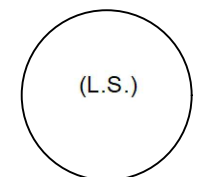
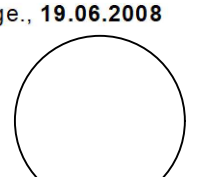
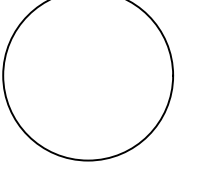

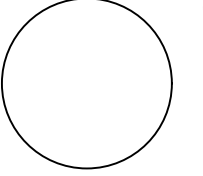
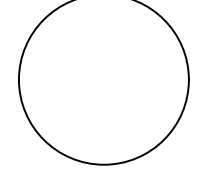



Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der zurzeit geltenden Fassung sowie aufgrund der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 10.10.2003 (Nds. GVBl. S. 89) i. d. Z. Z. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 108 I, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung als Satzung beschlossen. Neustadt a. Rbge., 19.06.2008 		3. Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Neustadt a. Rbge., Team Stadtplanung. Neustadt a. Rbge., 19.06.2008 gez. Kull	5. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.06.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB an der Beschlussfassung teilgenommen. Neustadt a. Rbge., 19.06.2008 	7. 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. Neustadt a. Rbge., Der Bürgermeister Im Auftrag	Beglaubigung Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 108 I „Planungszentrum“ der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt. Neustadt a. Rbge., Der Bürgermeister Im Auftrag
1. Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 17.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 I im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB am 22.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Neustadt a. Rbge., 19.06.2008 	2. Planunterlage Kartengrundlage – Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung: Neustadt a. Rbge., Flur: 14 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.....). 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., 19.06.2008 Rehbein und Hermes Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure (ObVI) 	4. Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 17.03.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss ist am 22.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.04. bis einschl. 08.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Neustadt a. Rbge., 19.06.2008 	6. Inkrafttreten Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hat die Stadt Neustadt a. Rbge. im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover am 26.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist damit am 26.06.2008 rechtsverbindlich geworden. Neustadt a. Rbge., 02.07.2008 	8. Mängel der Abwägung Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Neustadt a. Rbge., Der Bürgermeister Im Auftrag	Hinweis: Maßgeblich ist die Verwordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.



Erläuterung der Planzeichen

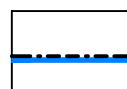
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)


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

II - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 GFZ 1,2 Geschosßflächenzahl als Höchstmaß
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)


 Fläche für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltungen

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg

6. Sonstige Planzeichen

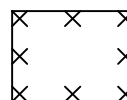
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, siehe textliche Festsetzung § 2)

 Lärmpegelbereiche

Kennzeichnung

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

 Altlast (Altablagerung Nr. 253.011.4.044)
 - Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Region Hannover im Baugenehmigungsverfahren.
 - siehe Örtliche Bauvorschrift

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gliederung des Mischgebietes (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

§ 2 Passiver Schallschutz

Im MI Gebiet werden die ORIENTIERUNGSWERTE für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Straßenverkehrslärm von der Herzog-Erich-Allee überschritten. Aus diesem Grunde werden für das MI Gebiet bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm entsprechend den Regelungen im Abschnitt 5 der DIN 4109 festgesetzt.
 Bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist von den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten LÄRMPEGELBEREICHEN auszugehen. Auf der von der Herzog-Erich-Allee abgewandten Hausseite kann von einer um einen LÄRMPEGELBEREICH reduzierten Außenlärmbelastung ausgegangen werden.

§ 3 Teilaufhebung

Durch diesen Bebauungsplan werden die in seinem räumlichen Geltungsbereich liegenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 108 F aufgehoben. (vgl. dazu die Begründung, Teil 1, Abschnitt 4)

Örtliche Bauvorschrift

Um ökologische Absichten (Ausschluss der Gefährdung für die derzeitige und spätere Nutzung durch kontaminierte Auffüllmasse) zu erreichen, werden für die gekennzeichnete Fläche der Altlast (Ablagerung Nr. 253.011.4.044) folgende Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen festgesetzt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO):

§1 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser darf nicht versickert werden.

§ 2 Gestaltung der nicht überbauten Fläche

Zur Vermeidung von offenen Bodenflächen sind die nicht überbauten Flächen zu versiegeln oder mit einer geschlossenen Vegetationsdecke (z. B. Rasen, Bodendecker, geschlossene Staudenpflanzungen) zu begrünen.

§ 3 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen sind in wasserdichter Ausführung mit Ableitung des Niederschlagswassers herzustellen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten (§ 91 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.
 Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Hinweise

1. Bauschutzbereiche von Flughäfen

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf und teilweise im Bauschutzbereich des Flughafens Hannover.

2. Archäologische Denkmalpflege

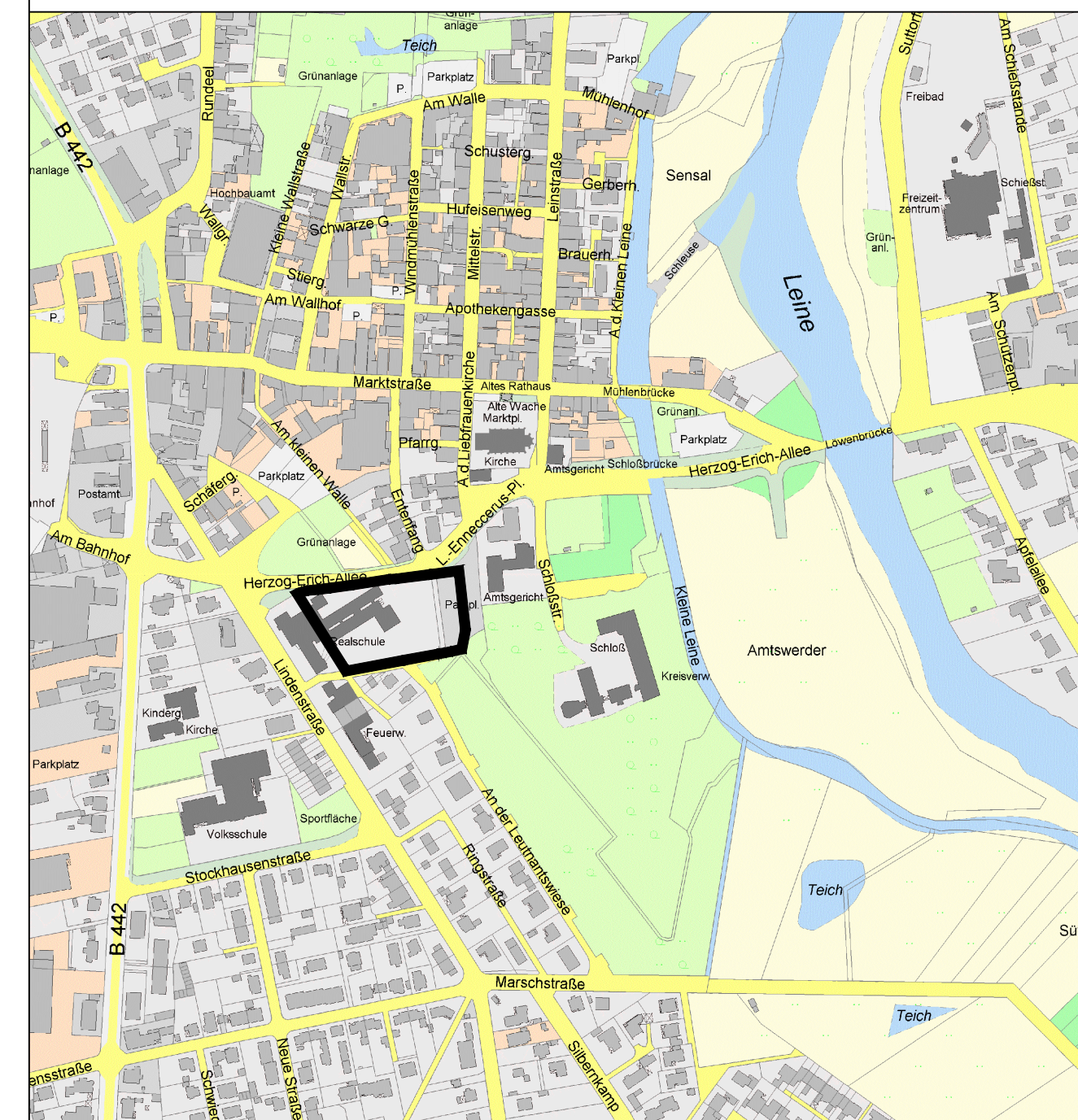
Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Mindestens 2 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. anzuzeigen.

3. Baumschutzsatzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes in der Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadt Neustadt a. Rbge.
 Kernstadt
 Bebauungsplan Nr. 108 I
 "Planungszentrum"
 M. 1 : 1.000

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Planung: Frau Kull

Planerstellung: Frau Herrmann 04.12.2007

Geändert: Her. 08.02.2008