

**Bebauungsplan Nr. 128 H "Gewerbegebiet Ost - Am Mecklenhorster Wege", (rechtskräftig seit 04.07.2013)**

**ALT**



**Bebauungsplan Nr. 128 H "Gewerbegebiet Ost - Am Mecklenhorster Wege", 1. beschleunigte Änderung**

**NEU**



**Textliche Festsetzungen**

- § 1 Gliederung der Gewerbegebiete** (gemäß §1 Abs.4 und §1 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
  - Pharmaze, Sanitätswaren
  - Schrittbüchsen
  - Papier- 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 Sportgerätelike
  - Fahrräder und -zubehör, Campingartikel
  - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren
  - Hausatm. Glasfaserzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
  - Uhren, Schmuck, Silberwaren
  - Fotogeräte, Videokameras, Fotozubehör, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation
  - Elektronikgeräte (zwei- und dreifach), Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation
  - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
  - Elektronikgeräte (zwei- und dreifach), Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation
- b) Ausnahmevorschriften können bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfäche zugelassen werden, wenn die Summe der Verkaufsfächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente je Betrieb 50m<sup>2</sup> bzw. bei kleineren Flächen 15% der genehmigten Gesamtverkaufsfäche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.
- c) Ausnahmevorschriften können Verkaufsfächen mit Zentrenrelevanz zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellt oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfäche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; diese Ausnahme gilt nicht für die Sortimente der "Nahrungs- und Genussmittel", insgesamt darf die Summe der Verkaufsfächen der einzelnen Sortimente je Betrieb 50m<sup>2</sup> bzw. bei kleineren Flächen 20% der genehmigten Gesamtverkaufsfäche nicht überschreiten.
- d) Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
- e) Versandhandel ist nicht Gegenstand dieser Festsetzungen.

**§ 2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)**

Gemäß §9 Abs.1 Ziffer 20 BauGB sind auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft standorthoher Gehölze lückenlos anzupflanzen und zu erhalten. Die Art der zu verwendenden Gehölze ergibt sich aus der Pflanzliste in der Begründung.

**§ 3 Schallschutz**

- Für das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der schallschützenden Bedürfnisse und Eigenschaften getroffen.
- Die im Folgenden angegebenen Schall-Emissionskontingente wurden auf der Grundlage der DIN 45691 "Geräuschkontingenterung", Ausgabe 12/2006, berechnet. Die anteiligen Immissionskontingente L<sub>ik</sub> einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:  
 $L_{ik} = L_{ek} - 10 \log(4 \cdot t \cdot s_{ref} \cdot 1m^2) + 10 \cdot \log(5 \cdot 1m^2) \cdot (1)$   
 L<sub>ek</sub> = Schallemissionskontingent in dB(A)  
 s<sub>ref</sub> = Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m  
 S = Größe der Teilfläche in m<sup>2</sup>
- In dem vorgegebenen Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente L<sub>ek</sub> nicht überschreiten:

Teilfläche	LEK, tags in dB(A)	LEK, nachts in dB(A)
GE1a	63	48
GE1b	63	48
GE1c	63	48
GE1d	60	45
GE2a	60	45
GE2b	60	45

- 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. Die Prüfung der Einhaltung dieser Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006). Sie stellt sich im Einzelfall wie folgt dar:  
 Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente L<sub>ek</sub> für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L<sub>ik</sub> an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.  
 Ein Vorhaben ist dann schallschützlich zulässig, wenn die nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungswerte L<sub>R</sub> der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.
5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallschützenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungswert L<sub>R</sub> den Immissionswert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
6. Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungswerte zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schallschützlichen Nachweises, dass dadurch keine Verschärfung der Immissionswerte eintritt.
7. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleistungswerte nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerichtungen herangezogen.
- Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz ist die schallschützliche Untersuchung des TÜV Nord vom 07.05.2012, TUN-UBS-HPa, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 638348 / 212 48 S 068.

**§ 4 Schutzstreifen der 110 KV-Freileitung**

- Die Schutzstreifenbreite der 110 KV-Leitung beträgt für Bebauung je 19 m beidseits der Leitungsachse. Unter der Leitung und im o.g. Schutzstreifen sind Bauwerke nur zulässig, bei denen die Schutz- Mindestabstände nach VDE 0210 zu den bei bestem Durchgang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterteilen eingehalten werden. Für die Genehmigung von Bäumen im Schutzstreifenbereich sind der Deutschen Bahn (DB Energie) Pläne einzuzeichnen, aus denen die genaue Lage, die Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind. Für den Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifen gibt es Einschränkungen (z.B. ist der Einsatz von Baukränen unzulässig).
- Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw. gilt ein Schutzstreifen von 30 m beidseits der Trassenachse.
- Standortorte im Verfahrensgebiet müssen von der Deutschen Bahn (DB Energie) jederzeit zugänglich und rundherum befahrbar sein.
- Bei der Erstellung von öffentlichen Anlagen im Schutzstreifen wie Straßen, Parkplätze, Liegewiesen, o.ä. sind die Isolatoren an den 110 KV-Masten (wenn noch nicht vorhanden) auf erhöhte Sicherheit laut VDE 0210 umzubauen. Die Kosten sind von Verursacher zu tragen.
- Bei Änderungen der Flurstücke (Teilungen o.ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die rechts und links der Trassenachse berühren.

**Nachrichtliche Hinweise**

- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf. Bei geplanten Bauhöhen von über 12m über Grund (bei ca. 52m über NN), ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.
- Kathodenschutz-Monitore können in Gebäuden, die dichter als ca. 35 m an die Freileitungstrasse heranziehen, unter maximalen Stromlastbedingungen der Trasse ein störendes Flimmern aufweisen. Es wird empfohlen, in diesen Fällen Flimmrisikoprüfung statt Kathodenschutz-Monitore zu verwenden.
- Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Kostentragspflicht gem. § 6 Abs. 3 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Desweiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb auch deutlich verwiesen.

**Hinweis**

Die DIN 45691 "Geräuschkontingenterung", Ausgabe 12 / 2006 ist beim Team Stadtplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge, Trassenstraße 4, 31535 Neustadt am Rübenberge einzuholen.

**Erläuterung der Planzeichen**

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

- eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, s. textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 0,6** Grundflächenzahl
  - 1,2** Geschossflächenzahl

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

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 110 KV Leitung
- Begrenzung Schutzstreifen für Bebauung
- Begrenzung Schutzstreifen für Anpflanzungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- 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)
- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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 Baugebietes
- Zulässiger flächenbezogener Schalleistungswert in dB(A) je m<sup>2</sup> (l = tags 6<sup>th</sup> Uhr - 22<sup>th</sup> Uhr / n = nachts 22<sup>th</sup> Uhr - 6<sup>th</sup> Uhr) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB l. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO - siehe § 3 der textlichen Festsetzungen -
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 128 H (alt) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Planstraße

**Verfahrensschritte**

<p><b>Präambel und Ausfertigung</b></p> <p>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 1 des Gesetzes vom 1.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und auf Grund der §§ 10 und 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVO) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 87 Abs. 4 des Gesetzes vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 128 H "Gewerbegebiet Ost - Am Mecklenhorster Wege", 1. beschleunigte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 20.12.2013</p> <p>gez. Dr. Windmann Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister Erster Stadtrat</p> <p><b>LS</b></p>	<p><b>Beschleunigtes Verfahren</b></p> <p>Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 20.12.2013</p> <p>gez. Dr. Windmann Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister Erster Stadtrat</p> <p><b>LS</b></p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 23.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2013 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 20.12.2013</p> <p>gez. Dr. Windmann Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister Erster Stadtrat</p> <p><b>LS</b></p>
<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 128 H "Gewerbegebiet Ost - Am Mecklenhorster Wege", 1. beschleunigte Änderung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2013 als Sitzung beschlossen. Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) und die Zusammenfassende Erklärung haben an dieser Beschließung teilgenommen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 20.12.2013</p> <p>gez. Dr. Windmann Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister Erster Stadtrat</p> <p><b>LS</b></p>	<p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 128 H "Gewerbegebiet Ost - Am Mecklenhorster Wege", 1. beschleunigte Änderung wird hiermit ausfertigt. Der Inhalt des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 12.12.2013 überein.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 20.12.2013</p> <p>gez. Dr. Windmann Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister Erster Stadtrat</p> <p><b>LS</b></p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.12.2013 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.12.2013 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 08.01.2014</p> <p>gez. Dr. Windmann Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister Erster Stadtrat</p> <p><b>LS</b></p>
<p><b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b></p> <p>Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p><b>Mängel in der Abwägung</b></p> <p>Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 20.12.2013</p> <p>Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister Erster Stadtrat</p>	<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.05.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und</li> <li>die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548, 1551 f.)</li> </ul>	<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 128 H "Gewerbegebiet Ost - Am Mecklenhorster Wege", 1. beschleunigte Änderung, mit Entwurfsbegründung wurde ausgearbeitet von der Stadt Neustadt a. Rbge., Fachdienst Planung und Bauordnung.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 27.11.2013</p> <p>gez. Dipl.-Ing. Hermes Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur</p> <p><b>LS</b></p> <p>In Auftrag gez. Nülle Nülle</p>

**STADT NEUSTADT A. RBGE. KERNSTADT BEBAUUNGSPLAN NR. 128 H 1. beschleunigte Änderung "Gewerbegebiet Ost - Am Mecklenhorster Wege"**

**M. 1 : 1.000 ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000**

