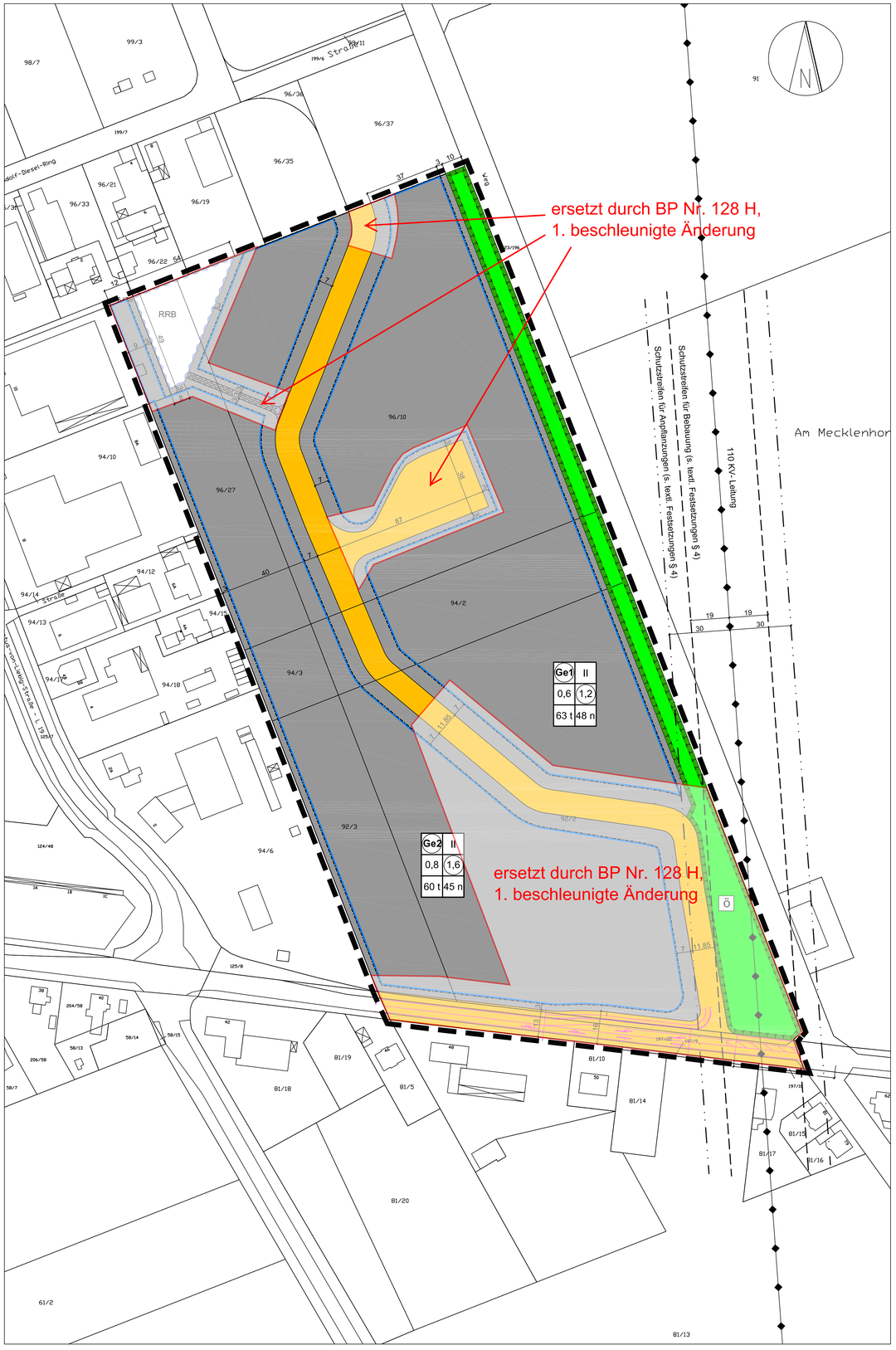


Verfahrensschritte

Präambel und Ausfertigung

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 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509), 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 § 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"** , bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den **12.06.2013**
09.07.2013

Dr.Windmann — Stadt Neustadt a. Rbge., Der Bürgermeister, Erster Stadtrat

i.V. Homeier — Stadt Neustadt a. Rbge., Der Bürgermeister, Erster Stadtrat

LS

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes **Nr. 128 H "Gewerbegebiet Ost - Am Mecklenhorster Wege"** mit Entwurfsbegründung wurde ausgearbeitet von der Stadt Neustadt a. Rbge., Fachdienst Planung und Bauordnung.

Neustadt a. Rbge., den **12.06.2013**

Im Auftrag
Nülle
Nülle

LS

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **18.06.2012** die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **26.07.2012** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den **12.06.2013**
09.07.2013

Dr.Windmann — Stadt Neustadt a. Rbge., Der Bürgermeister, Erster Stadtrat

i.V. Homeler — Stadt Neustadt a. Rbge., Der Bürgermeister, Erster Stadtrat

LS

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **07.01.2013** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **31.01.2013** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom **11.02.2013** bis einschl. **11.03.2013** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Neustadt a. Rbge., den **12.06.2013**
09.07.2013

Dr.Windmann — Stadt Neustadt a. Rbge., Der Bürgermeister, Erster Stadtrat

i.V. Homeler — Stadt Neustadt a. Rbge., Der Bürgermeister, Erster Stadtrat

LS

Satzungsbeschluss

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"** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am **06.06.2013** als Satzung beschlossen. Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung haben an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den **12.06.2013**
09.07.2013

Dr.Windmann — Stadt Neustadt a. Rbge., Der Bürgermeister, Erster Stadtrat

i.V. Homeler — Stadt Neustadt a. Rbge., Der Bürgermeister, Erster Stadtrat

LS

Ausfertigung

Der Bebauungsplan **Nr. 128 H "Gewerbegebiet Ost - Am Mecklenhorster Wege"** wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 06.06.2013 überein.

Neustadt a. Rbge., den **12.06.2013**
09.07.2013

Dr.Windmann — Stadt Neustadt a. Rbge., Der Bürgermeister, Erster Stadtrat

i.V. Homeier — Stadt Neustadt a. Rbge., Der Bürgermeister, Erster Stadtrat

LS

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **04.07.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **04.07.2013** rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den **08.07.2013**

Dr.Windmann
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

LS

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

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: **Januar 2013**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen grafisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neustadt a. Rbge., den **25.06.2013**

Dipl. Ing. Hermes
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

LS

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Mängel in der Abwägung

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

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) 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)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gliederung der Gewerbegebiete (gemäß §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
- 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 Sportgroßgeräte)
- Fahrräder und -zubehör, Campingartikel
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.
- Optische und feinmechanische 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 Nahversorgungskonzept 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 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß §9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortheimische Gehölze lückenlos anzupflanzen und zu erhalten. Die Art der zu verwendenen Gehölze ergibt sich aus der Pflanzliste in der Begründung.

§ 3 Schallschutz

1. Für das Plangebiet sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften getroffen.

2. Die im Folgenden angegebenen Schall-Emissionskontingente wurden auf der Grundlage der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe 12/2006, berechnet. Die anteiligen Immissionskontingente L_{IK} einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

$$L_{IK} = L_{EK} - 10 \log (4 \pi s_{m}^2 / 1m^2) + 10 * \log S/1m^2 \quad (1)$$

L_{EK} = Schallemissionskontingent in dB(A)
s_m = Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m
S = Größe der Teilfläche in m²

3. In dem vorgegebenen Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

Teilfläche	*LEK, tags* in dB(A)	*LEK, nachts* in dB(A)
GEe1	63	48
GEe2	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 *EK* für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent *LIK* an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel LR der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

6. Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

7. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz ist die schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord vom 07.05.2012, TUN-UBS-H/Pa, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 638348 / 212 48 S 068

§ 4 Schutzstreifen der 110 KV-Freileitung

1. Die Schutzstreifenbreite der 110 KV-Leitung beträgt für Bebauung je 19 m beiderseits 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 tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten werden. Für die Genehmigung von Bauten im Schutzstreifenbereich sind der Deutschen Bahn (DB Energie) Pläne einzureichen, aus denen die genaue Lage, die Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind. Für den Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifen gilt es Einschränkungen (z.B. ist der Einsatz von Baukränen unzulässig).

2. Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw. gilt ein Schutzstreifen von 30 m beidseits der Trassenachse.

3. Maststandorte im Verfahrensgebiet müssen von der Deutschen Bahn (DB Energie) jederzeit zugänglich und rundherum befahrbar sein.

4. 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 vom Verursacher zu tragen.

5. 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 den Schutzstreifen rechts und links der Trassenachse berühren.

Nachrichtliche Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf.
2. Kathodenstrahl-Monitore können in Gebäudeteilen, die dichter als ca. 35 m an die Freileitungstrasse heranreichen, unter maximalen Stromlastbedingungen der Trasse ein störendes Flimmern aufweisen. Es wird empfohlen, in diesen Fällen Flachbildschirme statt Kathodenstrahl-Monitore zu verwenden.

Hinweis

Die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe 12 / 2006 ist beim Team Stadtplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge, Theresenstraße 4, 31535 Neustadt am Rübenberge einzusehen.

Erläuterung der Planzeichen

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

Ge1 — eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, s. textliche Festsetzungen)

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,6 — Grundflächenzahl
1,2 — Geschossflächenzahl

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

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

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

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

mögliche Verkehrsführung des Knotenpunktes

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

110 KV Leitung
Begrenzung Schutzstreifen für Bebauung
Begrenzung Schutzstreifen für Anpflanzungen

6. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö — Öffentliche Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

RRB — Regenwasserrückhaltebecken

8. 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

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

63 t 48 n — 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 § 3 der textlichen Festsetzungen -

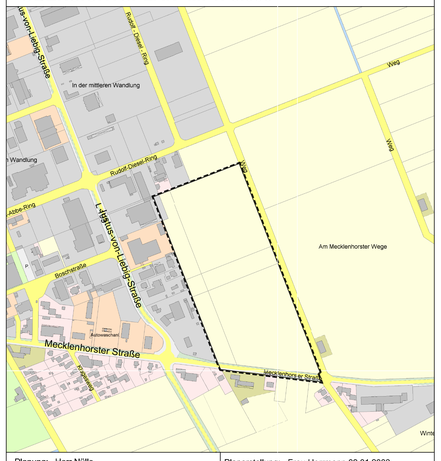
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

STADT NEUSTADT A. RBGE.
KERNSTADT
BEBAUUNGSPLAN NR. 128 H

"Gewerbegebiet Ost - Am Mecklenhorster Wege"

M. 1 : 1.000

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5.000



Planung: Herr Nülle	Planerstellung: Frau Herrmann 09.01.2003

Geändert: Frau Tiedt 15.02.2011 / 06.07.2012 / 12.10.2012 / 15.10.2012 Zi / 10.06.2013 Zi