

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Neustadt a. Rbge., den 09.10.2013

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 21.02.2011 beschlossen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rbge., den 09.10.2013

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

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 21.02.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ und die Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.03.2011 bis einschließlich 18.04.2011 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.03.2011 statt.

Neustadt a. Rbge., den 09.10.2013

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

Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung mit Einschränkung
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 15.08.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 21.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ und die Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.09.2013 bis einschließlich 16.09.2013 erneut öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.08.2013 statt.

Neustadt a. Rbge., den 09.10.2013

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

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ in seiner Sitzung am 15.08.2013 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 09.10.2013

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

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.10.2013 ortsüblich bekannt worden. Der Bebauungsplan ist somit am 10.10.2013 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 10.10.2013

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

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesbehörde für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover

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 nichteigentliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs 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 städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 31.07.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neustadt a. Rbge., den 14.10.2013

gez. Hermes
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, den 15.08.2013

gez. S. Strohmeier
gez. M. Dralle
Planverfasser/in

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (MI)

1.1.1 Im Mischgebiet sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.1.2 Einzelhandelsnutzungen sind in dem Mischgebiet (MI) gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, Ver- und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils deutlich untergeordnet sind. Versandhandel ist nicht Gegenstand dieser Festsetzungen

1.1.3 Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.1.4 Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind im Mischgebiet nicht zulässig.

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 bis 3)

1.2.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.2 Gemäß § 8 (3) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.3 Einzelhandelsnutzungen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1 bis 3) gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, Ver- und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils deutlich untergeordnet sind. Versandhandel ist nicht Gegenstand dieser Festsetzungen

1.2.4 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Firma Bauzentrum Rehbock GmbH innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE 1 und 2) sind unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes in seinen übrigen Teilen und unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes gemäß § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zulässig

1.2.5 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.2.6 Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten nicht zulässig.

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 bis 3) eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

3. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser von den Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist gedrosselt in den benachbarten Graben einzuleiten.

4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke in einer Breite von 5,0 m (3-reihige Pflanzung) mit Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind in Pflanzabständen von 1,25 x 1,25 m zu setzen. In die Strauchpflanzung ist je 12 lfm ein hochstämmiger Laubbaum zu integrieren. Für die Anpflanzungen sind die Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste in Anhang 2 der Begründung auszuwählen. Für die Qualität der zu pflanzenden Bäume gilt: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14. Für die Qualität der zu pflanzenden Sträucher gilt: mindestens 2 x verpflanzt, 60 - 80 cm. Die Bepflanzungen sind durch einen Zaun gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten nach Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer vorzunehmen.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN: SCHALLTECHNISCHE BEDÜRFNISSE UND EIGENSCHAFTEN (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

5.1 Gliederung der Baugebiete bezüglich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 (4) BauNVO:

5.1.1 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 bis 3) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung vorgegebenen Geräuschimmissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 von Gliederung der Baugebiete bis Abschnitt 5.

5.1.2 Die in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe 1 bis 3) zulässigen Wohnungen müssen durch die Außenbauteile des Hauses, wie Wände und Fenster, auf die erforderlichen Schalldämmmaße von 60/40 (Lärmpegelbereich 4, s. Anlage 3 der Begründung) gedämmt werden. Nach der VDI 2719 soll der Innenschallpegel in Wohnräumen und Schlafräumen von 35/30 dB nicht überschritten werden. Es sind Fenster der Schallschutzklasse 5 mit einer Dämmung von 45 bis 49 dB(A), an die zur Straße hin liegenden Gebäudeseiten, einzubauen.

5.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB:

Im Mischgebiet sind in den Lärmpegelbereichen (s. Anlage 3 der Begründung: Lärmgutachten, 15.11.2010) für Wohn- und Aufenthaltsräume der Straße zugewandten Fassadenseite die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erforderlich RW, res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüfter, Dächer, etc.), einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: Erforderlich RW, res = 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen;
Lärmpegelbereich III: Erforderlich RW, res = 35 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen;
Lärmpegelbereich IV: Erforderlich RW, res = 40 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen;
Lärmpegelbereich V: Erforderlich RW, res = 45 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Für Schlafräume sind schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen. Ein schalltechnischer Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 ist vorzulegen.

HINWEIS

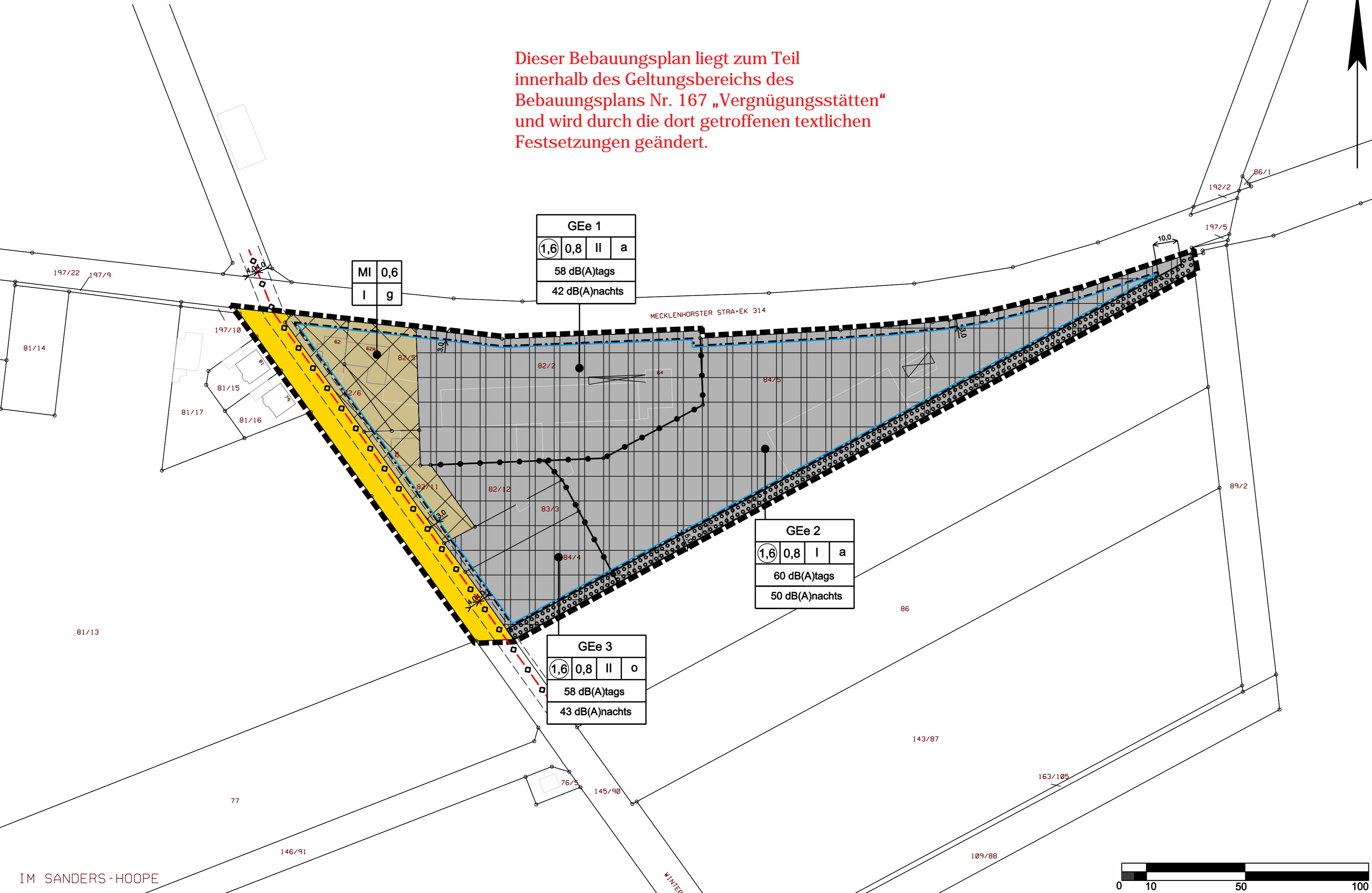
Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 12/2006; und die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe 05/1987, sind bei der Stadt Neustadt a. Rbge. - Sachgebiet Stadtplanung, Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge. einzusehen.

NACHRICHTLICHER HINWEIS

BAUSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf. Das Aufstellen von Baukränen ist beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Postfach 29 63, 53019 Bonn) zu beantragen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Dieser Bebauungsplan liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ und wird durch die dort getroffenen textlichen Festsetzungen geändert.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

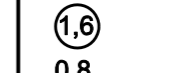


Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



geschlossene Bauweise

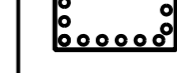


abweichende Bauweise



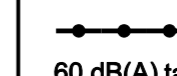
Baugrenze

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



Straßenverkehrsfläche

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, 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 a und Abs. 6 BauGB)

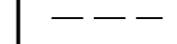
6. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Pegel der flächenbezogenen Schalleistung für die Tages- und Nachtzeit

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen hier: Ferngasleitung Nr. 9171/1

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

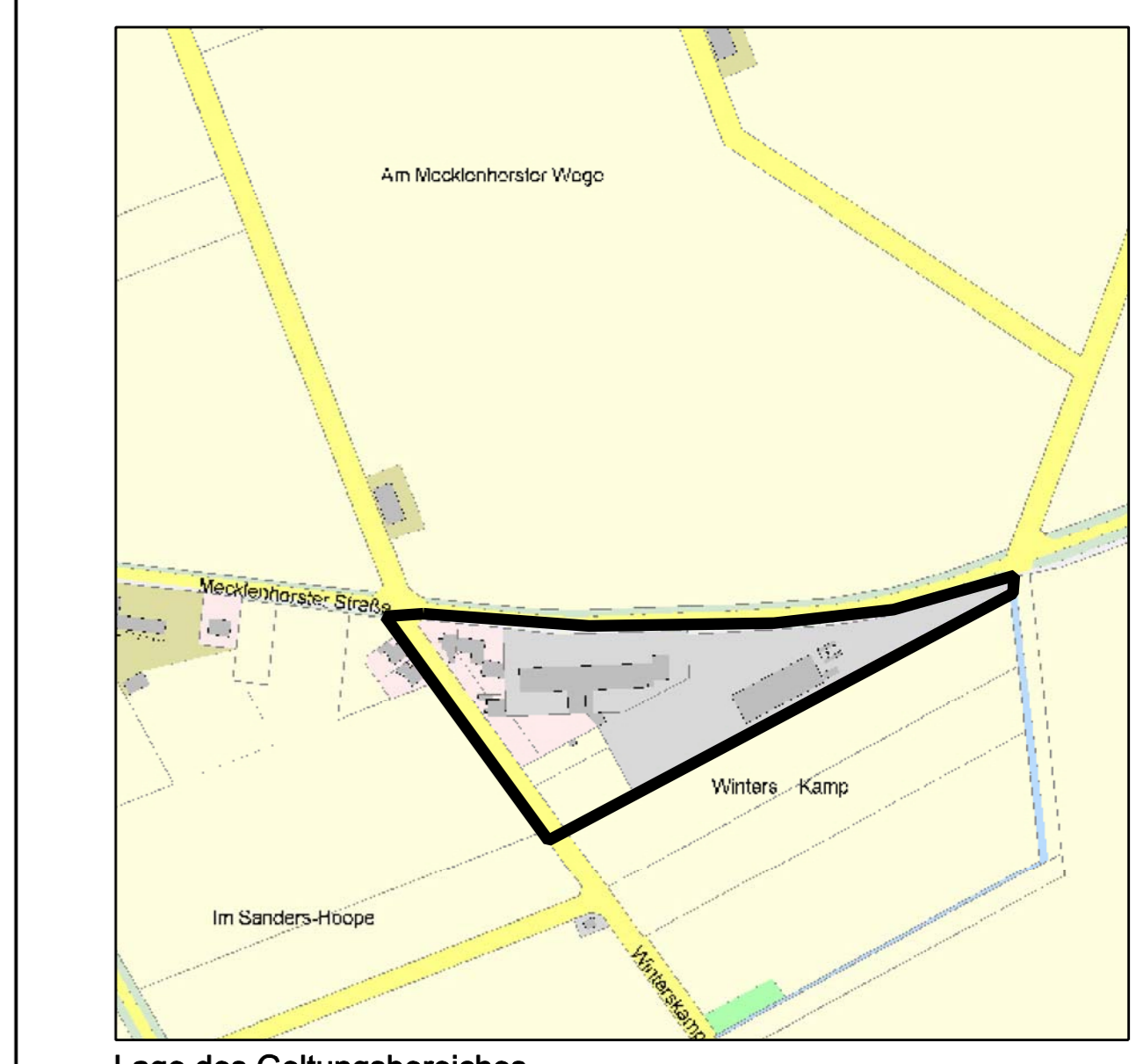
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. 1980, 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 372)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)



Stadt Neustadt a. Rbge.
OT Neustadt a. Rbge. - Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 148
„Mecklenhorster Straße/Winterskamp“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Rechtsplan
Satzung

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 15.08.2013
Maßstab 1 : 1.000

