


PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE


Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den z.Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 108 C, 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung, "Wallstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 11.02.2010

 **gez. Sternbeck**
 Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren
 Diese Bebauungsplanänderung und Erweiterung wird 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 11.02.2010


 **gez. Sternbeck**
 Bürgermeister

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung wurde ausgearbeitet von:
 Stadt Neustadt a. Rbge.
 - Team Stadtplanung -

Im Auftrag
gez. Meike Kull

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.02.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 11.02.2010

 **gez. Sternbeck**
 Bürgermeister

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.


Mängel der Abwägung
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

.....
 Bürgermeister


Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 21.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 11.02.2010

 **gez. Sternbeck**
 Bürgermeister


Planunterlage
 Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Gemarkung: Neustadt a. Rbge., Flur: 6
 Maßstab: 1: 1000
 Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02/2009). 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 08.02.2010

 **gez. Hermes**
 Bürgermeister


Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 26.09.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.
 Der Auslegungsbeschluss ist am 26.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.10. bis einschl. 16.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Neustadt a. Rbge., den 11.02.2010

 **gez. Sternbeck**
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.02.2010 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 02.03.2010

 **gez. Wippermann**
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag


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

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).




PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

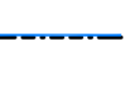
 Zahl der Vollgeschosse (ohne Kreis = als Höchstmaß; in einem Kreis = zwingend)

0,8 Grundflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

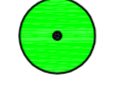
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)


4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

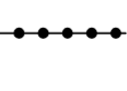
 öffentl. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)


5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

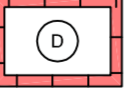
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)


 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)

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

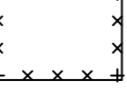
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB, i.V.m. § 3 Abs. 3 NDSchG)

 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

(1) Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

(2) Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauGB) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

§ 2 Überbaubare Grundstücksfläche
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 3 Bindung für die Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(1) Der vorhandene Baum, der in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt ist, ist zu erhalten und zu pflegen.

(2) Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht. Sollte die Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatzbaum ein großkroniger Laubbaum (z. B. Kastanie, Linde, Walnuss) als Hochstamm, mit einem Mindestumfang von 19 cm in 1 m Höhe über den Boden zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

§ 4 Teilaufhebung
 Durch diese Bebauungsplanänderung werden die in dem räumlichen Geltungsbereich liegende 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)
 Altstandorte bzw. potentielle Altstandorte Nr. 25 30 115 2300 -133, -418 und -656. Die Untere Bodenschutzbehörde bei der Region Hannover ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

HINWEISE

1. Gestaltungssatzung
 Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs 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.

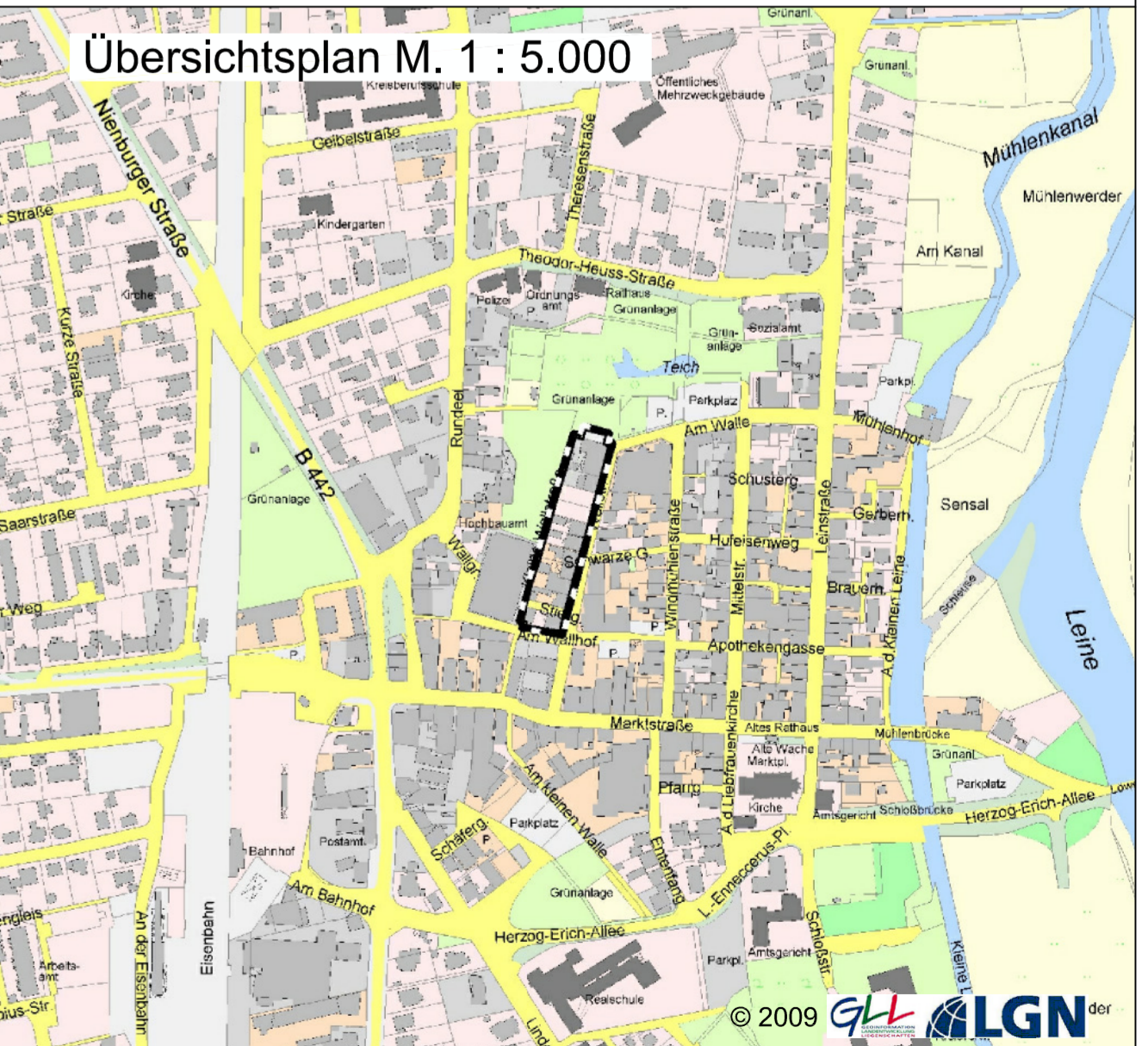
2. Baumschutzsatzung
 Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes in der Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge.



3. Bauschutzbereich
 Der Bebauungsplan befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf.

4. 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
 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung
 Bebauungsplan Nr. 108 C
 „Wallstraße“
 M. 1 : 500**



© 2009  

Planung: Frau Kull
 Geändert: Planerstellung: planHc, Herr Henckel, 06.07.2009