

# VERFAHRENSVERMERKE

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2016 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.10.2016). 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 a. Rbge., den 10.04.2018  
gez. Hermes  
Siegel

## Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B "Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.  
Hannover, im Januar 2018  
gez. Vogel

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.05.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B "Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2017 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

## Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 02.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 14.06.2017 bis einschließlich 21.06.2017.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.05.2017 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B "Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.2017 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B "Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 22.06.2017 bis einschließlich Montag, den 24.07.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.06.2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B "Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 08.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

## Genehmigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B "Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 11. APR. 2018  
Der Bürgermeister  
gez. U. Sternbeck  
Siegel

## Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18. APR. 2018 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" bekannt gemacht, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B "Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 18. APR. 2018 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 18. APR. 2018  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Meike Kull  
Siegel

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B "Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind die Ausnahmen von § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## § 2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind mindestens zwei hochstämmige, standortheimische Laubbäume (Stammumfang 14/16 cm, 3x verpflanzt) der folgenden Arten zu pflanzen:

- Acer platanoides, Spitzahorn
- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Corylus colurna, Baumhasel
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Pyrus pyraster, Holzbirne
- Sorbus aucuparia, Eberesche
- Sorbus torminalis, Elsbeere
- Tilia cordata, Winterlinde

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

## § 3 Grundflächenzahl

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Für die Grundflächen im Sinne gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unverändert.

Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ist nicht zulässig.

## § 4 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens von Gebäuden darf eine Höhe von 39,90 m üNN nicht überschreiten.

Die Deckenoberkante von Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude überbaut sind, darf entlang der Straße „Rundeel“ die Höhe der Fahrbahnoberkante in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks nicht überschreiten.

## § 5 abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude zum Flurstück 80/4, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge., ohne seitlichen Grenzabstand und zum Flurstück 49/2, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge., mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

## § 1 Einfriedungen

Als Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 34/2, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge., sind nur zulässig

- Gabionen, Maschenbreite mindestens 10 x 10 cm, Inhalt: gebrochener Naturstein, locker geschüttet oder geschichtet.
- Hecken.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 34/2 dürfen eine Höhe von 40,5 m üNN nicht überschreiten. Das gilt nicht für Hecken.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus standortgerechten Laubgehölzen, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn und Feldahorn zulässig.

## § 2 Ordnungswidrigkeiten

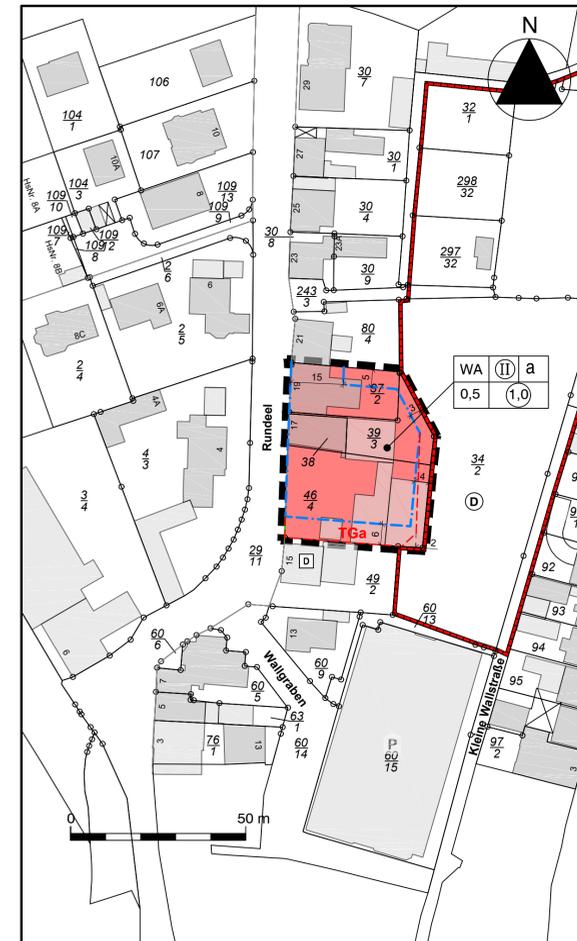
1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## HINWEISE

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).

Auf dem Flurstück 49/2 befindet sich ein Baudenkmal und das Flurstück 34/2 ist als historische Wallanlage Bestandteil einer denkmalgeschützten Gruppe (vgl. die nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung). Der Umgebungsschutz ist jeweils zu beachten.



# PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B "Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 11. APR. 2018

Siegel  
gez. U. Sternbeck  
Bürgermeister

# RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Vgl. §§ 1 und 2 der textlichen Festsetzungen!

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- (1,0) Geschossflächenzahl (GFZ)
- (II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend Vgl. § 4 der textlichen Festsetzung!
- a abweichende Bauweise Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
- Baugrenze

## Sonstige Planzeichen

- Straßenbegrenzungslinie
- TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen Vgl. § 4 der textlichen Festsetzung!
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

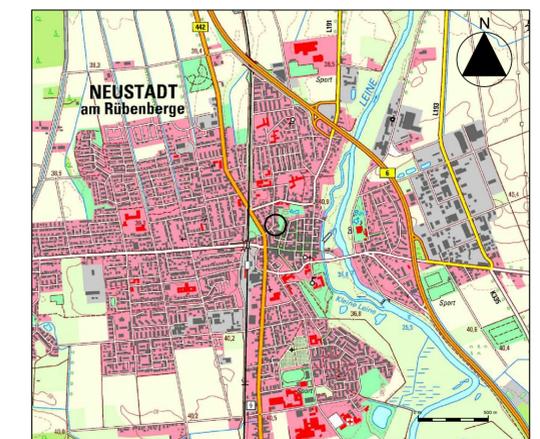
Die Flächen im Änderungsbereich liegen im Bauschutzbereich gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flughafens Wunstorf.

# Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt



# 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B "Innenstadt"

mit örtlicher Bauvorschrift  
(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB)  
**Satzung - beglaubigte Abschrift**  
Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

**Susanne Vogel**  
Architektin  
Bauleitplanung

Konkordastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: www.vogel-gellers.de  
E-Mail: vogel@gellers.de