

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), auf Grund der § 56 und § 98 der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. I S. 199) i.d.Zt. geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1998 (Nds. GVBl. I S.382) i.d.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 108 H bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 09.12.2004
gez. KUGEL
Bürgermeister i.V.

Der Verwaltungsausschuß (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 H und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den 09.12.2004
gez. KUGEL
Bürgermeister i.V.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet vom Team Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstr.4

Neustadt a. Rbge., den 09.12.2004
gez. KULL

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am
Az:

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand:11 / 2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Neustadt a. Rbge., den 09.12.2004
gez. HERMES
Öffentl. bestellter Vermessungssing.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.06.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 06.07.2004 bis 06.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 09.12.2004
gez. KUGEL
Bürgermeister i.V.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 4 und § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.12.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 09.12.2004
gez. KUGEL
Bürgermeister i.V.

Die Bekanntmachung ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am 23.12.2004 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 50 erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 23.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 05.01.2005
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. SPENNES

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß §215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den
Bürgermeister

Das Planverfahren wurde gemäß § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltend gemachten Fassung zu Ende geführt.

Es gelten die Vorschriften über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und von sonstigen Vorschriften einschließlich ihrer Fristen nach dem Baugesetzbuch in der zurzeit geltenden Fassung.

Maßgeblich ist die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbau-landgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).



Textliche Festsetzungen

- In Kerngebieten MK sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.
- Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in Kerngebieten MK (MK III-V) an der Marktstraße gemäß § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO innerhalb des 2. Obergeschosses allgemein zulässig.
- Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in übrigen Kerngebieten gemäß § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschosses allgemein zulässig.
- Im Bereich der Baulinien sind in den Erdgeschossen Rücksprünge bis zu 2,50 m Tiefe zulässig.
- Die zulässige Geschossflächenzahl kann um die Fläche von Stellplätzen und Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO auf die zulässige Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.
- Innerhalb des Park-, Markt- und Veranstaltungsplatzes ist eine öffentliche Toilettenanlage mit einer Grundfläche von max. 100m² in eingeschossiger Bauweise zulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine der Versorgung des Gebietes dienenden Trafostation zulässig (maximal 3,00m x 5,00m).
- Passiver Schallschutz
 - In Bereichen, in denen im Nachtzeitraum Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) vorhanden sind, sind die lärmzugewandten Gebäudeteile von schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der DIN 4109 und der 24. BImSchV) freizuhalten.
 - Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen in den Lärmpegelbereichen 4 und 5 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w, res} \geq 40$ dB bzw. $R_{w, res} \geq 45$ dB aufweisen. Der Schallschutz der Wand- und Dachkonstruktionen, der Fenster sowie sämtlicher Einbauten wie Lüfter oder Rollladenkästen ist hierbei zu berücksichtigen. Der Schallschutz der Außenbauteile ist zum Bauantrag gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Werden die in der Begründung dargestellten Beispielaufbauten verwendet, so ist ein Nachweis zum Bauantrag nur bei abweichenden Parametern zur Architektur, zum Fensterflächenanteil sowie zu den Bauteilenaufbauten erforderlich. Schlafräume müssen über eine mechanische Frischluftzufuhr mit derselben Schalldämmung wie die Fenster verfügen.
- Folgende Festsetzungen werden den öffentlichen Flächen als Ausgleichsmaßnahmen gemäß Naturschutzrecht zugeordnet:
 - Auf dem Grundstück im Forst Dammkrug, Abteilung 10361, Flur 13, Flurstück 47/6 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. wird auf einer Flächengröße von 3.142 m² eine ökologische Waldsanierung durchgeführt.
 - Folgende Festsetzungen werden dem Kerngebiet MK* als Ausgleichsmaßnahmen gemäß Naturschutzrecht zugeordnet:
 - Auf dem Grundstück im Forst Dammkrug, Abteilung 10361, Flur 13, Flurstück 47/6 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. wird auf einer Flächengröße von 3.080 m² eine ökologische Waldsanierung durchgeführt.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

ZONE I
Hinweis: In der Zone I gilt die Örtliche Bauvorschrift über Anforderungen an baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge. vom 08.07.1988

ZONE II
§ 1 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind unzulässig
 - a) an den Wänden mehrgeschossiger Gebäude oberhalb der Brüstungskante des 1. Obergeschosses, an sonstigen baulichen Anlagen und freistehende Werbeanlagen oberhalb von 4,50 m über der angrenzenden Geländeoberfläche,
 - b) als regelmäßig bewegliche oder in kurzen zeitlichen Abständen sich verändernde Lichtwerbung, wie z. B. Laufschriften, rhythmische An- und Ausschaltungen, wechselnde Farben.
- Jede geschäftliche Einrichtung darf pro Gebäudefront oder auf dem vorgelagerten Grundstücksteil Werbung mit einer maximalen Ansichtsfäche von 1,5 m² anbringen. Eine Ansichtsfäche bis zu insgesamt 2,5 m² kann zugelassen werden
 - a) bei Werbeanlagen mit mehreren Ansichtsfächen,
 - b) bei Werbeanlagen, die aus durchbrochenen Einzelbuchstaben oder Einzelzeichen bestehen, wobei sich die Ansichtsfäche aus deren äußeren Umrissen bemisst,
 - c) bei Werbeanlagen, die an Gebäudewänden angebracht werden, die der Straßenfront abgewandt sind, an der das Gebäude liegt (Rückfronten),
 - d) bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von mehr als 15 m,
 - e) wenn aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalles, wie objektiv ungünstige Lage der Einrichtung oder überdurchschnittlich langer Namenszug, die Einrichtung gegenüber den anderen Werbetenden unangemessen benachteiligt wäre.
- Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen darf der Werbeträger nicht als Lichtquelle dienen.
- Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z. B. Saisonschluss, Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden.
- Die Festsetzungen der Nrn. 1 – 5 gelten nicht für Werbeanlagen innerhalb von Passagen.

§ 2 Fassaden
Geschlossene Fassadenteile sind in nicht glänzenden, nicht spiegelnden und nicht reflektierenden Materialien auszuführen.

§ 3 Dächer
Dächer mit einer Neigung ab 15 Grad sind mit einer Dacheindeckung aus roter bis rotbrauner Farbe zu versehen (Farbenübersicht RAL-K7 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031). Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die gegen die Vorschriften der §§ 1 – 3 dieser Satzung verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-€ geahndet werden.

Erläuterung der Planzeichen

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

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO) **MK*** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

1,0 Grundflächenzahl
GR 60 Grundfläche mit Flächenangabe
2,2 Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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)
o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise

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

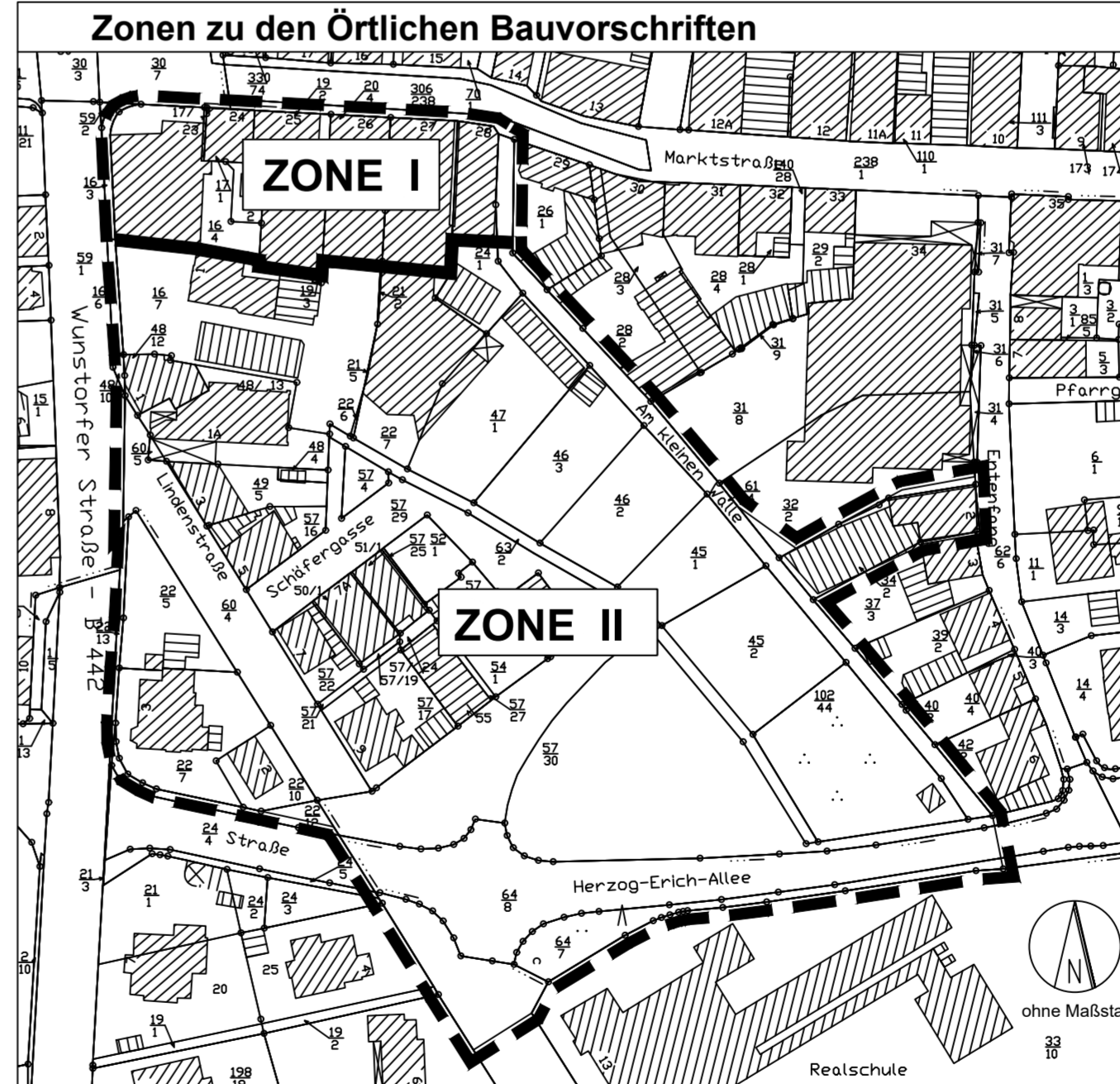
■ Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
■ Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
A Fußgängerbereich
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
P öffentlicher Park-, Markt- und Veranstaltungsplatz (siehe Nr.5 der textlichen Festsetzungen)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

☾ Versorgungsfläche Elektrizität (Trafostation) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB, siehe Nr.6 der textlichen Festsetzungen)
... Zweckbestimmung: Begleitgrün



Kompensationsflächen nach §21 BNatSchG im Stadforst der Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche:
Anteil Stadt = 3.142m² + 20%
Rückfläche = 3.777m²
Anteil MK* = 3.080m² + 20%
Rückfläche = 3.696m²

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

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

8. Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
F Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger des Flurstücks 22/10 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
G+L Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
⊗ Durchgang
— Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
— Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
▼ Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
■ Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) im Nachtzeitraum (siehe Nr. 7.1 der textlichen Festsetzungen)
L4 Lärmpegelbereich 4 (siehe Nr. 7.2 der textlichen Festsetzungen)
L5 Lärmpegelbereich 5 (siehe Nr. 7.2 der textlichen Festsetzungen)

Nachrichtliche Übernahme
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

