VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 9

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Feb. 2007). 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 14.12.2007

Siegel gez. Hermes

Planverfasser

Die 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G „Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2007 gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 14.05.2007 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G „Innenstadt" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13a Abs. 3 BauGB am 19.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 14.05.2007 dem Entwurf der 2. beschleunigten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G „Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. beschleunigten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G „Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 06.06.2007 bis einschließlich Freitag, den 06.07.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.05.2007 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G „Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 08.11.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 13. Dez. 2007

Genehmigung

Die 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108 „Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108 „Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 13. Dez. 2007

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13. Dez. 2007 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G „Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Die 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G "Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 13. Dez. 2007 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 13. Dez. 2007 Der Bürgermeister

Siegel gez. Sternbeck

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. beschleunigten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.108G "Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz1 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 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Passiver Schallschutz

Im Plangebiet werden für das vorhandene Gebäude folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:

Lärmpegelbereich IV

- im Erdgeschoss für die gesamte Ostfassade und für die Südfassade von der westlichen Gebäudeecke auf einer Länge von 13,5 m,
- im ersten Obergeschoss
  - für die Südfassade von der westlichen Gebäudeecke auf einer Länge von 7 m,
  - für die Ostfassade von der nördlichen Gebäudeecke bis zur Gebäudemitte.
- im Dachgeschoss
  - für die südliche Dachfläche von der westlichen Gebäudeecke auf einer Länge von 3 m,
  - für die Ostfassade und die östliche Dachfläche von der nördlichen Gebäudeecke bis zur Gebäudemitte.

Lärmpegelbereich V

- im Erdgeschoss für den verbleibenden Teil der Südfassade, der nicht im Lärmpegelbereich IV liegt,
- im ersten Obergeschoss
  - für den verbleibenden Teil der Südfassade, der nicht im Lärmpegelbereich IV liegt,
  - für die Ostfassade von der südlichen Gebäudeecke bis zur Gebäudemitte.
- im Dachgeschoss
  - für den verbleibenden Teil der südlichen Dachfläche, der nicht im Lärmpegelbereich IV liegt,
  - für die Ostfassade und die östliche Dachfläche von der südlichen Gebäudeecke bis zur Gebäudemitte.

Die Westfassade und die Nordfassade liegen im Lärmpegelbereich III (vgl. die Erläuterungen in der Begründung).

In dem festgesetzten Lärmpegelbereichen IV, d.h. maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A) und in dem festgesetzten Lärmpegelbereichen V, d.h. maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 77 dB(A) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5 (Nds. Mbl. Nr. 8/1991, S. 259), sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diesen Lärmpegelbereich erfüllen.

Schlafräume und Kinderzimmer müssen beim gesamten Gebäude über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen, die den Schallschutz der Außenbauteile nicht wesentlich verschlechtern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1
Einfriedungen

1. Als Einfriedungen sind im Plangebiet nur zulässig:
   - Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn und Feldahorn.
   - Mauern aus rot bis rotbraunen Ziegelsteinen. Als Farbtöne rot bis rotbraun gelten nach RAL Farbenübersicht RAL-K7: 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016.
2. Die Einfriedung nach Absatz 1 dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Das gilt nicht für Süd- und Ostgrenze des Plangebiets.

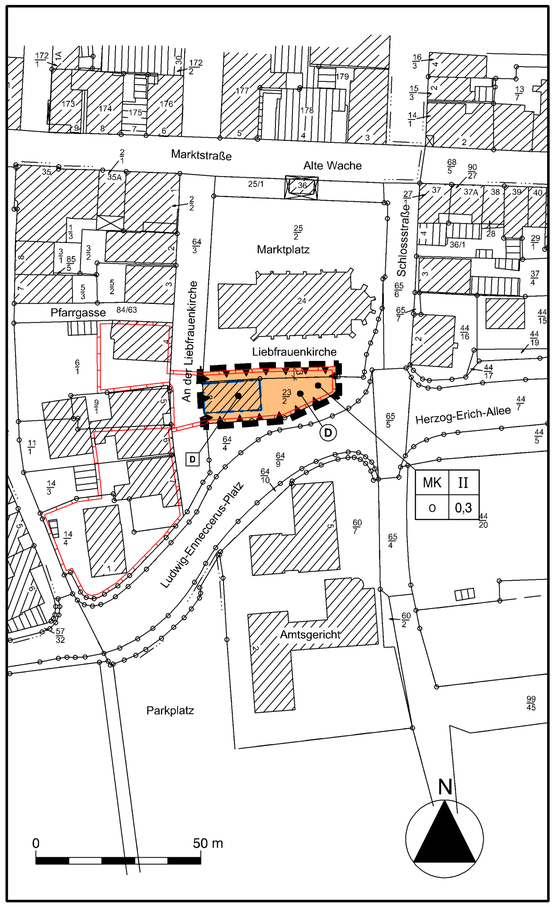
§ 2
Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **2. beschleunigten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G „Innenstadt"** der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet MK

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

O offene Bauweise

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzesgesetzes (BImSchG) Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

D Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

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

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 2. BESCHLEUNIGTEN ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575), und aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese **2. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 108G „Innenstadt" mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 13. Dez. 2007

Siegel gez. Sternbeck
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

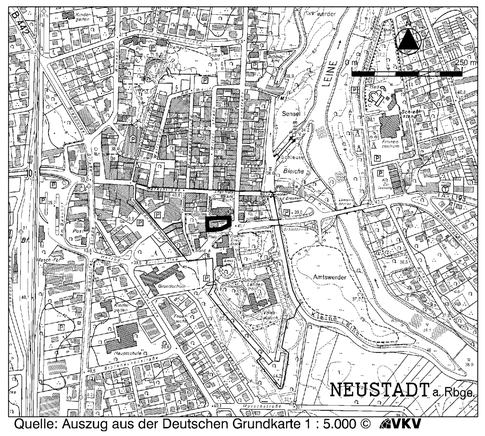
Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- 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).

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Neustadt a. Rbge.

2. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G "Innenstadt"
mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift -



Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 © VKV

Bearbeitung:

Susanne Vogel
Dipl.-Ing. Architektin
Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.gelfers-planung.de
E-Mail: vogel@eike-gelfers.de