

Verfahrensschritte

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2010 (BGBl. I, S. 1722), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 165 "Nienburger Str. / Nordstr.", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung, als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 06.02.2017

L.S. Bürgermeister i.V. gez. Schillack

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 165 "Nienburger Str. / Nordstr." mit Entwurfsbegründung wurde ausgearbeitet von der Stadt Neustadt a. Rbge., Fachdienst Planung und Baordnung.

Neustadt a. Rbge., den 09.02.2017

gez. Kull Im Auftrag

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 27.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.11.2014 ortsüblich in der Leine-Zeitung bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 06.02.2017

L.S. Bürgermeister i.V. gez. Schillack

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 04.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.2016 ortsüblich in der Leine-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom 25.04.2016 bis einschl. 25.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Neustadt a. Rbge., den 06.02.2017

L.S. Bürgermeister i.V. gez. Schillack

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 165 "Nienburger Str. / Nordstr.", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 15.09.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung haben an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 06.02.2017

L.S. Bürgermeister i.V. gez. Schillack

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.02.2017 ortsüblich in der Leine-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.02.2017 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 13.02.2017

L.S. Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Plein

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LIGN) Regionaldirektion Hannover

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvVermZ) sowie durch das Gesetz über Umkehrrecht und viermündige Schutzrechte (Umkehrrechtgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtvermessungswesenbezogene Zwecke und die öffentliche Weitergabe 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 Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
- 2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 9 Abs. 3 NvVermZ)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen bedruckbaren Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Februar 2014). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslinie ist einwandfrei möglich.

Neustadt a. Rbge., den 02.02.2017

L.S. gez. Hermes Offentl. bestellter Vermessungsingenieur

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 in der Abwägung

Innerhalb eines Jahres 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I, S. 3081), S. 1548, 1551 ff) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509.)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gliederung der Gewerbegebiete und des Dorfgebietes

- (gemäß § 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:
- nahversorgungsrelevante Sortimentsliste**
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren und Getränke
- Reformwaren
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)
- Schnittblumen, Zimmerpflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

zentrenrelevante Sortimentsliste

- Medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
- Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren
- Bastelartikel
- Büroorganisationsmittel
- Bekleidung, Wäsche,
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Babyartikel, Kinderkleinartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (inkl. Hüte, Accessoires und Schirme)
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Fahrräder und -Zubehör, Campingartikel
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck
- Optik, Augenoptik
- Musikalien
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Fotogeräte und Fotowaren, Bild- und Tonträger, Elektrokleingeräte

Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Neustadt

- (2) Ausnahmsweise können bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfäche zugelassen werden, wenn die Summe der Verkaufsfächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 50 m² bzw. bei kleineren Flächen 15 % der genehmigten Gesamtverkaufsfäche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.
- (3) Ausnahmsweise können Verkaufsfächen mit Zentrenrelevanz zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfäche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; diese Ausnahme gilt nicht für die Sortimente der "Nahrungs- und Genussmittel". Insgesamt darf die Summe der Verkaufsfächen der einzelnen Sortimente je Betrieb 50 m² bzw. bei kleineren Flächen 20 % der genehmigten Geschossfläche nicht überschreiten.
- (4) Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
- (5) Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- (6) Versandhandel ist nicht Gegenstand dieser Festsetzungen.

§ 2 Gliederung des Gewerbegebietes 1

(gemäß § 1 Abs. 4 und 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und ähnliche Betriebe, die sind nicht zulässig.

§ 3 Schallschutz durch Emissionskontingente

(gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Die Gewerbegebiete sind im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt Neustadt a. Rbge. gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräuschemissionen die das in der folgenden Tabelle angegebene Emissionskontingent (L_n) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) von 61 dB(A) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) von 47 dB(A) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7).

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	Fläche	L _n tag	L _n nachts
GE1	61	61	47
GE2	59	59	44

Die Beurteilungspegel von Anlagengeräuschen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der TA Lärm zu ermitteln.

Die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe 12/2006, ist beim Sachgebiet Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge., einzusehen.

§ 4 Passiver Schallschutz

Die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten.

- (1) Dorfgebiet und Gewerbegebiet 2 Außenwohnbereiche und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise auf jener der jeweils nächstgelegenen Verkehrslärmquelle (B 442, B 6, Nordstraße oder Bahnstrecke) abgewandten Gebäuseite anzuordnen. Bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. Dabei darf die Lüftungseinrichtung das Einfügedämmungsmaß des betreffenden Außenbauteiles nicht verringern.
- (2) Gewerbegebiet 1 Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise auf jener der jeweils nächstgelegenen Verkehrslärmquelle (B 442, B 6 oder Nordstraße) abgewandten Gebäuseite anzuordnen.

§ 5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf dieser Fläche ist in voller Länge eine Hecke aus Rotbuchen (Höhe ca. 2,00 m) anzupflanzen und zu erhalten. Die Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzaumes ist zulässig.

§ 6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche mit Gebüsch und Strauchgruppen mit heimischen Straucharten ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Hochstaudenfluren sind zu erhalten. Sie sind in der Zeit von Oktober bis Februar einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.

Der Weg ist als unversiegelter Feldweg (bestehend aus 2 Fahrspuren) mit Vegetationsentwicklung zu erhalten. Der verbleibende Bereich der Verkehrsfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.

Die Querung der Fläche durch eine Regenwasserleitung oder durch einen offenen Graben zur Entwässerung des Plangebietes ist auf max. 50m² zulässig. Der Gehölzbestand ist zu erhalten.



Erläuterung der Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

Gewerbegebiet (eingeschränkt) (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) -siehe §§ 1-3 der textlichen Festsetzungen-

2. Maß der baulichen Nutzung

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

GFZ 1,4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Private Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Feldweg (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

4. Grünflächen

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 4 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes -siehe § 4 der textlichen Festsetzungen -

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugelieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes

Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) je m²

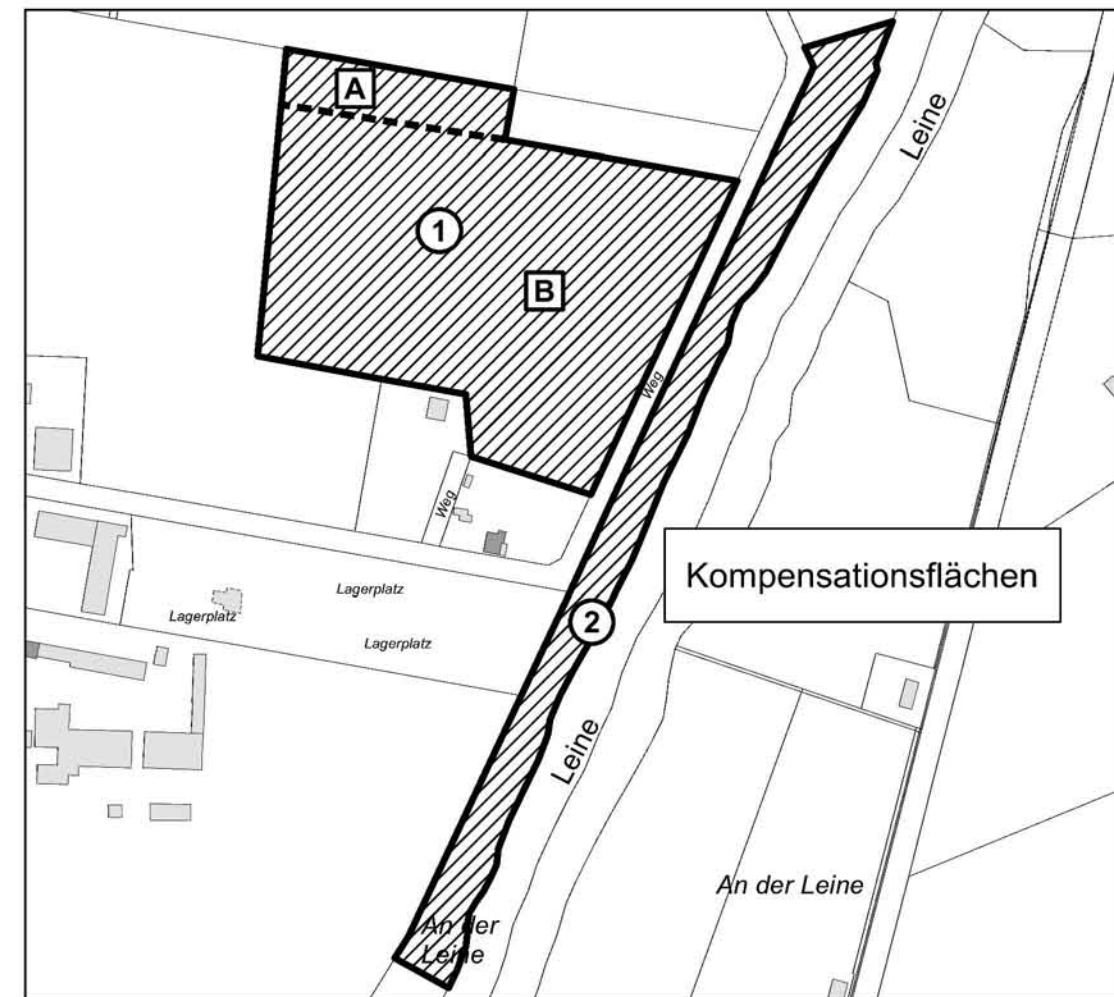
t = tags 6" Uhr - 22" Uhr / n = nachts 22" Uhr - 6" Uhr

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO) -siehe § 3 der textlichen Festsetzungen -

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Schutzstellen zum Gewässer III. Ordnung

(Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover vom 04.03.2008).



Kompensationsflächen nach § 18 BNatSchG

(Bundesnaturschutzgesetz)
Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 165 "Nienburger Straße / Nordstraße", Kernstadt

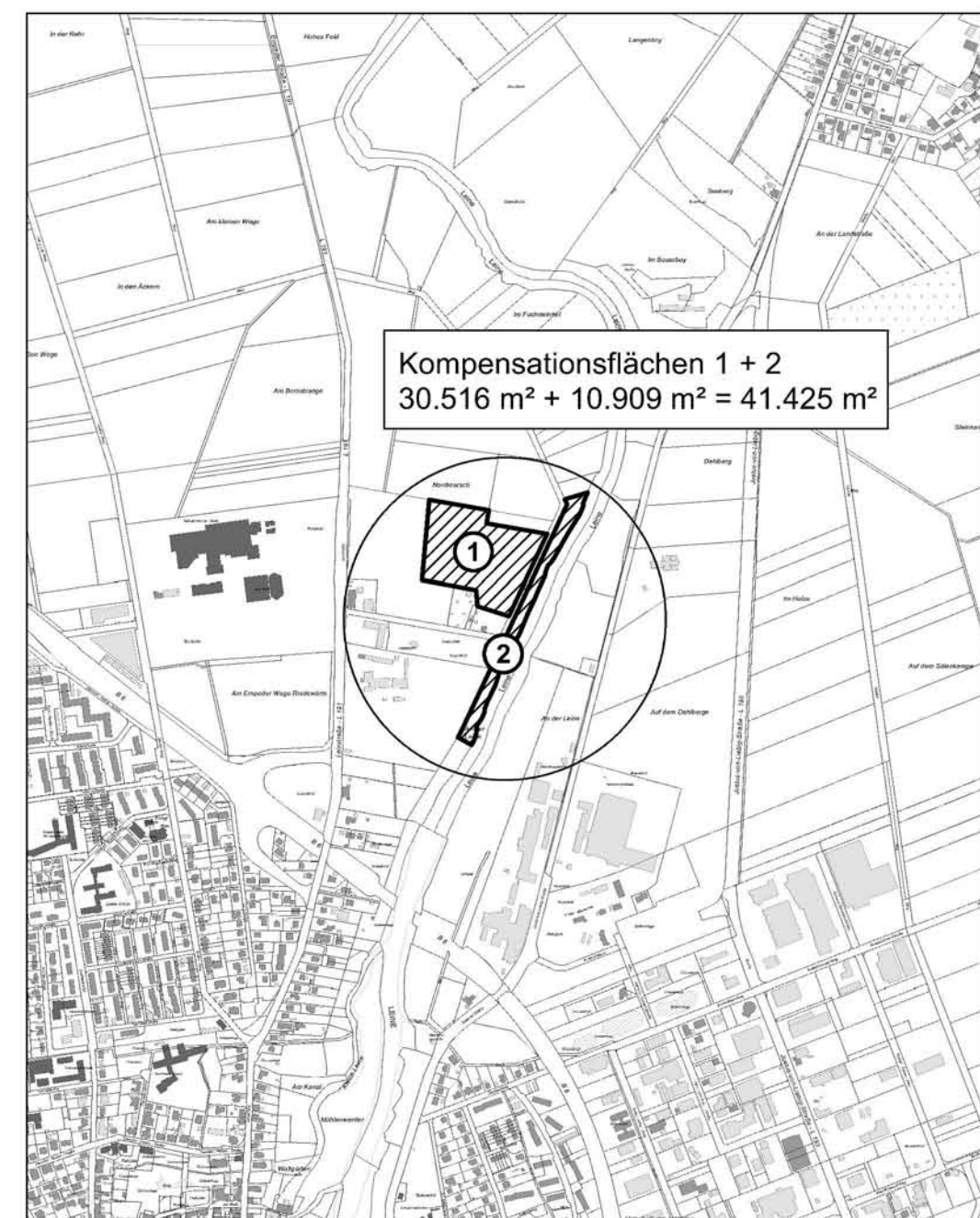
Kompensationsfläche 1: Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 3, Flurstück 38/16, Flächengröße 30.516 m²

Entwicklungsziel: A) Umwandlung von 2.740 m² Intensivgrünland zu einer Brachfläche, die alle 3 Jahre gemäht wird. B) Umwandlung von 27.776 m² Intensivgrünland zu einer artenreichen Mähwiese.

Kompensationsfläche 2: Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 3, Flurstück 48/2, Größe der Teilfläche: 10.909 m²

Entwicklungsziel: Umwandlung von Intensivgrünland zu einer artenreichen Mähwiese.

Planung: S.Gambig Computerkartographie: 07.01.2016 S.Koch



Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 165 "Nienburger Straße / Nordstraße", Kernstadt

Planung: S.Gambig Computerkartographie: 07.01.2016 S.Koch

STADT NEUSTADT A. RBGE. Stadtteil Kernstadt BEBAUUNGSPLAN NR. 165 "Nienburger Straße / Nordstraße" M. 1 : 1000

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Planung: Frau Kull

Planerstellung: Frau Zimpel 01.06.2016

Geändert: