit örtlichen Bauvorschriften

## - beschleunigte 4. Änderung -

### - Bebauungsplan der Innenentwicklung -

## ABSCHRIFT

### Stadt Neustadt a. Rbge.

## Bebauungsplan Nr. 106A

# "Bahnhof Ostseite / ZOB"

### mit örtlichen Bauvorschriften

## - beschleunigte 4. Änderung -

### - Bebauungsplan der Innenentwicklung -

### ST Neustadt

## ABSCHRIFT