

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Kernstadt - Region Hannover

Beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“

**Zeichnerische Festsetzungen sowie
textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Verf.-Stand:	§ 13a(2) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	23.10.2014	03.02.2015
Plan:	23.10.2014	03.02.2015

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle
Dipl.-Geogr. K. Völckers
Fachliche Begleitung: Dr.-Ing. S. Strohmeier

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

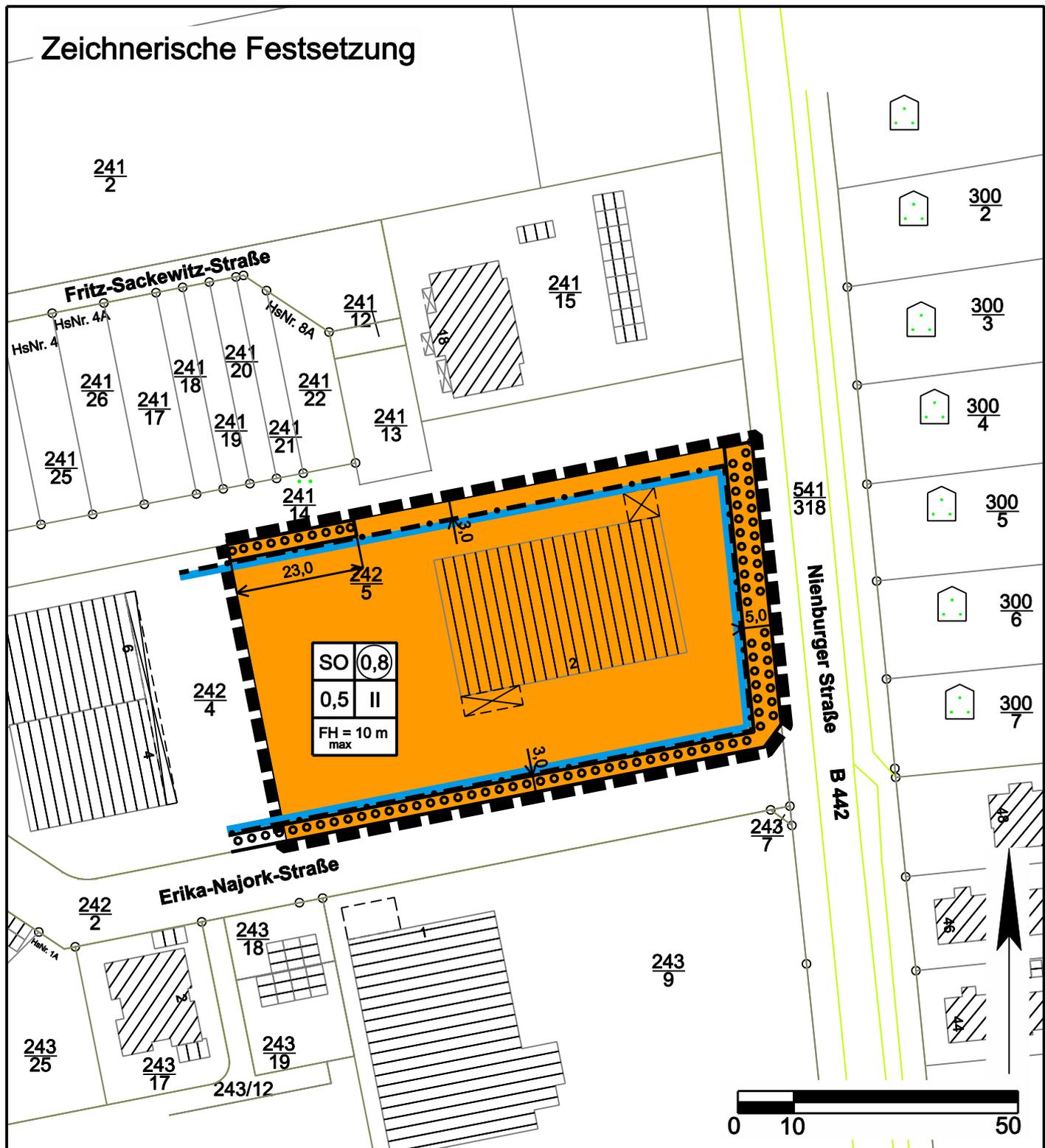
E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

Zeichnerische Festsetzungen	1
Planzeichenerklärung	2
Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.....	3
Präambel und Ausfertigung des Planes	5
Verfahrensvermerke	5
Wesentliche Rechtsgrundlagen	8

Zeichnerische Festsetzung



Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Kernstadt - Region Hannover

Beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 "Nienburger Straße / Nordwest"

Rechtsplan
Satzung

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 03.02.2015
Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8

Geschossflächenzahl

0,5

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH = 10 m
max

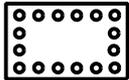
Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Kernstadt - Region Hannover

**Beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1
"Nienburger Straße / Nordwest"**

Rechtsplan (Planzeichenerklärung)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Die für den Änderungsbereich relevanten textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ mit seiner 1. und 2. Änderung werden in die 3. Änderung übernommen.

Für den Änderungsbereich nicht zutreffende Teile textlicher Festsetzungen sind gestrichen.

Änderungen sind kursiv dargestellt.

Insgesamt erfolgt eine neue Nummerierung.

Textliche Festsetzungen

im Rahmen der beschleunigten 3. Änderung betroffene textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (§ 11 BauNVO) ist nur ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² und zugehörige Nebenanlagen zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 darf im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

(2) In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die ~~Gebäudehöhe~~/Firsthöhe (FH) nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. ~~Satz 2 und 3 des § 3 gelten sinngemäß (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).~~

§ 3 Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(1) ~~Für gewerblich genutzte Grundflächen gilt:~~ Für je fünf PKW-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bei Zuordnung zu den Stellplätzen hat die Größe der offenen, weder teil- noch vollversiegelten Baumscheiben mindestens 6 qm zu betragen. Dabei ist vom Baumstamm aus gerechnet mindestens 1,0 m in alle Richtungen von Teil- und Vollversiegelung freizuhalten. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperrern und Rammschutzrichtungen vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen. Pflanzqualität Bäume: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

*(2) Die festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **im Süden und Osten des Plangebietes** sind mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (s. **Anhang 2** zur Begründung) zu bepflanzen, die vereinzelt durch alte Kulturarten wie Walnuss oder Flieder ergänzt werden kann.*

(3) Die im Nordwesten des Plangebietes festgesetzte Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einer immergrünen, dichten Hecke mit einer Höhe von mind. 1,50 m zu bepflanzen. Die Pflanzung ist bei Abgang zu ersetzen.

(4) In dem ~~mit MI 2 gekennzeichneten Bereich sonstigen Sondergebiet SO~~ kann die Bepflanzung der festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern *für eine Zufahrt von max. 20 m Breite zur Erika-Narjok-Straße im gekennzeichneten Einfahrtsbereich sowie durch eine Fläche für eine Trafostation* unterbrochen werden.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

§ 1 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter sind mit einer verwehrungssicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.

Hinweise:

1. Wegen des hohen Grundwasserstandes ist damit zu rechnen, dass bei Unterkellerung das Kellergeschoss als „weiße Wanne“ zu errichten und während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung zu betreiben ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur ständigen Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

2. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten sind diese der Bezirksregierung Hannover - Dezernat 406 (Denkmalpflege) - anzuzeigen.

3. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung zu den Dacheindeckungen im „Aueland“.

Präambel und Ausfertigung des Planes

Auf Grund des § 1 (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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“, beschleunigte 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 16.06.2015

gez. U. Sternbeck

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Beschleunigtes Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Neustadt a. Rbge., den 16.06.2015

gez. U. Sternbeck

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 01.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 05.12.2014 in der Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 16.06.2015

gez. U. Sternbeck

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 2
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.06.2014).

Celle, 20.05.2015

gez. Koch

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser

Die beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, den 18.05.2015

gez. M. Dralle

gez. S. Strohmeier

.....
Planverfasser/in

Information der Öffentlichkeit, Öffentliche Auslegung u. Behördenbeteiligung

Die Information der Öffentlichkeit gem § 13a (3) Nr. 2 BauGB, sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.12.2014 ortsüblich in der Leine-Zeitung bekannt gemacht. Die Information der Öffentlichkeit erfolgte vom 11.12.2014 bis einschließlich 18.12.2014.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 13a (2) BauGB vom 19.12.2014 bis einschließlich 19.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a (2) BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Neustadt a. Rbge., den 16.06.2015

gez. U. Sternbeck

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 07.05.2015 als Satzung beschlossen.

Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 16.06.2015

gez. U. Sternbeck

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.06.2015 ortsüblich in der Leine-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 09.06.2015 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 16.06.2015

gez. U. Sternbeck

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel in der Abwägung

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 sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____._____._____

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

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)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

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)