

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den z.Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 162 „Mecklenhorster Str./Hannoversche Str.“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den **15.02.2011**



gez. Kugel
.....
Bürgermeister i. V.

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

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 nichtelagene 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. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- 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: ()). 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 **18.02.2011**

gez. Rehbein
.....
Öffentl. bestellter Vermessungsing.



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **06.11.2008** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **20.12.2008** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den **15.02.2011**



gez. Kugel
.....
Bürgermeister i. V.

Beschleunigtes Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Neustadt a. Rbge., den **15.02.2011**



gez. Kugel
.....
Bürgermeister i.V.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Stadt Neustadt a. Rbge.
- Team Stadtplanung -

Im Auftrag
gez. Nülle
.....
Herr Nülle

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **26.04.2010** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Auslegungsbefehl ist am **05.05.2010** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **26.05.** bis

einschl. **26.06.2010** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 **15.02.2011**



gez. Kugel
.....
Bürgermeister i. V.

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **27.09.2010** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Auslegungsbefehl ist am **13.10.2010** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **25.10.** bis einschl. **08.11.2010** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den **15.02.2011**



gez. Kugel
.....
Bürgermeister i. V.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller Anregungen in seiner Sitzung am **03.02.2011** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den **15.02.2011**



gez. Kugel
.....
Bürgermeister i. V.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.162 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover am **03.03.2011** bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **03.03.2011** rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den **04.03.2011**



Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Dr. Weusthoff
.....

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 der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....

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 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 Gliederung der Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 (gem. §1 Abs. 4 und 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

(1) 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 und 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 und Wolle
- Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe und sonstige Textilien
- Schuh-, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Sportartikel (inkl. Bekleidung, außer Sportgroßgeräte)
- Fahrräder und -zubehör, Campingartikel
- Helmtexilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche und Bettwaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck und Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)*, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer und Geräte der Telekommunikation

* Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte
Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. 2009

(2) Ausnahmeweise 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 Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten.

(3) Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind **nicht** zulässig.

(4) Die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten (§6 Abs. 2 Nm 6 und 8 BauNVO) sind **nicht** zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

(5) Die ausnahmeweise zulässigen Vergnügungsstätten (§6 Abs. 3 BauNVO) sind **nicht** zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

§2 Immissionschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) In den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 werden die Orientierungswerte für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Straßenverkehrslärmgeräusche überschritten. Aus diesem Grund werden für die MI-Gebiete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm entsprechend den Regelungen im Abschnitt 5 der DIN 4109 festgesetzt.

(2) Wohn- und Schlafräume sowie schutzwürdige Außenwohnbereiche sind zu den Gebäudelfronten mit dem Lärmpegelbereich kleiner III zu orientieren. Ausnahmeweise sind solche Räume auch im Lärmpegelbereich III zulässig, wenn entsprechender passiver Lärmschutz vorgesehen wird. Für alle dem ständigen Aufenthalt dienende Räume sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, sofern die Räume in den Lärmpegelbereichen III - V liegen.

(3) Bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist von den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen auszugehen. Auf der von der Mecklenhorster Straße abgewandten Hausseite kann von einer um einen Lärmpegelbereich reduzierten Außenlärmbelastung ausgegangen werden.

(4) Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen ein resultierendes Schalldämmmaß von R' w, res. ≥ 45 dB aufweisen. Der Schallschutz der Wand- und Dachkonstruktion, der Fenster sowie sämtlicher Einbauten wie Lüfter oder Rolllädenkästen ist hierbei zu berücksichtigen. Der Schallschutz der Außenbauteile ist zum Bauantrag gemäß DIN 4109 nachzuweisen.



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und 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, § 23 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise (s. §2 Abs. 6 textl. Fesetzungen)

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

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

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB, i.V.m. § 3 Abs. 2 NDSchG)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Lärmpegelbereiche III bis V (nachrichtlich)

(5) Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann nur dann abgewichen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der Lage und Exposition eines Bauvorhabens oder von Fassadenteilen eines Bauvorhabens eine Verminderung des resultierenden Schalldämmmaßes gegenüber den festgesetzten Lärmpegelbereichen mit Bezug zu den analog geltenden Anforderungen der DIN 4109 verträglich ist und gleiche Innenschallpegel erreicht werden.

(6) Im Mischgebiet MI1 und MI2 ist entlang der Mecklenhorster Straße bzw. Hannoverschen Straße die Bebauung in Form einer Riegelbebauung ohne Gebäudezwischenräume als baulicher Schallschutz für den nördlichen angrenzenden Planbereich herzustellen. Gebäudelängen über 50m sind dabei ausnahmeweise zulässig. Seitliche Zwischenräume (zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze) sind durch einen Raumschluss (Mauern o.ä.) so zu schließen, dass der gesetzlich erforderliche Lärmschutz gewährleistet ist. Dieser Raumschluss ist außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmeweise zulässig. Für Zu- und Abfahrten muss der erforderliche Lärmschutz durch technische Maßnahmen bzw. die Wahl geeigneter Materialien gewährleistet sein. Von diesen Festsetzungen im MI1 und MI2 kann abgewichen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass der gesetzlich erforderliche Lärmschutz im Plangebiet erreicht wird.

§3 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

(1) Die vorhandenen Bäume, die in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt sind, sind zu erhalten und zu pflegen.

(2) Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht. Sollte die Fällung ausnahmeweise zugelassen werden, ist als Ersatzbaum ein großkroniger Laubbaum (z.B. Kastanie, Linde, Walnuss) als Hochstamm, mit einem Mindestumfang von 19cm in 1m Höhe über dem Boden zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

§4 Ableitung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist gedrosselt in die öffentliche Regenwasseranlage der Stadt Neustadt a. Rbge. einzuleiten. Die Einleitmenge ist entsprechend den Vorgaben der Region Hannover auf 2 l/s x ha zu begrenzen.

Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen

(1) Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord unter dem Aktenzeichen AZ.:/UW4-Az56-R-39-10 zu beantragen.

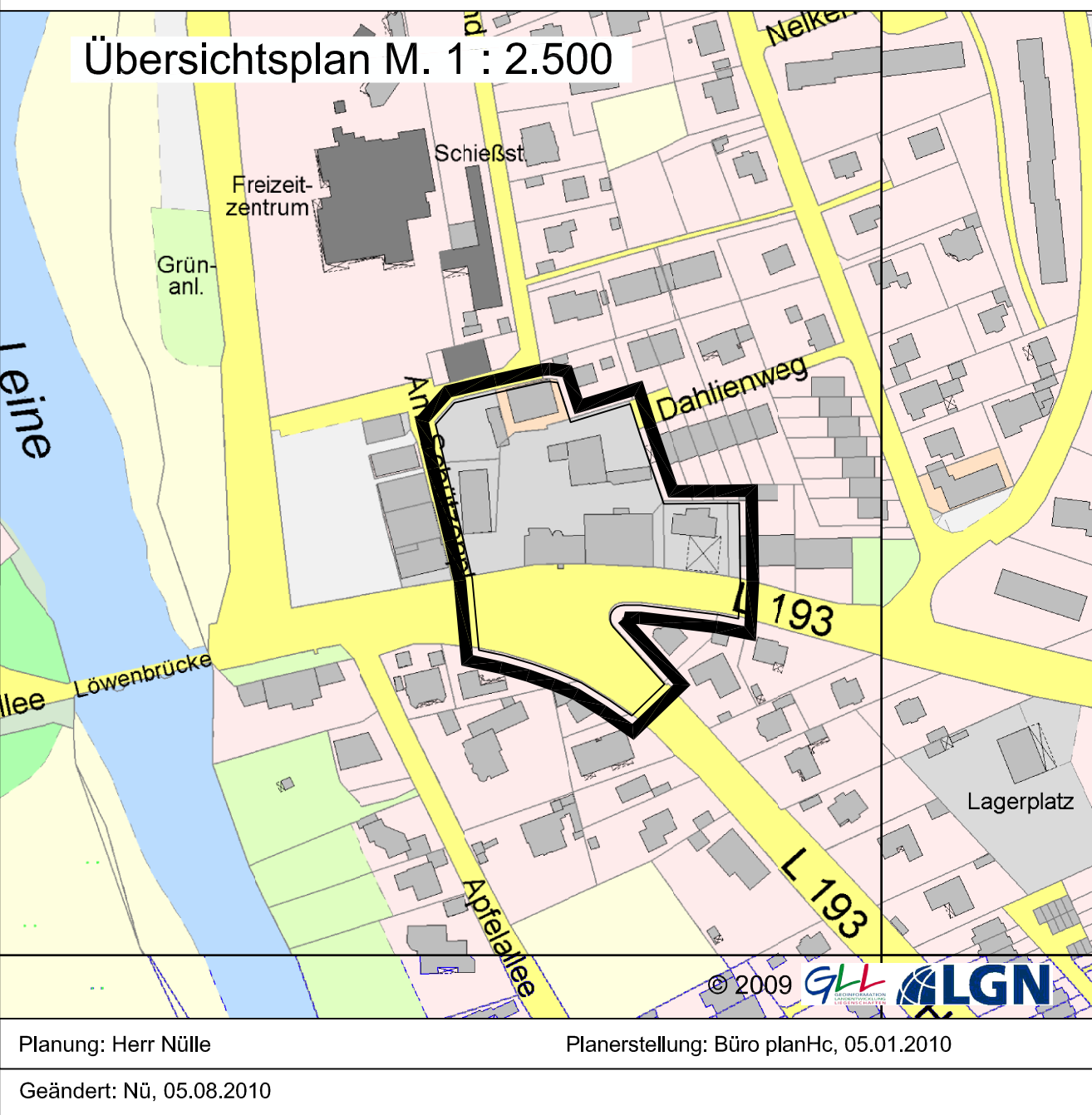
(2) Es befinden sich altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet. Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

(3) Die Flurstücke 170 und 171 liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Leine. Die Untere Wasserbehörde der Region Hannover ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

(4) Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes in der Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge.

(5) Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. anzuzeigen.

Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt Bebauungsplan Nr. 162 „Mecklenhorster Str./ Hannoversche Str.“



Planung: Herr Nülle
Geändert: NÜ, 05.08.2010
Planerstellung: Büro planHc, 05.01.2010