

Verfahrensschritte

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) und auf Grund des § 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 570), § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den

Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker", Stadtteil Kernstadt bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung, als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 11. Aug. 2021



gez. I. V. Schillack
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 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802),
• die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802),
• Planungsstellenhaltungsgesetz (PlanStG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 353).

Planunterlagen

Kartengrundlage: 1:10000
Mafstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die standortbezogenen bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Mai 2020). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Ortsbildkarte ist einwandfrei möglich.

Vermessungsbüro (Hermes und Ansoerg) (ÖVb), Windmühlenstraße 15, 31535 Neustadt a. Rbge.

Neustadt a. Rbge., den 03. 08. 2021



gez. Dipl.-Ing. Hermes
Offentl. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker", Stadtteil Kernstadt mit Entwurfsbegründung wurde ausgearbeitet von der Stadt Neustadt a. Rbge., Fachdienst Stadtplanung.

Neustadt a. Rbge., den 03. Aug. 2021

gez. I. V. Meike Kull
Der Planverfasser
Kat Nülle

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 22. Oktober 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker", Stadtteil Kernstadt mit Begründung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30. Oktober 2018 ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dem § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung am 30. Oktober 2018 über Unterrichtung und Erörterung in der Stadtverwaltung vom 12. November 2018 bis einschließlich 26. November 2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt mit Schreiben vom 12. November 2018 mit Frist für ihre Äußerung bis zum 12. Dezember 2018.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 22. Juli 2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 26. Juli 2019 ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom 05. August 2019 bis einschl. 05. September 2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden in dieser Zeit in das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB eingestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 24 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01. August 2019 bis einschließlich 05. September 2019 beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker", Stadtteil Kernstadt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 09. Juli 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung haben an dieser Beschlussfassung gem. § 9 Abs. 8 BauGB teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 11. Aug. 2021



gez. I. V. Schillack
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17. Aug. 2021 ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17. Aug. 2021 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 17. Aug. 2021



gez. Meike Kull
Der Bürgermeister
Im Auftrag

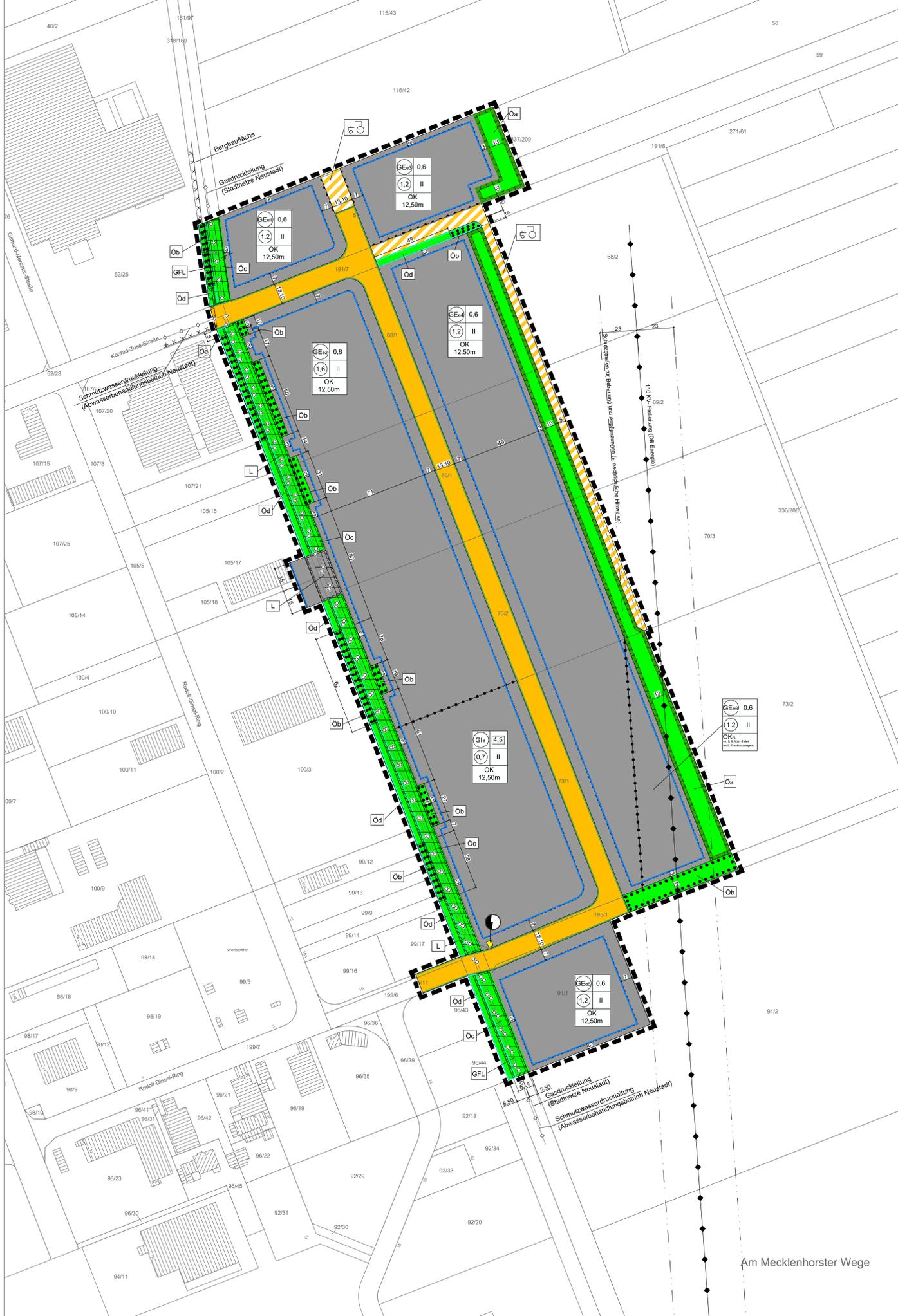
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

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

Neustadt a. Rbge., den

Der Bürgermeister
Im Auftrag



Textliche Festsetzungen

§ 1 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete

- 1. Die Gewerbegebiete und das Industriegebiet werden hinsichtlich ihrer zulässigen Nutzungen eingeschränkt (GEa, GEb, Einzelhandelsbereiche sind nicht zulässig).
2. Ausnahmeweise können Einzelhandelsverkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb funktional und räumlich verbunden sind...

§ 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als geschlossene Gehölzstrukturen anzulegen. Niedriggehölze sind ausgeschlossen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzungen sind mit geeigneten Laubgehölzen (Vorkommensgebiet "Norddeutsche Tiefebene" gemäß der Pflanzliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzplanung begrünt verloren zu gehen.

- Mindestabstände:
Reihenabstand: ca. 1,50m (Reihenabstand zueinander)
Pflanzabstand: ca. 1,50m (Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt)
Mindestpflanzgröße:
Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
verpflanzte Heister: 125 - 150 cm
verpflanzte Sträucher: 60 - 100 cm

Table with 2 columns: Pflanzliste 'Niederländische Gehölze' (Blanne (botanisch / deutsch), Acer campestre / Feld-Ahorn, Acer platanoides / Berg-Ahorn, etc.) and Sträucher (botanisch / deutsch), Cornus avellana / Haselnuss, Crataegus laevigata / Zwergriffel Weißdorn, etc.)

§ 3 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Hecken

- 1. Die vorhandenen Bepflanzungen, die mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich der zu erhaltenden Bepflanzungen dürfen keine Bodenverfestigungen und Bodenvergrünungen stattfinden.
2. Ausnahme von der Erhaltungspflicht gemäß Abs. 1 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn von den Bepflanzungen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, wenn Bepflanzungen krank sind, oder wenn ein öffentliches Interesse an der Beseitigung der Bepflanzungen besteht.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

- 1. Die im Plangebiet festgesetzte maximale Höhe (OK) darf an keiner Stelle der baulichen Anlagen überschritten werden.
2. Gemessen wird:
a) bei Flachdächern: Im Schnittpunkt der Außenwand, mit der Oberkante der Dachhaut und der endgültigen Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
b) bei Satteldächern: Im Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Firsthöhe und der endgültigen Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
3. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos, Lüfter usw.) erforderlich sind.
4. Im Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung sind bauliche Anlagen nur zulässig, bei denen die Schutz-/Mindestabstände nach DIN EN 50341-1 zu den bei bester Durchsicht vorhandenen und ausgeschützungen Leiteseiten eingehalten werden.

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Flächen, die in der Planzeichnung als "mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" festgesetzt sind, sind mit Geh- und Fahrrechten (nur Fuß- und Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Landwirtschaft sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die Flächen, die in der Planzeichnung als "mit Leitungsrechten zu belastende Flächen" festgesetzt sind, sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

§ 6 Private landwirtschaftliche Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "private landwirtschaftliche Verkehrsfläche" dienen der Zuwegung der land- und/oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der Stadt Neustadt a. Rbge. als Zuwegung zu den Kompensationsflächen. Die Nutzung als Trasse für unterirdische Versorgungsleitungen ist zulässig.

§ 7 Flächenbezogener Schalleistungspegel

- 1. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert.
2. Betriebliche Nutzungen der Gewerbe- und Industriegebietsflächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
a) Zulässig sind Vorhaben, deren Geräuschemissionen das in der folgenden Tabelle angegebene Emissionskontingent (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Table with 3 columns: Fläche (GEa 1-6, GEb), LEK Tag, LEK Nacht. Values: 63, 48, 87, 52.

- b) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 Gleichungen (6) oder (7).
c) Die Beurteilungspegel von Anlagengeräuschen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der TA Lärm zu ermitteln.
Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz ist die schalltechnische Untersuchung der GTA GmbH vom 21.06.2017, Projekt Nr. B391703.

§ 8 Kampfmittel

Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granate, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

Nachrichtliche Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzgebiet des Heeresflugplatzes Wunstorf. Bei geplanten Bauarbeiten von über 12 m über Grund (ab ca. 52 m ü. NN) ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalsrechtlichen Genehmigung gemäß § 13a NSchG. Die Genehmigung ist zu beantragen bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Kostenpflicht gemäß § 6 Abs. 3 NSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Desweiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalsrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb auch deutlich verwiesen.

Im Schutzstreifen der Gas Hochdruckleitung dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Anpflanzungen, welche die Sicherheit der Gas Hochdruckleitung gefährden können, sind nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf nicht für ein dauerhaftes oder vorübergehendes Lagern von Materialien oder als Aufstellfläche für Baumaschinen genutzt werden.

- 4. Schutzstreifen der 110 kV - Freileitung
a) Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw. gilt ein Schutzstreifen von 23 m beidseits der Trassenachse. Es gibt eine Aufwuchsbeschränkung, die zu beachten ist.
b) Die Leitung im Verfahrensgebiet muss von der Deutschen Bahn (DB Energie) jederzeit zugänglich und rundherum befahrbar sein.
c) Das Lagern von Baustoffen aus dem Straßenbau ist innerhalb des Schutzstreifens nur möglich, wenn dabei die laut DIN EN 50341-1 geforderten Sicherheitsabstände zu den stromführenden Leiteseiten nicht unterschritten werden.
d) 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.
e) Bei einem Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifen gibt es Einschränkungen. Es ist stets ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten.
f) Für jedes Bauvorhaben ist der Deutschen Bahn (DB Energie) die Abs. zur Genehmigung vorzulegen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Baubetriebsregelung als ortschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zu beachten. Hinweise dazu geben die Ausführungen in der Begründung in Kap. 7.3 Abschnitt "Baustellenregelung".

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

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG

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

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

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
4,5 Baunanzenzahl
0,6 Grundflächenzahl
1,2 Geschöfflächenzahl
OK Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß (siehe § 4 der textlichen Festsetzungen)
OKn Höhe baulicher Anlagen im Schutzstreifenbereich der Freileitung (siehe § 4 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen)

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe § 6 der textlichen Festsetzungen)
Zweckbestimmung: private Landwirtschaftliche Verkehrsfläche (siehe § 6 der textlichen Festsetzungen)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe § 5 der textlichen Festsetzungen)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe § 6 der textlichen Festsetzungen)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Zweckbestimmung Elektrizität

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

- Ö Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: siehe unten
Oa Zweckbestimmung: ökologischer Ausgleich
Ob Zweckbestimmung: erhaltenswerte Grünstrukturen
Oc Zweckbestimmung: Räumstreifen Graben
Od Zweckbestimmung: Saumstreifen
Oz Zweckbestimmung: Schutzstreifen Gastleitung und Schmutzwasserdruckleitung

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Wasserrflächen

- Entwässerungsgraben einschließlich Aufweitung (nicht lagegenau)

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets festgesetzt
63t / 48n Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) je m² siehe § 7 der textlichen Festsetzungen -

Nachrichtliche Übernahmen

- identifizierende Versorgungsleitung mit Schutzbereich hier: Elektrizität
unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzbereich hier: Schmutzwasserdruckleitung
unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzbereich hier: Gasdruckleitung

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

STADT NEUSTADT A. RBGE. KERNSTADT BEBAUUNGSPLAN NR. 128 K "Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker"

M. 1 : 1.000 ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000



Planung: Herr Nülle Planerstellung: Frau Zimpel 01.07.2020
Geändert:

Abschrift