PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung des Planes

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 Artikel1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), und de §§ 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. diesen Bebauungsplan **Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpe", 1. beschleunigte Änderung**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den *02. Juni 2015* L.S.

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
gez. Sternbeck

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Mardorf, Flur: 11 Maßstab: 1: 500
Quelle: Auszug Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

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 nichteigene 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

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises 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 vom **Oktober 2014**). 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.

Vermessungsbüro Haase & Bette (ÖbVI), Theaterstraße 16, 30159 Hannover

Hannover, *29.05.2015* L.S.

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
gez. Bette

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dipl,-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL)
• plan Hc • Büro für Stadtplanung, Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf (www.planhc.de)

Bad Nenndorf, 22.05.2015

gez. Henckel
Planverfasser

Beschleunigtes Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a 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.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a.Rbge. hat in seiner Sitzung am **26.01.2015** die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gern. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **30.01.2015** in der Leine-Zeitung bekannt gemacht worden.

.

Frühzeitige Unterrichtung und öffentliche Auslegung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **30.01.2015** in der Leine-Zeitung bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom **04.02.2015** bis einschließlich **11.02.2015**.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **12.02.** bis einschl. **12.03.2015** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eine eingeschränkte Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB hat durch Anschreiben vom **24.03.2015** bis einschließlich **08.04.2015** stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpe", 1. beschleunigte Änderung, gemäß § 10 Abs. 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., 05. Juni 2015 L.S.

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
gez. Sternbeck

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *09.Juni 2015* in der Leine-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am *09.Juni 2015* rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a.Rbge., den *11. Juni 2015* L.S.

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
gez. Sternbeck

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften /Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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

Neustadt a.Rbge., den

……..……..

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO 1990)

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen
hier: Informationszentrum
(§ 10 BauNVO 1990)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 1990)

Nutzungsschablone

II	o
GR1= 280m²	GR2= 500m²
H (max) = 48,0 m ü.NN	

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) : II (zwei)
offene Bauweise: o
GR1 (Grundfläche Hauptnutzung) maximal: 280 m²
GR2 (Grundfläche Grundstücksversiegelung) maximal: 500 m²
Festsetzung max. Gebäudehöhe: H (max) = 48,0 m ü.NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Pflanzbindungen

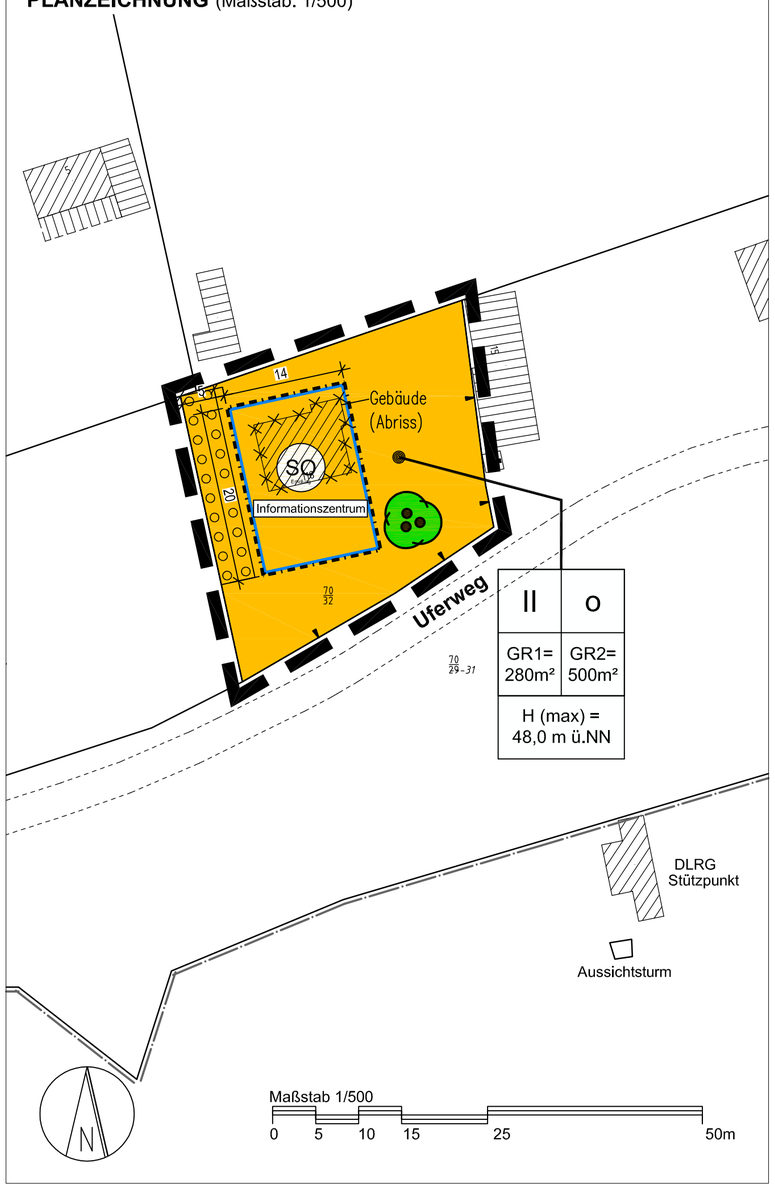
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PLANZEICHNUNG (Maßstab. 1/500)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
Im „Sondergebiet Erholung" gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Informationszentrum" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen für Erholung, Tourismus, Information und Ausstellungen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- eine Wohnung, die der Hauptnutzung dient,
- Nebenanlagen zur Ergänzung des Tourismusangebotes (u.a. öffentliche Sanitäranlagen)

Zu erhaltende Bäume (gem. § 9 (1) 25b BauGB) - M 1
Die gekennzeichneten, im Gebiet vorhandenen Großbäume: Kiefern (Dreiergruppe) zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Sollte ein Baum im Plangebiet aus baubedingten Gründen entfallen, sind als Ersatz mindestens 3 neue Bäume zu pflanzen. Rodungen und Ersatzpflanzungen sind im Einvernehmen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück (gem. § 9 (1) 25a BauGB) - M 2
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind inselartige Bereiche mit Strauch-Hecken unter den Gehölzen fachgerecht anzulegen und zu erhalten. Es handelt sich um folgende Arten:
Gemeiner Wacholder (Juniperus communis), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hunds-Rose (Rosa canina). Die Arten sind gemischt auf Lücke im Raster 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Die Sträucher haben die Qualität 2 x verpflanzt, Größe 80 - 100 aufzuweisen. Abgängige Gehölze sind bis zum Anwachserfolg 1:1 zu ersetzen. Es wird festgesetzt, dass die Maßnahmen zum Anpflanzen von Sträuchern spätestens in der auf die Inbenutzungnahme der baulichen Maßnahmen bzw. der Fertigstellung der Erschließungsanlagen unmittelbar folgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) auszuführen sind.

Baumpflanzungen auf externen Flächen (gem. § 9 (1) 25a BauGB) - M 3
Als Ersatz für die zu fällenden Bäume sind je Baum 3 neue, standortgerechte und heimische Großbäume und Apfelbaum-Hochstämme auf dem Grundstück der Region Hannover (Gemarkung Mardorf, Flur 12, Flurstück 45/5) zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind bis spätestens März 2016 durchzuführen. Die externen Baumpflanzungen sind vertraglich zu sichern.
Für die bestimmten Anpflanzungsgebote von Bäumen werden folgende Arten festgesetzt: Stiel-Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia platyphyllos), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) und Esche (Fraxinus excelsior) und Apfelbäume in alten Sorten. Die Bäume haben die Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16/18 cm. Jeder Baum ist in einer unbefestigten Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 qm anzupflanzen. Die festgesetzten, neu zu pflanzenden Bäume sind im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen.

Versickerung anfallendes Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr.9 BauGB) - M 4
Es wird festgesetzt, dass das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen zu versickern ist.

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege
Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

Baumschutz
Während der Bauphase sind die Vorschriften der DIN 19820 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetations- beständen und Tieren bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

Binnendünen
Für die Grundstücksgestaltung im Bereich der Binnendünen wird eine typische Bepflanzung entsprechend der nachfolgenden Liste empfohlen: Silbergras (Corynephorus canescens), Sand-Straußgras (Agrostis vinealis), Frühlings-Spark (Spergula morisonii), Bauernsenf (Teesdalia nudicaulis), Sand-Segge (Carex arenaria), Sandglöckchen (Jasione montana), Nelken-Haferschmiele (Aira caryophyllea)

Rechtsgrundlagen

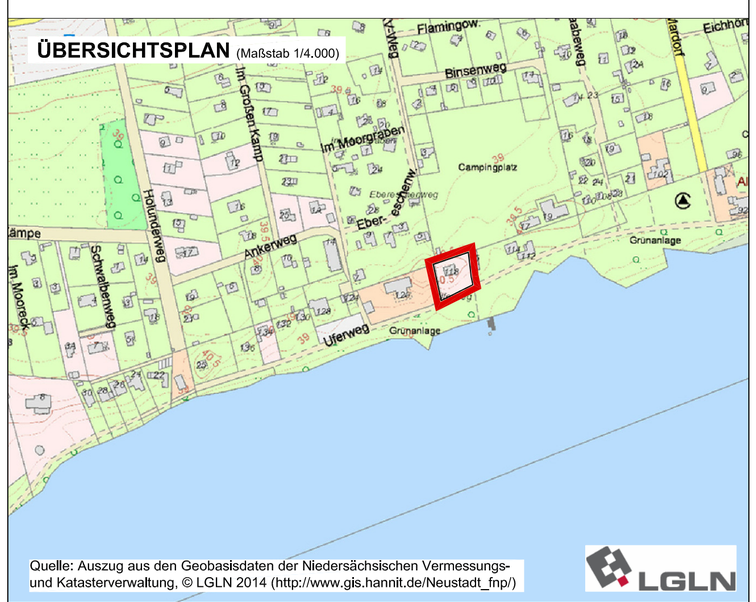
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548.

Region Hannover

NEUSTADT am Rübenberge

Stadt Neustadt a. Rbge.
Bebauungsplan Nr. 208
„Alt-Mardorfer-Kämpe"
1. beschleunigte Änderung

M. 1 : 500 - Abschrift -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2014 (http://www.gis.hannit.de/Neustadt_fnp/)

LGLN

Planung: • plan Hc • Büro für Stadtplanung, Architekt • Stadtplaner Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)