

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan **Nr. 110 „Am Kuhlager/ Kleiner Tösel“, beschleunigte 9. Änderung, Kernstadt**, bestehend aus der Planzeichnung, der nebenstehenden textlichen Festsetzung und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den **17. Sept. 2019**

L.S.

Der Bürgermeister
gez. Sternbeck

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)Regionaldirektion Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: **Oktober 2018**). 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.

Vermessungsbüro Hermes und Ansorge (ÖbVI), Windmühlenstraße 15, 31535 Neustadt

Neustadt a. Rbge., den **10.09.2019**

S

gez. Ansorge
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes **Nr. 110 „Am Kuhlager/ Kleiner Tösel“, beschleunigte 9. Änderung, Kernstadt**, mit Entwurfsbegründung wurde ausgearbeitet von:

· plan Hc · Stadt- und Regionalplanung
Architekt · Stadtplaner, Dipl.-Ing. Ivar Henckel,
Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf
www.planhc.de

S

gez. Henckel
Planverfasser

Beschleunigtes Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **18.03.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 110 „Am Kuhlager/ Kleiner Tösel“, beschleunigte 9. Änderung, Kernstadt**, mit Begründung beschlossen, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **30.03.2019** in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Unterrichtung und Öffentliche Auslegung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **30.03.2019** ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung erfolgte vom **08.04.2019** bis einschließlich **15.04.2019**.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **16.04.2019** bis einschl. **20.05.2019** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden in dieser Zeit in das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB eingestellt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan **Nr. 110 „Am Kuhlager/ Kleiner Tösel“, beschleunigte 9. Änderung, Kernstadt**, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am **29.08.2019** als Satzung beschlossen.

Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a.Rbge., den **17. Sept. 2019**

L.S.

Der Bürgermeister
gez. Sternbeck

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **25.09.2019** ortsüblich in der

Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **25.09.2019** rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a.Rbge., den **11.10.2019**

L.S.

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Plein

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a.Rbge., den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

TEXTLICHE FESTSTZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Als ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)

Im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Straße "Landwehr" erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den möglichen Immissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelungen der DIN 4109 verwiesen. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind die Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen. Die Einhaltung des passiven Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die DIN 4109 kann während der Dienstzeiten bei der Stad Neustadt a. Rbge., Team Stadtplanung, Theresenstraße 4, Eingang C, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.

3. Pflanzmaßnahmen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist für jeden Neubau ein standortgerechter Laubbaum aus der nachfolgenden Pflanzliste (Hinweise) zu pflanzen (Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm; mind. 6 m² offene Baumscheibe; Pflanzgrube mind. 1,5 m tief bei mind. 12 m³ durchwurzelbarem Bodenraum) und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist eine Ersatzpflanzung entsprechend der o.g. Kriterien vorzunehmen.

Der Baum ist dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen.

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

Kampfmittel

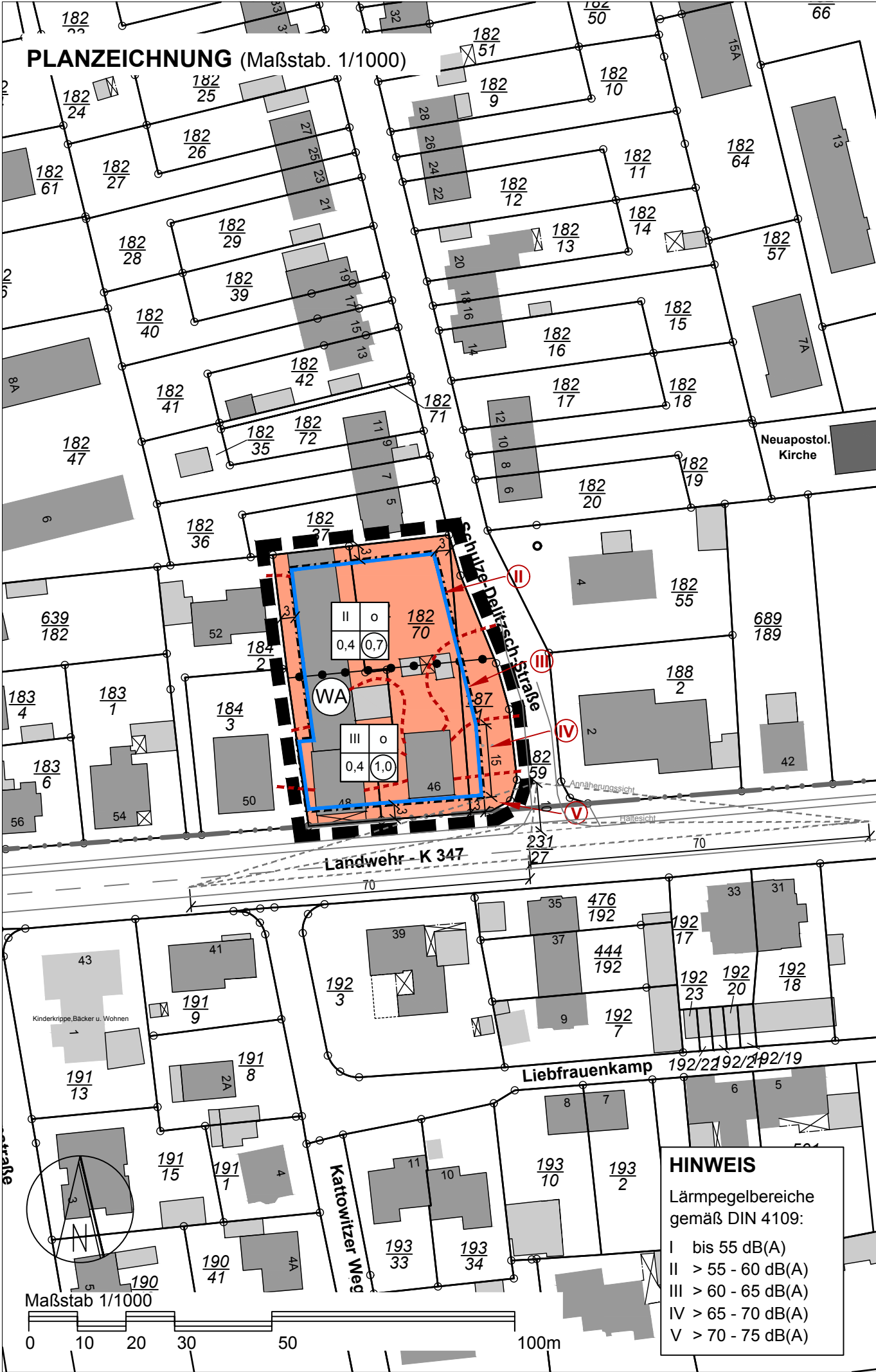
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - umgehend zu benachrichtigen.

Militärischer Flugplatz Wunstorf

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Der Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn hat eine strategische Bedeutung für die Transportflugzeuge der Bundeswehr und ist für diese Nutzung zu sichern. Bei baulichen Maßnahmen sind die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten.

Pflanzliste Laubbaum

- | | |
|---------------------|----------------------|
| • Acer campestre | Feld-Ahorn |
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Juglans regia | Walnuss |
| • Prunus padus | Echte Traubenkirsche |
| • Sorbus aria | Mehlbeere |
| • Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| • Sorbus torminalis | Elsbeere |
| • Betula pendula | Gemeine Birke |



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone)

III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o = offene Bauweise
0,4 = GRZ (Grundflächenzahl)
1,0 = GFZ (Geschossflächenzahl)

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

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

4. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedl. Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Nachrichtliche Übernahmen

Sichtdreieck (gem. RAST 06, bemast)

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Abgrenzung verschiedener Lärmpegelbereiche

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANUNG UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Region Hannover

Stadt Neustadt a. Rbge.
Bebauungsplan Nr. 110
„Am Kuhlager / Kleiner Tösel“,
beschleunigte 9. Änderung
Kernstadt

M. 1 : 1000

ABSCHRIFT

Bebauungsplan der Innenentwicklung

