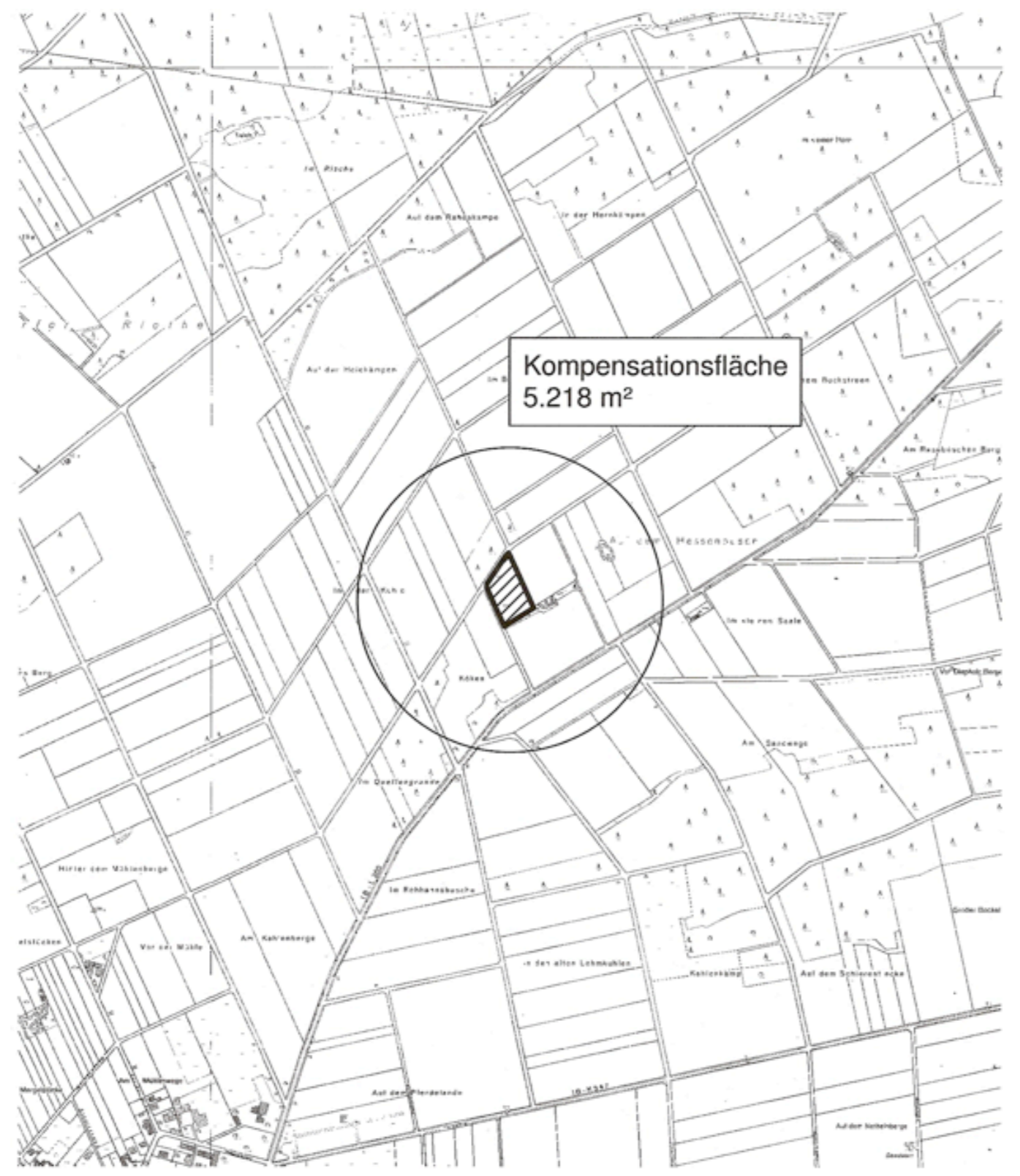


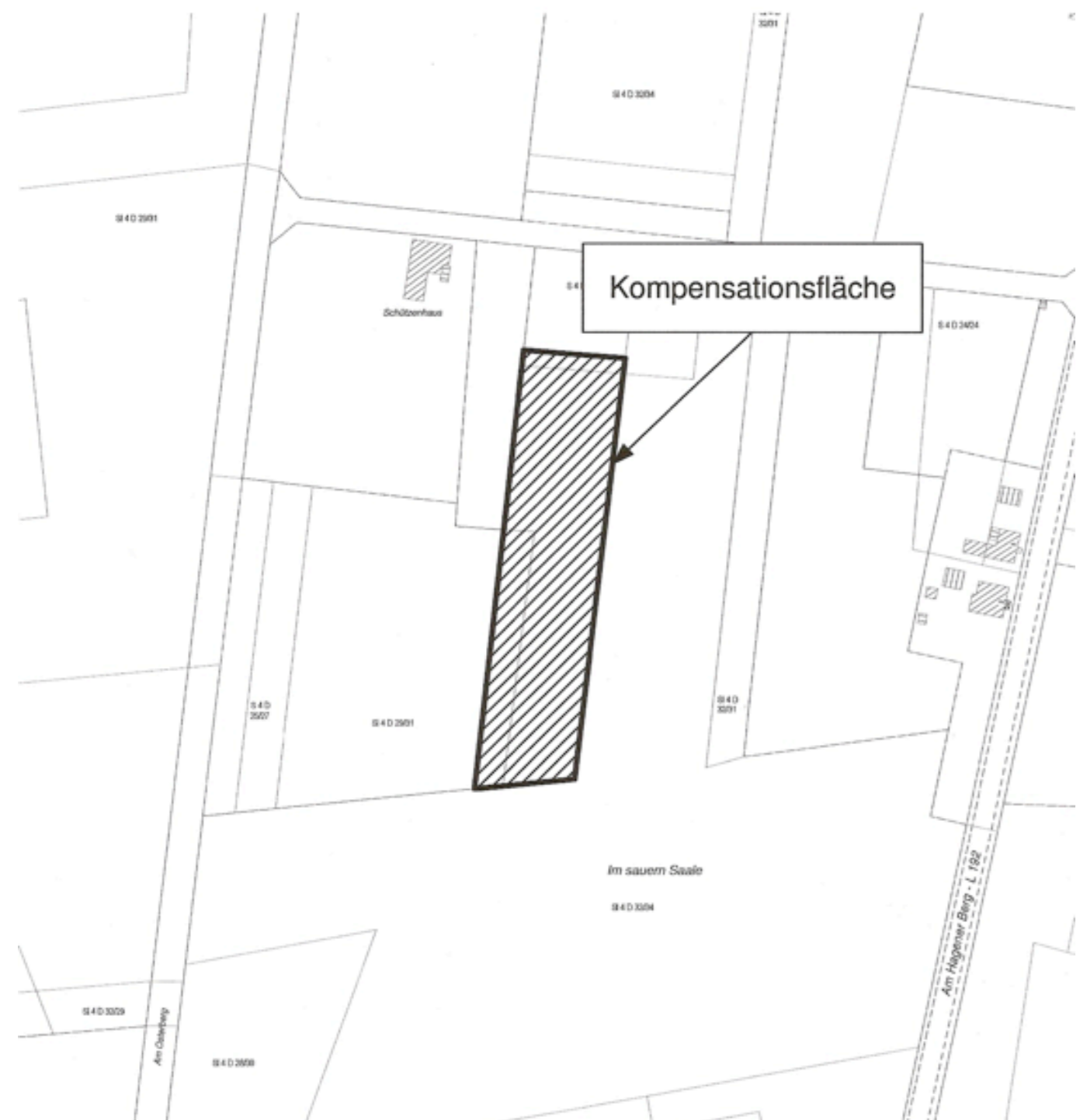
Lageplan der Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 159 G2 "Auenblick Mitte" - Fläche 1 in der Gemarkung Hagen

o. Maßstab Computerkartographie: 24.11.2009 S.Koch



Lageplan der Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 159 G2 "Auenblick Mitte" - Fläche 2 in der Gemarkung Mardorf

o. Maßstab Computerkartographie: 24.11.2009 S.Koch

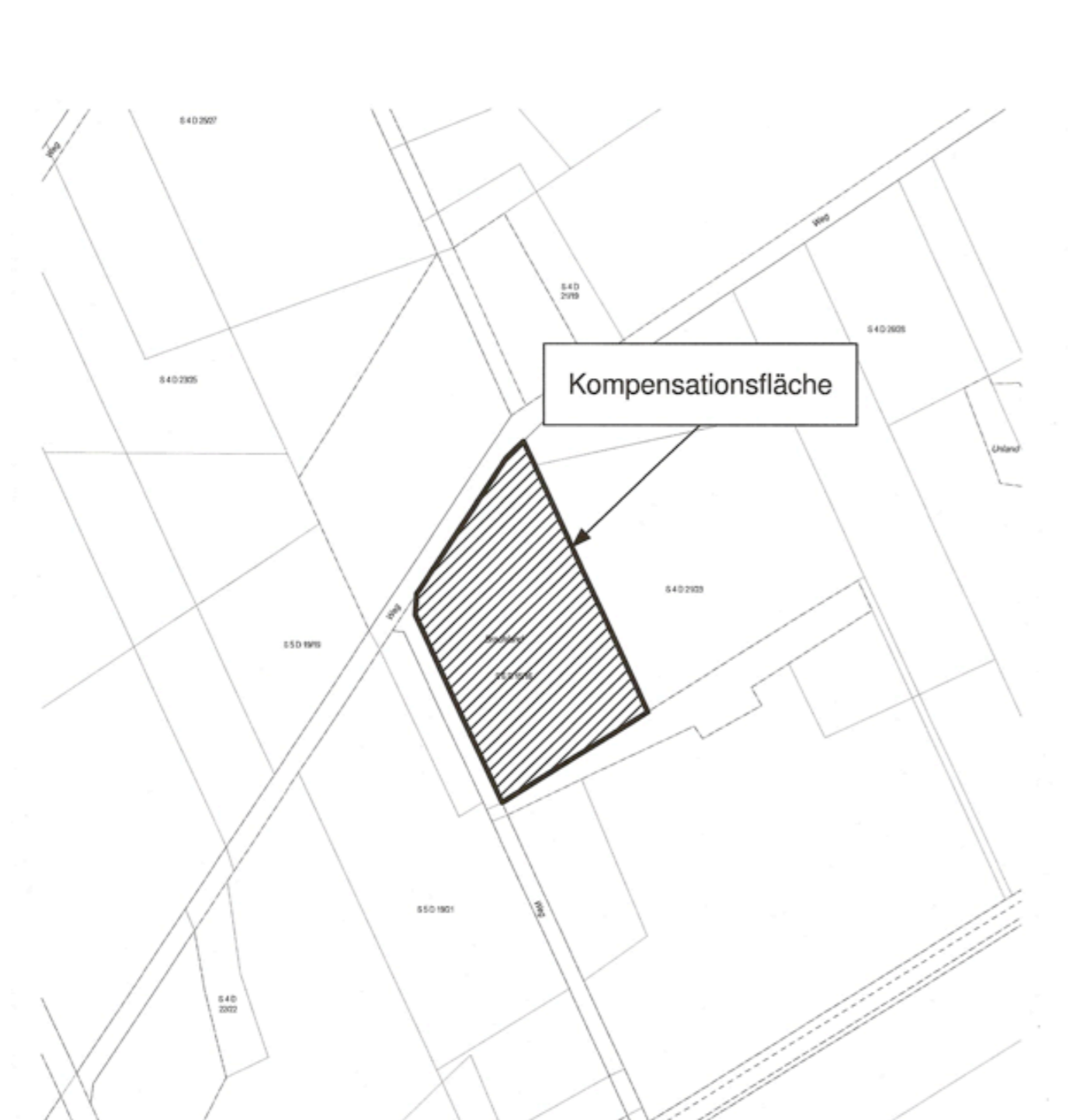


Kompensationsfläche nach § 21 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 159 G2 "Auenblick Mitte" - Fläche 1 Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Gemarkung Hagen, Flur 6, Flurstück 165/3, Flächengröße 7.455 m² / 30%, 28a-Biotopfläche = 6.170 m²

Entwicklungsziel: Acker zu extensiv gepflegter Brache Computerkartographie: 24.11.2009 S.Koch



Kompensationsfläche nach § 21 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 159 G2 "Auenblick Mitte" - Fläche 2 Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Gemarkung Mardorf, Flur 6, Flurstück 34, Flächengröße 7.455 m² / 30%, 28a-Biotopfläche = 5.218 m²

Entwicklungsziel: Ödland zu extensiv gepflegter Brache Computerkartographie: 24.11.2009 S.Koch

PRAÄMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NSG) - in der jeweils gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 159 G2 "Auenblick Mitte" bestellend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung als Satzung beschlossen.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 159 G2 einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 BauGB in seiner Sitzung am 07.10.2010, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung beschlossen.

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)

Neustadt a. Rbge., den 24. Nov. 2010
gez.: Sternbeck
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes 159 G2 "Auenblick Mitte" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.08.2007 ersichtlich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rbge., den 24. Nov. 2010
gez.: Sternbeck
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.04.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes 159 G2, der Begründung mit Umweltbericht und der Örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.05.2010 ersichtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 17.05.2010 bis einschließlich 17.06.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 24. Nov. 2010
gez.: Sternbeck
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des o.g. Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.12.2010 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 47 erfolgt.
Der Bebauungsplan Nr. 159 G2 und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 09.12.2010 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 14.12.2010
Siegel Stadt Neustadt a. Rbge.
gez.: Dr. Weusthoff
Bürgermeister
Im Auftrag

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den
gez.: Hermes
Öffentl. bestellter Vermessungsing.

Neustadt a. Rbge., den
Bürgermeister

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Neustadt a. Rbge., den
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Neustadt a. Rbge., den
Bürgermeister

Neustadt a. Rbge., den 15.10.2010, gez.: Ellßel

Neustadt a. Rbge., den 15.10.2010, gez.: Ellßel

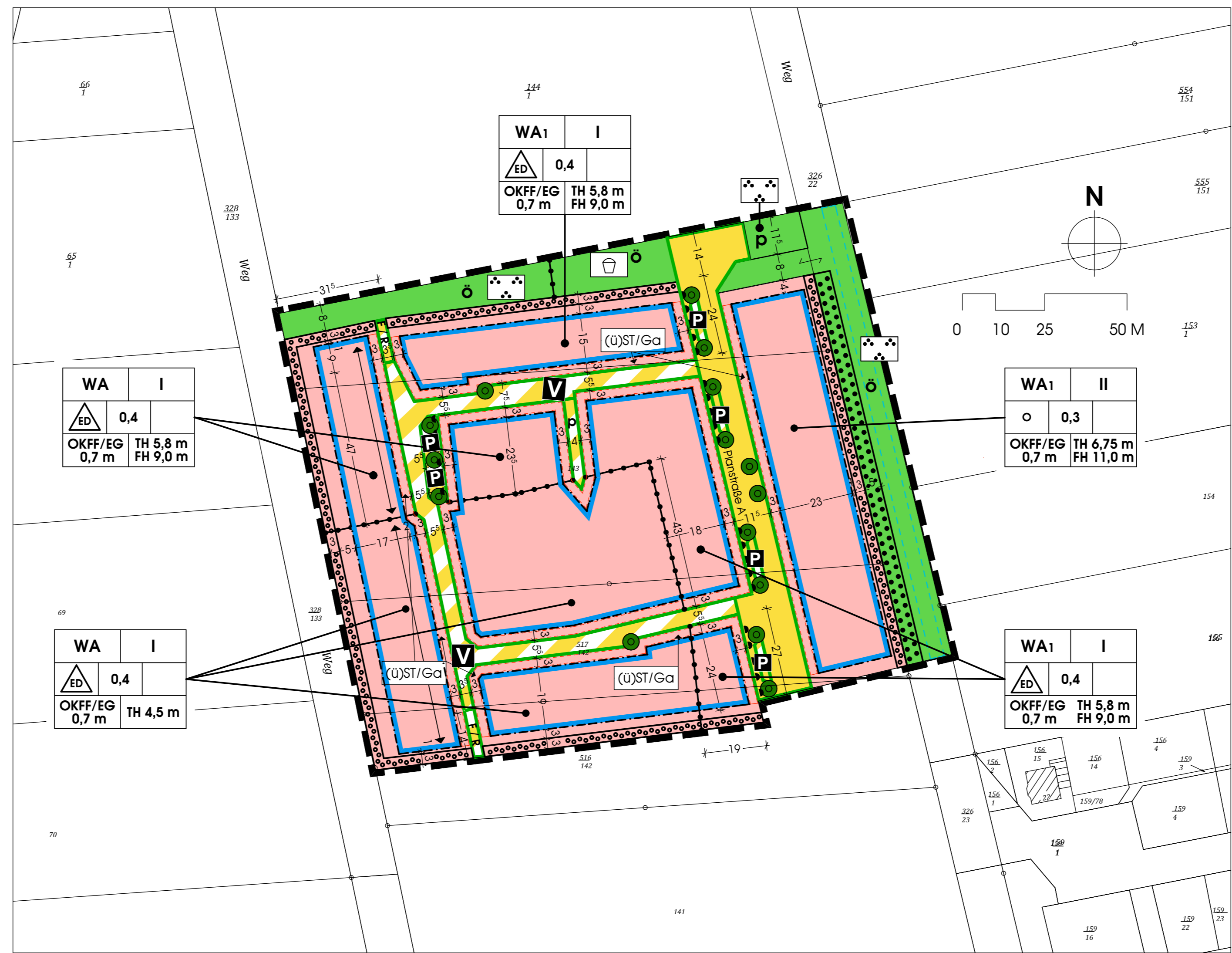
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
A: Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 40(3) Ziff. 2, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
(gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)
§ 2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Masten für Empfangs- und Sendeantennen für Mobilfunk nicht zulässig.
(gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)
§ 3 Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbauten Grundstücksflächen und auf den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (ÖST/GA) zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
§ 4 In den Gebieten mit der Festsetzung "Einzelhäuser und Doppelhäuser" (ED) wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt.
(gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)
§ 5 (1) Höhe Erdgeschossfußböden
In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
(gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u. 6 BauNVO)
(2) Traufhöhe
In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Traufhöhe TH (der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Hauptfläche bei allen Gebäuden (TH) nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
(gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u. 6 BauNVO)
(3) Firsthöhe
In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Firsthöhe FH nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
(gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u. 6 BauNVO)
§ 6 (1) Pflanzmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB und auf den Flächen mit Bindungen für Beplantungen nach § 9 (1) 25 BauGB sind mit standortgerechten Laubbäumen gemäß der Pflanzliste Abschnitt II 2.4. Tab. 6 des Umweltberichts (s. Anlage zur Begründung) auszuführen.
§ 9 (1) In den mit WA1 bezeichneten Bereichen wird zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) passiver Schallschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzt. Die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist gemäß den Regelungen der DIN 4109, Abschnitt 5 (Ausgabe November 1989) auf Grundlage der im Schallschichttechnischen Gutachten Nr. 01104/5 des Akustikbüros Göttingen (s. Anlage zur Begründung) dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel und der ergänzenden nebenstehenden Pflanzliste durchzuführen.
(2) In den mit WA1 bezeichneten Bereichen sind die Außenwände, soweit die IGW-Werte fogaber durch Straßenrinn entsprechend den Anlagen des Schallschichttechnischen Gutachtens Nr. 01104/5 des Akustikbüros Göttingen (s. Anlage zur Begründung) überschritten werden, auf der von der Planstraße A abgewandten Hausseite anzulegen.

Hinweise
1. Wegen des hohen Grundwasserstandes ist damit zu rechnen, daß bei Unterbreitung des Kellergeschosses als "weiße Wanne" zu errichten und während der Bauzeit eine Grundwasserablenkung zu betreiben ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur ständigen Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
2. Gemäß der Ausführungsbestimmungen der §§ 46 und 47 der NBauO (Anlage) sind 2 Esp. je WE notwendig.
3. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten sind diese der Bezirksregierung Hannover - Dezernat 406 (Denkmalpflege) - anzuzeigen.
4. Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.

Lärmpegelbereiche (zu Textl. Fests. Teil A § 9(1))
Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anliegende Niederschlagswasser ist in die südlich an den Gebäuden angrenzende öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan 159 G1 einzuleiten und in dem naturnah ausgebauten Graben ruhigen und verlagert dem Vorfluter zuzuführen. Für die Sicherung der Durchführung wird der Investor (Eigentümer des Plangebietes) vertraglich verpflichtet, einen entsprechenden Kellerabtrag zweckgebunden an die Stadt zu zahlen. Die gesamte Kompensationsfläche werden durch die Aufnahme in den Bebauungsplan (zeichnerische Darstellung) dem Plangebiet als externe Kompensationsflächen zugeordnet. Der mit dem Investor abgeschlossene Vertrag zur Begründung zum Bebauungsplan beizulegen.
§ 8 Außerhalb des Plangebietes wird die Regenentlastung und Aufwertung einer Fläche in der Gemarkung Hagen, Flur 4, Flurstück 165/3 und einer weiteren Fläche in der Gemarkung Mardorf, Flur 6, Flurstück 34 durchgeführt. Für die Sicherung der Durchführung wird der Investor (Eigentümer des Plangebietes) vertraglich verpflichtet, einen entsprechenden Kellerabtrag zweckgebunden an die Stadt zu zahlen. Die gesamte Kompensationsflächen werden durch die Aufnahme in den Bebauungsplan (zeichnerische Darstellung) dem Plangebiet als externe Kompensationsflächen zugeordnet. Der mit dem Investor abgeschlossene Vertrag zur Begründung zum Bebauungsplan beizulegen.
§ 9 (1) In den mit WA1 bezeichneten Bereichen wird zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) passiver Schallschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzt. Die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist gemäß den Regelungen der DIN 4109, Abschnitt 5 (Ausgabe November 1989) auf Grundlage der im Schallschichttechnischen Gutachten Nr. 01104/5 des Akustikbüros Göttingen (s. Anlage zur Begründung) dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel und der ergänzenden nebenstehenden Pflanzliste durchzuführen.
(2) In den mit WA1 bezeichneten Bereichen sind die Außenwände, soweit die IGW-Werte fogaber durch Straßenrinn entsprechend den Anlagen des Schallschichttechnischen Gutachtens Nr. 01104/5 des Akustikbüros Göttingen (s. Anlage zur Begründung) überschritten werden, auf der von der Planstraße A abgewandten Hausseite anzulegen.



Im Einzelplan können die dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel benutzt werden, um eine genauere Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen unter Beachtung einer 1 dB Abstufung und unter Beachtung der Geschosslagen entsprechend den Regelungen der DIN 4109, Abschnitt 5 (Ausgabe Nov. '89) durchzuführen.



PLANZECHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Grünflächen
WA Allgemeine Wohngebiete	G Grünfläche
ED öffentlich	ö öffentlich
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	P privat
OKFF/EG 0,7 m	OG Spielplatz
TH 5,8 m	G Grünanlage
FH 9,0 m	Entwässerungs-/Retentionsfläche innerhalb der Grünfläche
II Grundflächenzahl als Höchstgrenze	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
OKFF/EG 0,7 m	anpflanzende Bäume
TH 6,75 m	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
FH 11,0 m	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Beplantungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
o offene Bauweise	Sonstige Planzeichen
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Baugrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Verkehrsfächen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Straßenbegrenzungslinie	(überdachte) Stellplätze / Garagen
Straßenverkehrsflächen	Hauptfritrichtung
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	
P öffentliche Parkfläche	
F / R Fuß und Radweg	
V verkehrsbedingter Bereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz	

M 1:1000

Übersichtsplan, Maßstab 1:5 000

Ausdruck vom 15.10.2010 f 1150/594