

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Prüfamt
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) i.d.Zt. geltenden Fassung, auf Grund der §§ 6 und § 96 der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. I S. 199) i.d.Zt. geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S. 382) i.d.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 128C 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
 Neustadt a. Rbge., den 14.02.2003.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.02.2002 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128C beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Paragraph (§) 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2002 ortsförmlich bekanntgemacht.
 Neustadt a. Rbge., den 14.02.2003

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Herrn Nülle – Stadtplanung – der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstr. 4
 Neustadt a. Rbge., den 16.02.2003

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

Die Plananlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 13. 02. 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 13.02.2003

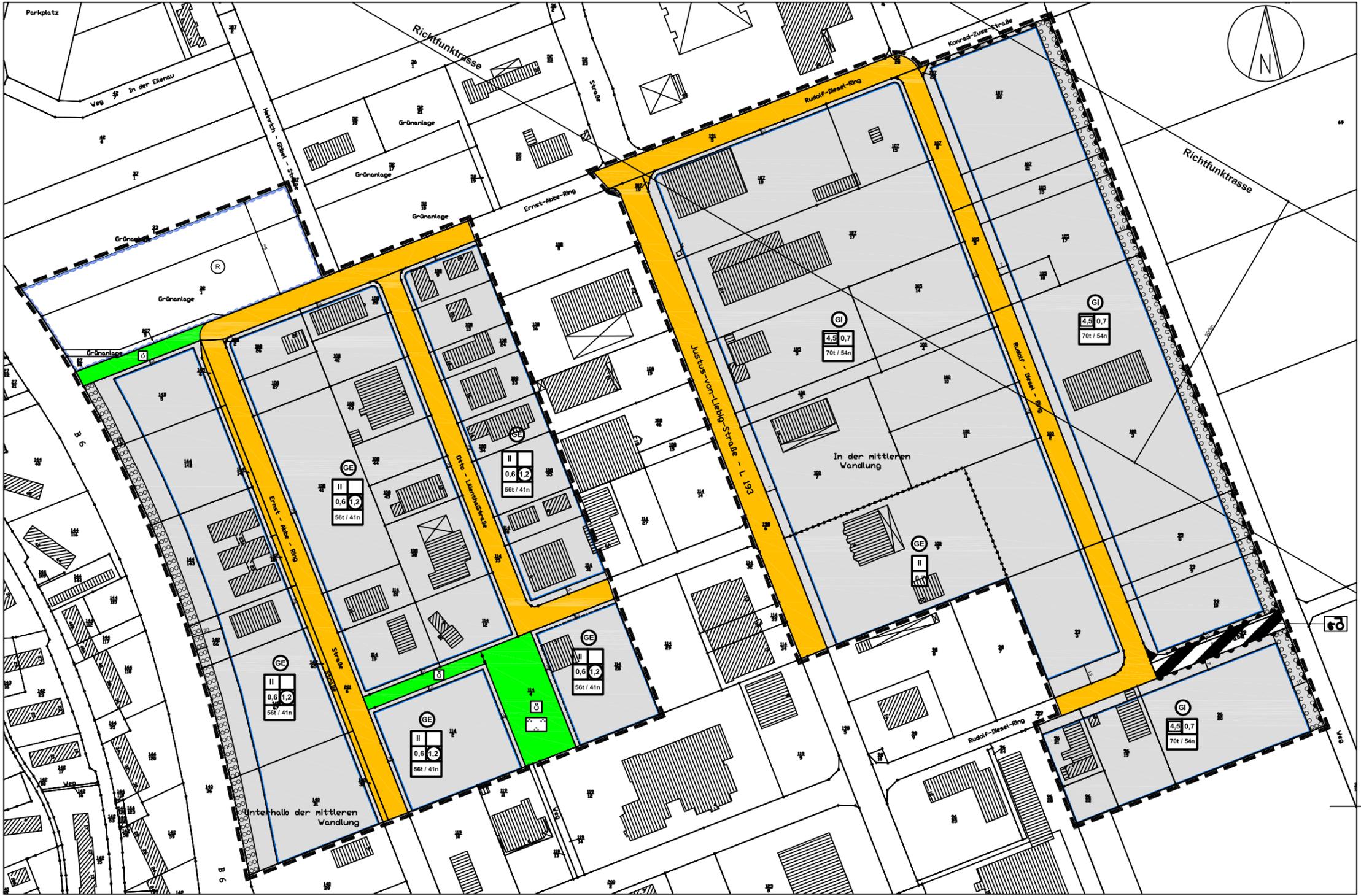
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.08.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.09.2002 ortsförmlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.09.2002 bis 17.10.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Neustadt a. Rbge., den 14.02.2003

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 06.02.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Neustadt a. Rbge., den 14.02.2003

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.02.2003 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 5 erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am 27.02.2003 rechtsverbindlich geworden.
 Neustadt a. Rbge., den 13.03.2003

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.
 Neustadt a. Rbge., den

Möglichst 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).



Textliche Festsetzungen

§1 Geltendmachung der Gewerbegebiete (gemäß § 1 Abs. 4 und 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

1. Innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Als innenstadtrelevanter Einzelhandel gelten Betriebe mit folgenden Sortimentsgruppen:
 a) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 b) Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränkehandel)
 c) Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
 d) Baby- und Kinderartikel
 e) Foto, Optik
 f) Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel
 g) Bastelartikel, Handarbeiten, Kurzwaren
 h) Kunst, Antiquitäten
 i) Uhren, Schmuck
 j) Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung
 k) Drogerie, Kosmetik
 l) Apotheken
 m) Orthopädie, Sanftwaren
 n) Unterhaltungselektronik, Tonträger, EDV

2. Randsortimente dürfen nicht mehr als 10% der gesamten Verkaufsfläche umfassen.
 3. Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

§2 Geltendmachung der Industriegebiete (gemäß § 1 Abs. 4 und 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

1. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher räumlich (bezogen auf das Baugrundstück) und nach seiner Art mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen, im Zusammenhang steht und sich nach seinem Umfang der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern eindeutig unterordnet.

2. Innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Als innenstadtrelevanter Einzelhandel gelten Betriebe mit folgenden Sortimentsgruppen:
 a) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 b) Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränkehandel)
 c) Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
 d) Baby- und Kinderartikel
 e) Foto, Optik
 f) Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel
 g) Bastelartikel, Handarbeiten, Kurzwaren
 h) Kunst, Antiquitäten
 i) Uhren, Schmuck
 j) Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung
 k) Drogerie, Kosmetik
 l) Apotheken
 m) Orthopädie, Sanftwaren
 n) Unterhaltungselektronik, Tonträger, EDV

3. Randsortimente dürfen nicht mehr als 10% der gesamten Verkaufsfläche umfassen.
 4. Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

§3 Zu- und Abfuhr
 Mit Ausnahme an den landschaftlichen Wegen, der Landesstraße und der Bundesstraße ist je angefangene 50m Straßenfrontlänge eines Baugrundstückes nur eine Grundstückszufahrt von maximal 10m Breite zulässig.

§4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB sind auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortstimmliche Gehölze baufrei anzupflanzen und zu erhalten.

§5 Parkanlage
 Fest- und Werbeeinrichtungen sind in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bis zu 5 Tagen im Jahr zulässig.

§6 Flächenbezogener Schallleistungspegel
 Die im Plan festgesetzten Werte des flächenbezogenen Schallleistungspegels können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, daß die Überschreitung durch Maßnahmen bzw. Gegenmaßnahmen (z.B. an die Lärmquelle angrenzende Gebäude oder Wände auf demselben Grundstück) ausgeglichen wird, die eine freie Schallabstrahlung behindern.

Nachrichtliche Übernahme
 Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 119, Hannover/Gr. Buchholz - Ulsburg, der Deutschen Telekom für den Telekommunikationsverkehr.
 Die maximale zulässige Bauhöhe von 50m über Grund darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Nachrichtlicher Hinweis
 Gemäß Bundesimmissionsgesetz (BImSchG) § 9 (1) / Maß. Straßenlärm (NSC) § 24 (1) ist entlang der Bundesstraße B6 mit 20m eine Bauverbotszone vom äußeren verkehrsbedingten Fahrbahnrand einzurichten. Dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 5 (5) BauNVO, anders sich über die Endfläche erhebende Anlagen, für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen.
 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Heeresflughafens Wunstorf.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 11 bis 11 BauNVO)
 GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO) - siehe § 1 der textlichen Festsetzungen -
 GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO) - siehe § 2 der textlichen Festsetzungen -

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 4,5 Baumassenzahl
 0,6 Grundflächenzahl
 1,2 Geschosflächenzahl

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

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Verkehr
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Ö Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Grünverbindung
 Ö Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Parkanlage - siehe § 5 der textlichen Festsetzungen -

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 R Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenwasserhaltebecken

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)
 O Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) - siehe § 4 der textlichen Festsetzungen

8. Sonstige Planzeichen
 G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 56t / 41n Zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) je m² (t = tags 6⁰⁰ Uhr - 22⁰⁰ Uhr / n = nachts 22⁰⁰ Uhr - 6⁰⁰ Uhr) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO - siehe § 6 der textlichen Festsetzungen -
 Richtfunktrasse mit Bauhöhenbeschränkung im Schutzstreifen - siehe Nachrichtliche Übernahme -

STADT NEUSTADT A. RBGE. KERNSTADT BEBAUUNGSPLAN NR. 128C 3. Änderung "Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung"

ÜBERSICHTSPLAN

Planung: Herr Nülle
 Geändert: Frau Herrmann 09.04.2002
 Planerstellung: Frau Herrmann 06.12.2001