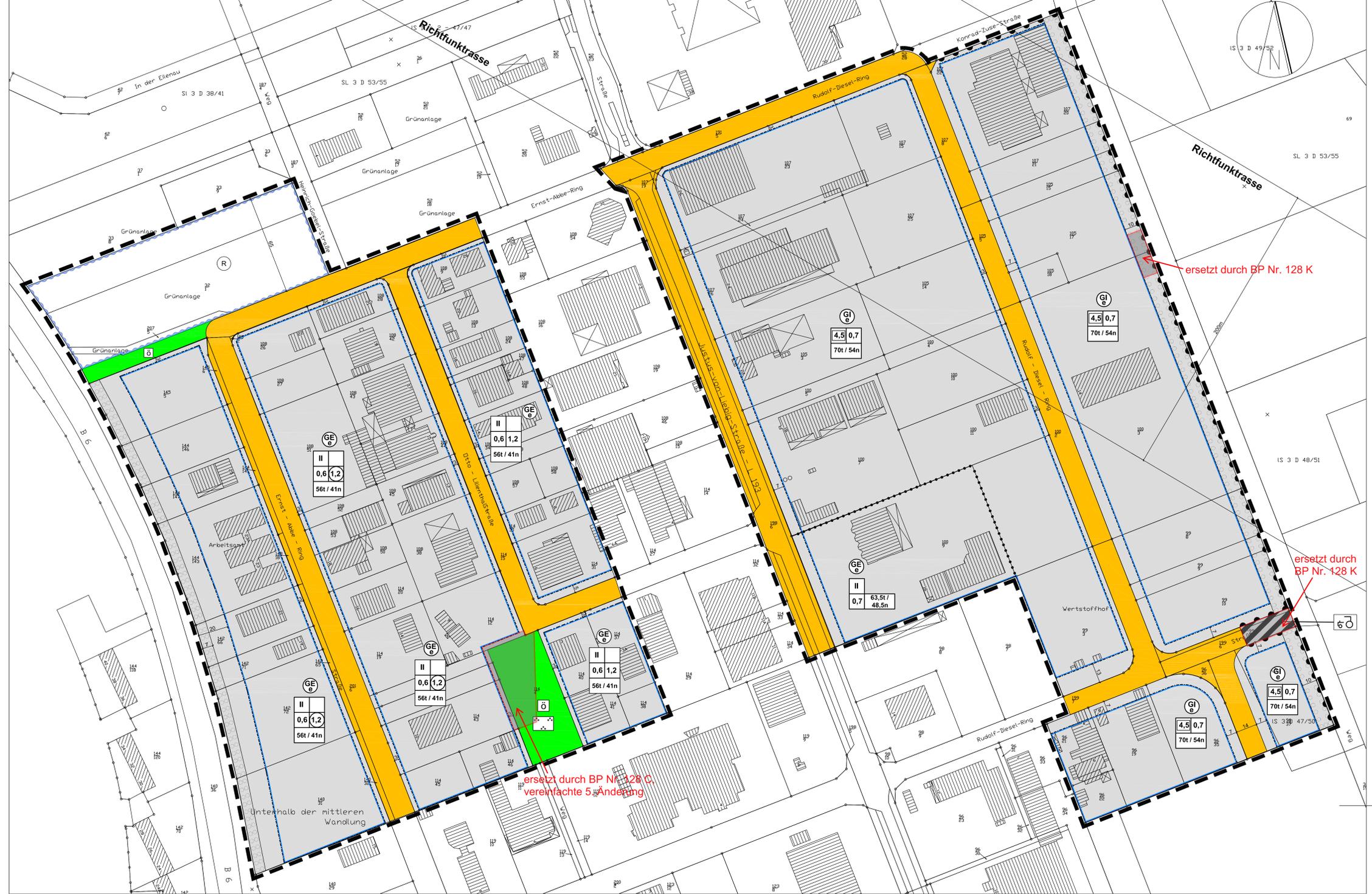


Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

<p>Präambel</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit dieses Beschlusses geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der zur Zeit dieses Beschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C "Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21. Nov. 2011</p> <p style="text-align: right;">Sternbeck Bürgermeister</p> <p style="text-align: center;">Siegel</p>
<p>Der Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.11.2010 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C "Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.2010 öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21. Nov. 2011</p> <p style="text-align: right;">Sternbeck Bürgermeister</p> <p style="text-align: center;">Siegel</p>
<p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Herausgeber: Landesbehörde für Geoformaten und Landesvermessung Niedersachsen (LGN), Regionaldirektion Hannover</p> <p>Angaben und Präzisionen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind von Standardpräzisionen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräzisionen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften, die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräzisionen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Ausgang von § 5 Abs. 3 NVerMG) <p>Die Planentwurf berücksichtigt den Inhalt des Liegenschaftskarten und weist die ablesbarsten baurelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 03/2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 18.11.2011</p> <p style="text-align: right;">Hermes Offener, besetzter Vermessungsingenieur</p> <p style="text-align: center;">Siegel</p>
<p>Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C "Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung" und der Begründung wurden ausgearbeitet von der Stadt Neustadt a. Rbge., Fachdienst Planung und Bauordnung.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21. Nov. 2011</p> <p style="text-align: right;">Im Auftrag Nülle</p>
<p>Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.04.2011 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.05.2011 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans, der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom 24.05.2011 bis 24.06.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21. Nov. 2011</p> <p style="text-align: right;">Sternbeck Bürgermeister</p> <p style="text-align: center;">Siegel</p>
<p>Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Verkündung der Änderungsatzung am 1. Dez. 2011 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover erfolgt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C "Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung" ist damit am 1. Dez. 2011 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 6. Dez. 2011</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister Im Auftrag Dr. Weusthoff</p> <p style="text-align: center;">Siegel</p>
<p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 und 3 Abs. 2 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C "Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung" in seiner Sitzung am 06.10.2011 als Sitzung beschlossen. Die Begründung (§ 3 Abs. 8 BauGB) und die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) haben an dieser Beschlussfassung teilgenommen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21. Nov. 2011</p> <p style="text-align: right;">Sternbeck Bürgermeister</p> <p style="text-align: center;">Siegel</p>
<p>Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C "Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung" wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 06.10.2011 überein.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21. Nov. 2011</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister Sternbeck</p> <p style="text-align: center;">Siegel</p>
<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister Im Auftrag</p>
<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 22.10.1993 (BGBl. I S. 466) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 55).



Textliche Festsetzungen

§ 1 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete
(gemäß § 1 Abs. 4 und § 1, v. m. Abs. 5 BauNVO)

a) Einzelhandelsbetriebe mit mehrererzweck- und zentrenrelevanten Sortimenten (zusammengefasst: "zentrenrelevante Sortimente") sind **nicht** zulässig. Diese zentrenrelevanten Sortimente sind in folgender Sortimentsliste dargestellt:

LebensverSORGerecht

- Nahrung- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren und Getränke)
- Autohäuser
- Dringefleischer (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetik
- Pharmazie, Sanitätswaren
- Schreibwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken

zentrenrelevant

- Bücher, Spielwaren und Bastelartikel
- Büroausstattungsartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Küchenwaren, Wäse
- Kultur- und Sportartikel, Schuhe, sonstige Textilien
- Schule, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthoide)
- Sportartikel (inkl. Bekleidung, außer Sportspielgeräte)
- Fahrräder und Zubehör, Campingartikel
- Heilmittel, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren
- Hausrat, Glasporzellankeramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silbervaren
- Fotografie, Videokameras, Fotowaren u. ä.
- Optische und fernseherische Erzeugnisse
- Musikinstrumente
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Elektroelektronik (weilte und kleine Waren), Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation

Wiederverkauf von: S. Neuen und Kleingewerbe
Wiederverkauf von: S. Neuen und Kleingewerbe
Quelle: Einzelhandels- und LebensverSORGerecht Stadt Neustadt, 2009

b) Ausnahmeweise können bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (zentrenrelevante Sortimente) zusätzlich auf demselben Grundstück Verkaufsflächen zugelassen werden, wenn die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 50m² bzw. bei kleineren Flächen 15% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten.

c) Ausnahmeweise können Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Zulassungen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitende Produkte zu verkaufen, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zum sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; diese Ausnahme gilt nicht für die Sortimente der "Nahrung- und Genussmittel". Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente je Betrieb 50m² bzw. bei kleineren Flächen 20% der genehmigten Geschosfläche nicht überschreiten.

d) Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

e) Versandhandel ist nicht Gegenstand dieser Festsetzungen.

§ 2 Flächenbezogener Schalleisungspegel

1. Das Plangebiet ist entsprechend § 1, Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

2. Die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleisungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2114 "Schallschutz im Freien" bestimmt.
Es handelt sich hier um irrealistische maximale Schalleisungspegel. Der wahre Schalleisungspegel als Summe aller Einzelbauteile kann um das Konkretum der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmen/DLZ (konkrete Schutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

3. In den folgenden Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schalleisungspegel nicht überschreiten.
Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (Überschreitung von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (Überschreitung von 22:00 bis 06:00 Uhr).

4. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleisungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuanlagen herangezogen.

5. Umverlagerungen der flächenbezogenen Schalleisungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Irrealitätsmaßstäbe erfolgt.

6. Die im Plan festgesetzten Werte des flächenbezogenen Schalleisungspegels können im Einzelfall ausnahmeweise 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 Schallschneidung betrieht.

§ 3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 28 BauGB sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortbedingte Beschränkungen anzubringen und zu beachten.

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

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

Nachrichtliche Hinweise

- Entlang der Bundesstraße B6 bestehen gemäß §§ 9 FStVG und 24 des NVerMG eine 20m tiefe Bauwerkzone und eine 40m tiefe Bauwerkzone (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Innerhalb dieser zones sind genehmigte Bauwerke sowie Hochbauten oder (bei durch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Ausschütlungen und Abgasanlagen größeren Umfangs unzulässig.
Das Plangebiet befindet sich im Bauwerkzonebereich des Herrschaftsplatzes Wurster.
Das Plangebiet ist Teil der Werbepflichtverordnung Nord zu beantragen (Mitarbeiter, Planbegünstigung).
- Es befinden sich abbaufähige Flächen im Plangebiet. Die Untere Bundesbehörde der Region Hannover ist im Baugenehmigungsverfahren zu befragen.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

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

Gewerbegebiete eingeschränkt (§ 8 BauNVO) - siehe § 1 der textlichen Festsetzungen -

Industriegebiete eingeschränkt (§ 9 BauNVO) - siehe § 1 der textlichen Festsetzungen -

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baumassenzahl

Grundflächenzahl

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)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Grünverbindung

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Parkanlage - siehe § 4 der textlichen Festsetzungen -

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenwasserhaltebecken

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) - siehe § 3 der textlichen Festsetzungen

8. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Zulässiger flächenbezogener Schalleisungspegel in dB(A) je m² = tags 6^h - 22^h Uhr / n = nachts 22^h - 6^h Uhr § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO - siehe § 2 der textlichen Festsetzungen -

Richtfunktrasse mit Bauhöhenbeschränkung im Schutzstreifen - siehe Nachrichtliche Übernahme -

STADT NEUSTADT A. RBGE. KERNSTADT BEBAUUNGSPLAN NR. 128C 4. Änderung M. 1 : 1000 "Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung" ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Planung: Herr Nülle
Planerstellung: Frau Herrmann 30.03.2010
Geändert: