

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:500



PLANZEICHNERKLÄRUNG
Planzeihenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 7 und 10 BauNVO)
Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO
MK1, MK2 Bezeichnung der Kerngebiete

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO
IV Abgrenzung Flurstücke und Flurstücksnummern

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
offentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Mischfläche

- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

- 15. Sonstige Planzeichen
Abgrenzung Geltungsbereich

- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

- § 1 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
1) In den festgesetzten Kerngebieten MK1 und MK2 gemäß § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 BauNVO sind folgende Gebäude und Anlagen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2) Wohnungen sind zulässig:
- im festgesetzten Kerngebiet MK 1 ab dem 3. Obergeschoss und
- im festgesetzten Kerngebiet MK 2 ab dem 1. Obergeschoss.
3) Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den festgesetzten Kerngebieten MK1 und MK2 richtet sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 167 "Vergnügungsstätten" (§ 9 Abs. 2b BauGB).
Nachstehend der betreffende Auszug aus den Textlichen Festsetzungen des BPlan Nr. 167 "Vergnügungsstätten"):
a) Unzulässig sind:
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Kerngebietstypische Vergnügungsstätten),
- sexorientierte Vergnügungsstätten einschließlich Sexkinos,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten),
- Multiplex-Kinos
b) Zulässig sind:
- Varietés und Kabarett,
- Ballett-Cafés,
- Dart-Center,
- Lichtspieltheater - außer Multiplex-Kinos -,
- Wettannahmestellen.
4) Unzulässig sind in den festgesetzten Kerngebieten MK1 und MK2:
- Tankstellen
- Parkhäuser.
§ 2 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
1) Geschossfläche und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)
Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen von Garagen und Stellplätzen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, erhöht werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
2) Höhe baulicher Anlagen (§§ 18 Abs. 1 und 16 Abs. 6 BauNVO)
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.
§ 3 - Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
1) Oberfläche angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche
Unterer Bezugspunkt im festgesetzten Kerngebiet MK1 ist die Straßenoberfläche der Marktstraße senkrecht zur Mitte der Gebäudefassade, welche der Marktstraße zugewandt ist.
Unterer Bezugspunkt im festgesetzten Kerngebiet MK2 ist die Straßenoberfläche der Straße Erlenfang gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudefassade, welche der Straße Erlenfang zugewandt ist.
2) Traufhöhe (TH)
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Teiles des Daches.
Die Traufhöhe bei Pultdächern bezieht sich auf die niedrigere Seite der baulichen Anlage.
Bei der Ausbildung einer Attika, insbesondere bei Flachdächern, gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH).
3) Oberkante baulicher Anlagen (OK)
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (OK). Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion.
§ 4 - Staffelgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
1) Im festgesetzten Kerngebiet MK1 müssen Staffelgeschosse von den Außenwänden um mindestens 2 m zurückgesetzt sein.
Ausgenommen hiervon sind zur vertikalen Erschließung notwendige Anlagen (z.B. Treppenhause, Fahrstuhl), wenn sie nicht an der Marktstraßenseite liegen und maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen.
2) Im festgesetzten Kerngebiet MK2 müssen Staffelgeschosse entlang der Straße Erlenfang von den Außenwänden um mindestens 2 m von den Außenwänden zurückgesetzt sein.
§ 5 - Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In den festgesetzten Kerngebieten MK1 und MK2 sind die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht anwendbar.
Gebäude und bauliche Anlagen können mit beliebigem Grenzabstand oder auch auf der Grenze des Baugrundstückes errichtet werden.
§ 6 - Zulässige Nutzungen und Anlagen in der Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In der öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage sind sämtliche Anlagen, die der Nutzung als Aufenthaltsbereich dienen, zulässig.
§ 7 - Flächen / Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Sämtliche Wege und sonstige Erschließungsflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind dauerhaft wasser- und gasdichtschüssig zu befestigen (z.B. mit wassergebundener Decke, Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenteil).
§ 8 - Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG)
1) Kontrolle hinsichtlich geschützter Arten
Die Bleche über den Fassadenplatten des abzubrechenden Sparkassengebäudes sind im Zeitraum von Ende August bis Mitte Oktober im Bessein einer Umweltfachlichen Baubegleitung händisch zu entfernen.
Das aktuelle Gebäudemangement des abzubrechenden Sparkassengebäudes ist bis zum Beginn des Rückbaus unverändert fortzuführen.
Die Maßnahmen sind im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen.
2) Vorgehen beim Auffinden geschützter Arten
Sollten unter den Fassadenplatten oder anderswo im Gebäude geschützte Arten vorgefunden werden, d.h. es werden belegte oder unbelegte Quartiere oder Tiere geschützter Arten nachgewiesen, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde durch den Investor mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
In diesem Fall sind Baumaßnahmen oder bauvorbereitende Maßnahmen unverzüglich zu unterbrechen und dürfen erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde fortgeführt werden.
§ 9 - Hinweis auf sonstige Rechtsvorschriften
1. Die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Baurechts bleiben unberührt, das gilt insbesondere für die Vorschrift des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289) über den Denkmalschutz.
2. Entsprechend § 66 Abs. 1, 2 und 6 NBauO kann von den Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erteilt werden, wenn die notwendigen Voraussetzungen vorliegen.
§ 10 - Ordnungswidrigkeiten
1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 1-5 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschrift verstößt.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.
§ 11 - Militärische Belange
Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und befindet sich im Interessensgebiet militärischer Funk. Zudem wird der Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 2a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wunstorf berührt.
Sofern bei der Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig wird, ist gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
§ 12 - Archäologischer Denkmalschutz
Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bereich eines Bodendenkmals.
Da dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Änderungsbereich 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 (Veranlassungsprinzip) 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).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Archäologisches Kulturdenkmal

ANGABEN BESTAND

- 36 Gebäude Bestand, Hausnummer
31/12 Abgrenzung Flurstücke und Flurstücksnummern

WEITERE DARSTELLUNGEN

- Abgrenzung 2. Bauabschnitt
1. BA 1. Bauabschnitt
2. BA 2. Bauabschnitt

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- 1. Militärische Belange
Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und befindet sich im Interessensgebiet militärischer Funk. Zudem wird der Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 2a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wunstorf berührt.
Sofern bei der Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig wird, ist gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
2. Archäologischer Denkmalschutz
Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bereich eines Bodendenkmals.
Da dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Änderungsbereich 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 (Veranlassungsprinzip) 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).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (Teil C) gem. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

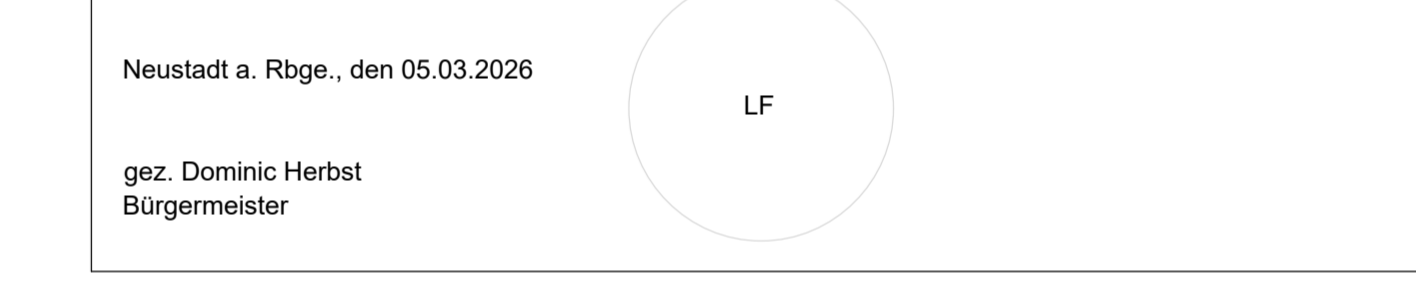
- § 1 - Werbeanlagen
1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen sind nur bis zur Fensterbrüstung 1. Obergeschoss zulässig.
Bei geschäftlichen Einrichtungen in Obergeschossen sind für diese Werbeanlagen bis zur Deckenebene direkt über der geschäftlichen Einrichtung zulässig.
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.
3. Jede geschäftliche Einrichtung darf pro Gebäudedefont Flachwerbeanlagen mit einer insgesamt maximalen Ansichtfläche von 1,5 qm anbringen.
Bei Werbeanlagen, die aus durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelbezeichnungen bestehen oder bei vorkragenden Werbeanlagen mit mehreren Ansichtflächen darf die Ansichtfläche je geschäftliche Einrichtung und Gebäudedefont 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.
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 zulässig.
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.
6. Besonders ausgestaltete Gebäudeteile, wie z. B. Teile des Fachwerkgerüsts, Inschriften und ornamentale Ausbildungen, dürfen nicht überdeckt werden.
7. Das vollständige Beläben von Fenstern und Türen ist unzulässig. Werbeanlagen sind hier in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen zu verwenden.
8. Bei Sonderverkäufen, 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 - Fassaden und ihre Elemente
1. Außenwände
Die Außenwände mit Ziegeln dürfen nur in Ziegel-Klinkermauerwerk, Putz, Naturstein, Holzverkleidung oder Fachwerkbauweise mit Ziegel- und/oder Putzausfachung ausgeführt werden.
Es sind für Ziegel- / Klinkermauerwerk nur folgende Farböne zugelassen:
- Rot bis Rotbraun im Rahmen des RAL-Farbregisters 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016.
Es sind für Putzaußenwände und -ausfachungen folgende Farböne zugelassen:
- Beige oder Weiß im Rahmen des RAL-Farbregisters 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9003,
- Hellgrau im Rahmen des RAL-Farbregisters 7035, 7044, 7047, 9018.
Es sind für Wände und -wandbekleidungen in Naturstein und Holz folgende Farböne zugelassen:
- Beige oder Weiß im Rahmen des RAL-Farbregisters 7001, 7004, 7030, 7032, 7035, 7036, 7044, 9018.
- Grau oder Hellgrau im Rahmen des RAL-Farbregisters 7001, 7004, 7030, 7032, 7035, 7036, 7044, 9018.
Es sind für Holzbalken bei Fachwerkbauweise folgende Farböne zulässig:
- Rottöne im Rahmen des RAL-Farbregisters 3004, 3007, 3009,
- Brauntöne im Rahmen des RAL-Farbregisters 5003, 5004, 5006, 5011, 5014, 5020,
- Grüntöne im Rahmen des RAL-Farbregisters 6008, 6009, 6011, 6014, 6015, 6020, 6022,
- Grautöne im Rahmen des RAL-Farbregisters 7015, 7031, 7035, 7038,
- Brauntöne im Rahmen des RAL-Farbregisters 8003, 8011, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028,
- Schwarz- und Weißtöne im Rahmen des RAL-Farbregisters 9004, 9005, 9011, 9017, 9018.
2. Fassadengliederung
Die Gliederung des Gebäudes durch seine Wandöffnungen, Pfeiler o. ä. muss zwischen den einzelnen Geschossen abgestimmt sein.
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Liegen die Schaufensteröffnungen in der Außenwand, müssen die Scheiben ein stehendes Format besitzen (höher als breit). Schaufenster und Türen sind durch mindestens 16 cm breite Pfosten voneinander zu trennen.
3. Untergeordnete Fassadenbauteile
Bewegliche Sonnendächer (Markisen) dürfen nur bis in Höhe der Brüstungskante des 1. Obergeschosses angebracht werden. Mit Ausnahme von Schlepplmarkisen dürfen die beweglichen Sonnendächer nur die zugehörige Wandöffnung überspannen.
Vordächer sind in der Achse der Wandöffnung trennenden Bauteile (Pfeiler, Stützen u. ä.) durch Materialwechsel, Vor- und Rücksprünge o. ä. zu gliedern.
§ 3 - Dächer
1. Für Gebäude sind nur Flachdächer oder Satteldächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen.
Im festgesetzten Kerngebiet MK 2 sind Flachdächer zu begrünen. Bei Nutzung von Photovoltaik-Anlagen kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
2. Gebäude mit Satteldächern sind als Giebelhäuser in einer Neigung von 35 bis 50 Grad zu errichten, wobei die Giebelseite einer öffentlichen Verkehrsfläche zuzuordnen ist.
3. Als Dacheindeckung von geneigten Dächern (Satteldächer, Pultdächer) sind rote bis rotbraune Dachpfannen zulässig, wie sie den Farbönen 3016, 3000, 3002, 3013, 3011 und 3009 des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen.
§ 4 - Sonstige Regelungen
1. Auf jedem Baugrundstück ist maximal nur eine sichtbare Antennenanlage zulässig, welche von der Straßenfront des Gebäudes einen Mindestabstand von 6,00 m einhalten muss.
2. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind mit Platten oder Pflasterbelägen zu versehen, soweit sie nicht gemäß § 14 NBauO als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt sind.
§ 5 - Hinweis auf sonstige Rechtsvorschriften
1. Die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Baurechts bleiben unberührt, das gilt insbesondere für die Vorschrift des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289) über den Denkmalschutz.
2. Entsprechend § 66 Abs. 1, 2 und 6 NBauO kann von den Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erteilt werden, wenn die notwendigen Voraussetzungen vorliegen.
§ 6 - Ordnungswidrigkeiten
1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 1-5 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschrift verstößt.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.
§ 7 - Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bauvorschriften sind
- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauvorschriften und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Neustadt a. Rbgbe., den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

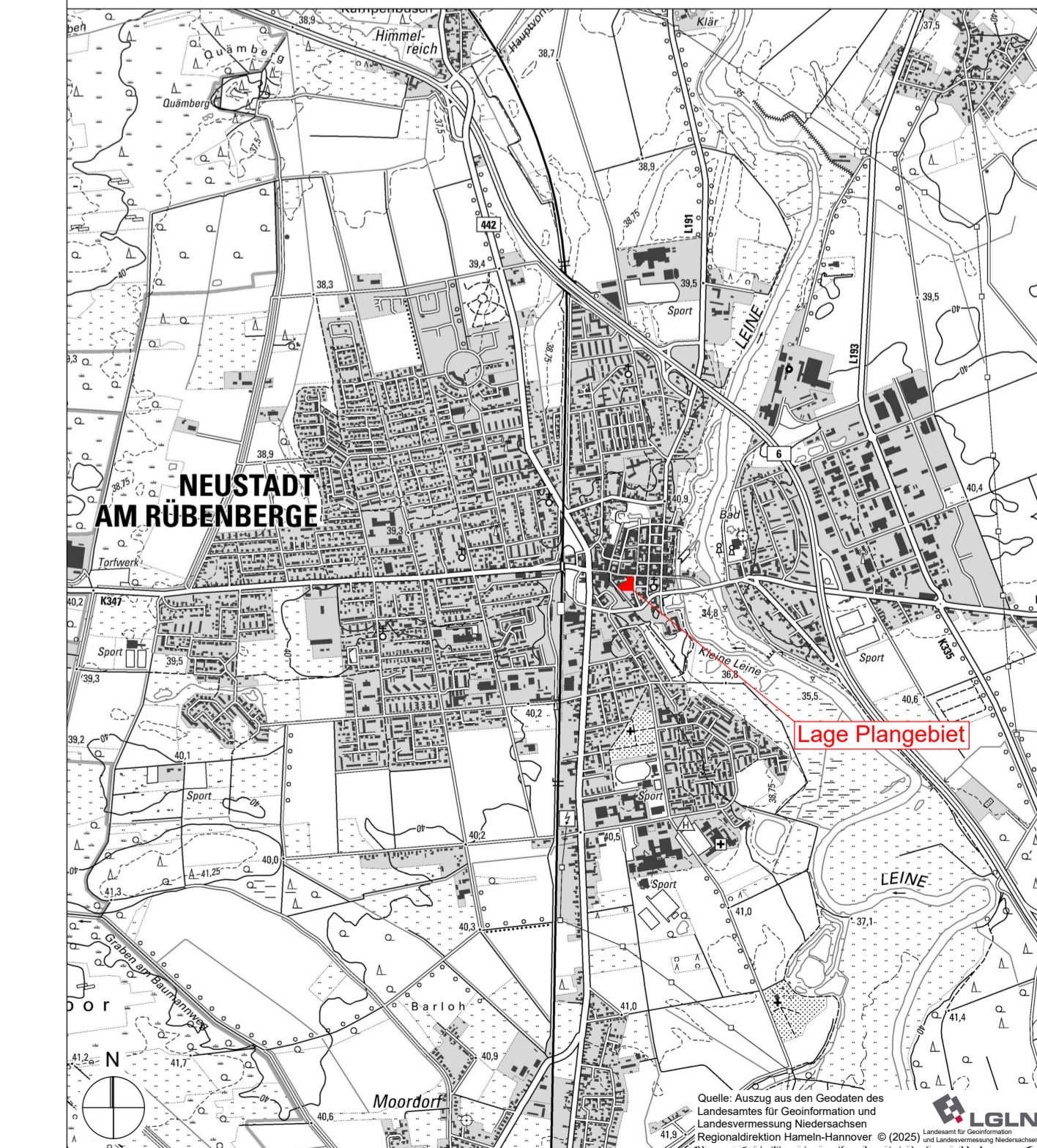
- PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- u. Katastergesetzes v. 2.7.1995, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Mai 2018 (Nds. GVBl. S. 66).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).
Neustadt a. Rbgbe., den 02.03.2026
gez. Björn Ansoerg (LF)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
PLANVERFASSER
Braunschweig, den 27.02.2026
gez. Frank Ziehe
Planverfasser
3. beschleunigte Änderung "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt" des Bebauungsplans Nr. 108 G wurde von Dipl. Ing. Frank Ziehe ausgearbeitet.
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbgbe. hat in der Sitzung vom 27.10.2025 die Aufstellung der 3. beschleunigten Änderung "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt" des Bebauungsplans Nr. 108 G als BPlan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden am 01.11.2025 in der Regionalausgabe für Neustadt der Hannoversche Allgemeine Zeitung/Neue Presse ortsüblich bekannt gemacht.
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte vom 04.11.2025 bis einschließlich 18.11.2025 durch Veröffentlichung im Internet und öffentlicher Auslegung im Rathaus, An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a. Rbgbe.
Veröffentlichung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbgbe. hat in der Sitzung vom 27.10.2025 die Veröffentlichung und die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. beschleunigten Änderung "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt" des Bebauungsplans Nr. 108 G gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung wurden am 01.11.2025 in der Regionalausgabe Neustadt a. Rbgbe. der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung / Neue Presse ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jedermann über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.
Der Entwurf der 3. beschleunigten Änderung "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt" des Bebauungsplans Nr. 108 G wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2025 bis 23.12.2025 mit der Begründung im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Entwurfsunterlagen in dieser Zeit im Rathaus, An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a. Rbgbe. öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf der 3. beschleunigten Änderung "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt" des Bebauungsplans Nr. 108 G wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2025 bis 23.12.2025 beteiligt.
Neustadt a. Rbgbe., den 05.03.2026
gez. Dominic Herbst
Bürgermeister
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbgbe. hat in der Sitzung vom 05.03.2026 die 3. beschleunigte Änderung "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt" des Bebauungsplans Nr. 108 G gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung hat an der Beschlussfassung teilgenommen.
Neustadt a. Rbgbe., den 05.03.2026
gez. Dominic Herbst
Bürgermeister
Ausfertigung
Die 3. beschleunigte Änderung "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt" des Bebauungsplans Nr. 108 G, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Örtlichen Bauvorschrift (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.
Neustadt a. Rbgbe., den 05.03.2026
gez. Dominic Herbst
Bürgermeister
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zur 3. beschleunigten Änderung "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt" des Bebauungsplans Nr. 108 G wurde am 10.03.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der Regionalausgabe Neustadt a. Rbgbe. der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung / Neue Presse öffentlich bekannt gemacht.
Die 3. beschleunigte Änderung "Sparkassenquartier" des Bebauungsplans Nr. 108G ist damit am 10.03.2026 in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.
Neustadt a. Rbgbe., den 17.03.2026
gez. I. A. Meike Kull
Bürgermeister
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bauvorschriften sind
- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauvorschriften und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Neustadt a. Rbgbe., den
Bürgermeister

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeihenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3),
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DnSchG ND) i. d. F. vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. 517) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).
PRÄAMBEL
Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbgbe. die 3. beschleunigte Änderung "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt" des Bebauungsplans Nr. 108 G in der Kernstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.
Die 3. beschleunigte Änderung "Sparkassenquartier" des Bebauungsplans Nr. 108G in der Kernstadt wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
Neustadt a. Rbgbe., den 05.03.2026
gez. Dominic Herbst
Bürgermeister



Neustadt am Rübenberge
Bebauungsplan Nr. 108 G, 3. beschleunigte Änderung "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt" mit Örtlicher Bauvorschrift, Stand: § 10 BauGB ABSCHRIFT



Planverfasser
Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikerie 4
38106 Braunschweig
Büro-Hessen:
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen
Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de
Gezeichnet:
Zi
Stand:
Februar 2026
Geprüft:
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Rev.-Nr.:
22