

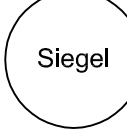


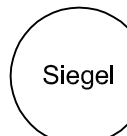
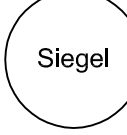


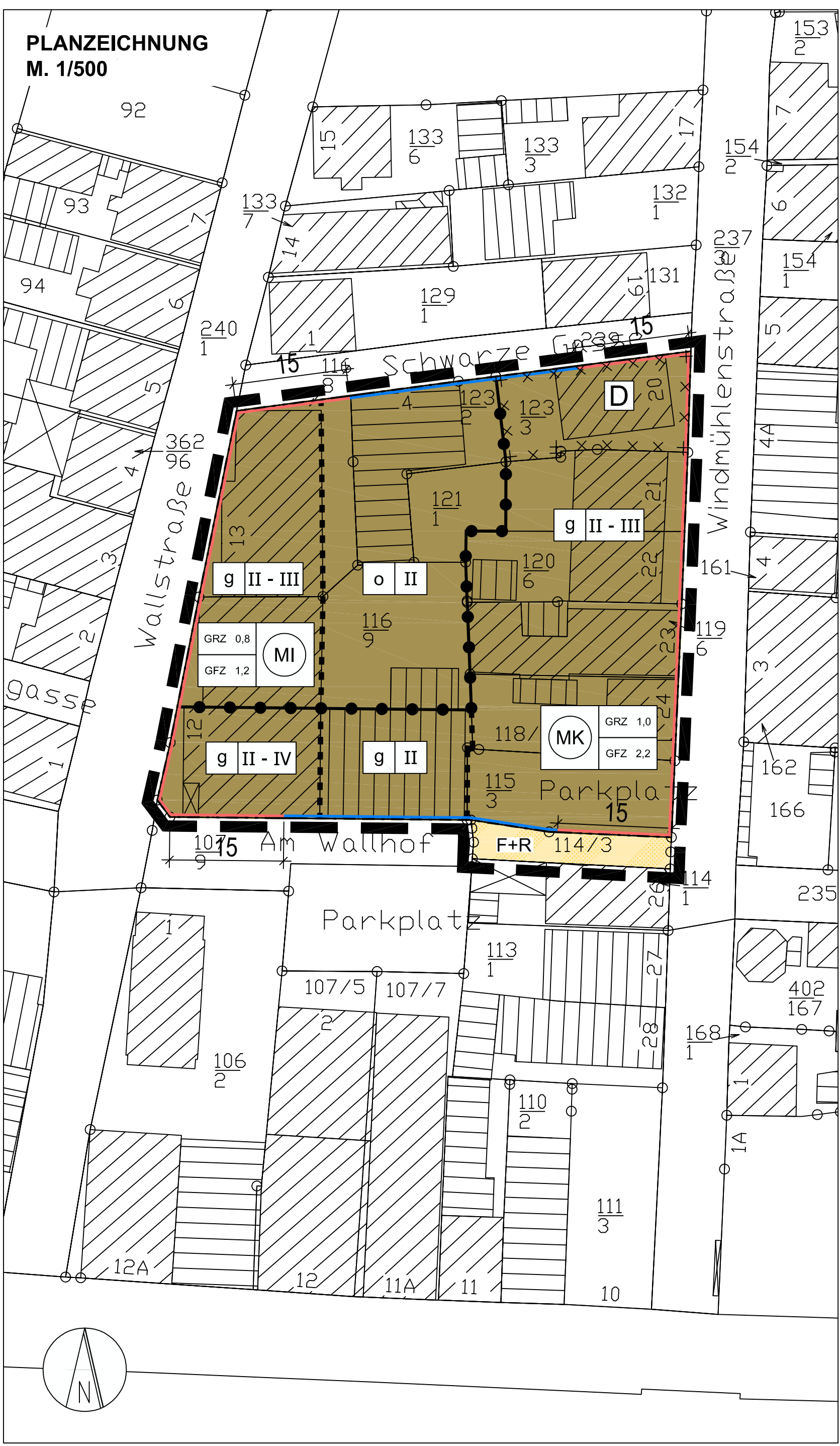








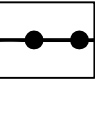
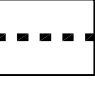




PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

<p>Präambel und Ausfertigung</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den z.Z. jeweils geltenden Fassungen, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 108 C, 3. beschleunigte Änderung, "Wallstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 11.02.2011</p> <p style="text-align: right;">  gez. Kugel Bürgermeister i.V. </p>	<p>Beschleunigtes Verfahren</p> <p>Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 11.02.2011</p> <p style="text-align: right;">  gez. Kugel Bürgermeister i.V. </p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p>Stadt Neustadt a. Rbge. - Team Stadtplanung -</p> <p>Im Auftrag gez. Meike Kull</p> <p style="text-align: right;">  gez. Kugel Bürgermeister i. V. </p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.02.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 11.02.2010</p> <p style="text-align: right;">  gez. Kugel Bürgermeister i. V. </p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p> <p style="text-align: right;">  Bürgermeister im Auftrag </p>
<p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)</p> <p>Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtelgene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf</p> <ol style="list-style-type: none"> die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften, die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG) <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: August 2010). 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 16.02.2011</p> <p style="text-align: right;">  gez. Hermes Öffentl. bestellter Vermessungssing. </p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 27.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 11.02.2011</p> <p style="text-align: right;">  gez. Kugel Bürgermeister i. V. </p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 27.09.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Der Auslegungsbeschluss ist am 30.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.10 bis einschl. 15.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 11.02.2011</p> <p style="text-align: right;">  gez. Kugel Bürgermeister i. V. </p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.03.2011 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 04.03.2011</p> <p style="text-align: right;">  gez. Dr. Weusthoff Bürgermeister im Auftrag </p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl.II 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)



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 -  Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (siehe § 1 der textl. Festsetzungen)
 -  Kerngebiete (§ 7 BauNVO) (siehe § 2 der textl. Festsetzungen)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - II - IV Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
 - GRZ 0.8 Grundflächenzahl
 - GFZ 1.2 Geschossflächenzahl (siehe § 3 der textl. Festsetzungen)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 -  Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 -  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 -  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 -  geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 -  Abgrenzung zwischen unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse, zwischen unterschiedlicher Bauweise
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB, i.V.m. § 3 Abs. 2 NDSchG)
- KENNZEICHNUNG**
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Gliederung des Mischgebietes**
- Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- § 2 Gliederung des Kerngebietes**
- Im Kerngebiet sind Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)
- § 3 Erhöhung der Geschossfläche**
- Die zulässige Geschossfläche kann um die Fläche von notwendigen Stellplätzen und Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. (§ 21 a Abs. 5 BauNVO)
- § 4 Teilaufhebung**
- Durch diese Bebauungsplanänderung werden die in dem räumlichen Geltungsbereich liegenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 108 C aufgehoben. (vgl. dazu auch die Begründung, Teil I, Abschnitt 3)
- KENNZEICHNUNG**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
- Altstandort bzw. potentieller Altstandort Nr. 25 30 115 2300 356. Die Untere Bodenschutzbehörde bei der Region Hannover ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

HINWEISE

- Gestaltungssatzung**
Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge. vom 14.12.2006.
- Baumschutzsatzung**
Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes in der Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Bauschutzbereich**
Der Bebauungsplan befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf.
- Archäologische Denkmalpflege**
Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Mindestens 2 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. anzuzeigen.

Dieser Bebauungsplan liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ und wird durch die dort getroffenen textlichen Festsetzungen geändert.

Stadt Neustadt a. Rbge.
 Kernstadt
 3. beschleunigte Änderung
 Bebauungsplan Nr. 108 C
 „Wallstraße“
 M. 1 : 500

