

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte „Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt, Flur 11, Maßstab 1 : 1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)“

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Neustadt a. Rbge., den 05.02.2016

gez. Hermes

Siegel

Dipl.-Ing. Ewald Hermes
öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juli 2015

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.03.2015 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.2015 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.03.2015 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.2015 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 12.05.2015 bis einschließlich Freitag, den 12.06.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ in seiner Sitzung am 10.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ bedarf nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 09. Feb. 2016

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Sternbeck

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12. Feb. 2016 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ bekannt gemacht, dass die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ beschlossen worden ist.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 12. Feb. 2016 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 16. Feb. 2016

Der Bürgermeister

Siegel

i.A.
gez. Plein

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete (gem. § 1 Abs. 4 und 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)

a) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (zusammengefasst: „zentrenrelevante Sortimente“) sind nicht zulässig. Diese zentrenrelevanten Sortimente sind in folgender Sortimentsliste dargestellt:

nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren und Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Papir- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken

zentrenrelevant

- Bücher, Spielwaren und Bastelartikel
- Büroorganisationsmittel
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle
- Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Sportartikel (inkl. Bekleidung, außer Sportgroßgeräte)
- Fahrräder und -zubehör, Campingartikel
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotoapparate u. ä.
- Optische und fehmekanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware), Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation

* Weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte
Braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte
Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungsplan Stadt Neustadt, 2009

b) Ausnahmsweise können bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 50m² bzw. bei kleineren Flächen 15% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

c) Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit Zentrenrelevanz zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; diese Ausnahme gilt nicht für die Sortimente der „Nahrungs- und Genussmittel“. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente je Betrieb 50m² bzw. bei kleineren Flächen 20% der genehmigten Geschossfläche nicht überschreiten.

d) Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

e) Versandhandel ist nicht Gegenstand dieser Festsetzungen.



§ 2 Flächenbezogener Schallleistungspegel

1. Das Plangebiet ist entsprechend § 1, Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.
2. Die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel. Der „wahre“ Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DLz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen 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 Schallleistungspegel nicht überschreiten. Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (Üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).
4. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.
5. Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.
6. Die im Plan festgesetzten Werte des flächenbezogenen Schallleistungspegels können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Überschreitung durch Maßnahmen bzw. Gegebenheiten (z.B. an die Lärmquelle angrenzende Gebäude oder Wände auf demselben Grundstück) ausgeglichen wird, die eine freie Schallausbreitung behindert.

HINWEIS

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ gelten in der Fassung der 4. Änderung unverändert weiter. Sie werden, soweit sie für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ anzuwenden sind, hier vollständig wiedergegeben.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese **5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“** bestehend aus der Planzeichnung als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 09. Feb. 2016

Siegel

gez. Sternbeck

Bürgermeister

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 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

eingeschränktes Gewerbegebiet GGe
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Straßenbegrenzungslinie

56 t / 41 n zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m²
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

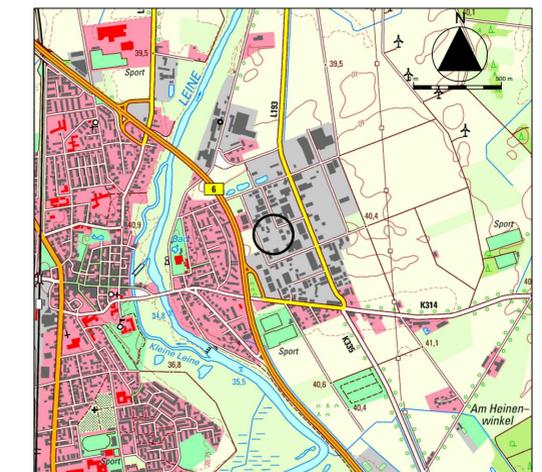
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans

Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt



Vereinfachte 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C "Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung"

- Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 24 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.vogel-getters.de
E-Mail: vogel@voge-getters.de