

Präambel und Verfahrensmerkmale

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 212 „Waldseilgarten“ 2. Änderung als Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 27. Okt. 2008

(L.S.)

gez. i.V. Kugel
Bürgermeister

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 09.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Waldseilgarten“ 2. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 27. Okt. 2008

(L.S.)

gez. i.V. Kugel
Bürgermeister

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

• plan Hc •

Büro für Stadtplanung

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt
Schmiedeweg 2 • 31542 Bad Nenndorf
www.planhc.de

Bad Nenndorf, 10.06.08

gez. Henckel
Planverfasser

2. Planunterlage

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Mardorf Flur: 12
Maßstab: 1:1000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds GVBl. 2003).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2007). 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 17.06.2008

(L.S.)

Rehbein und Hermes
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ObVI)

(L.S.)

gez. i.V. Kugel
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 212 „Waldseilgarten“, 2. Änd., einschl. der Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB in seiner Sitzung am 09.10.08 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 27. Okt. 2008

(L.S.)

gez. i.V. Kugel
Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des o.g. Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.11.08 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 43 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 212 „Waldseilgarten“, 2. Änd., und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 06.11.08 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 10. Dez. 2008

(L.S.)

gez. Wippermann
Bürgermeister
Im Auftrag

8. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplanes sind Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

Bürgermeister

Hinweis:

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.

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB

- Auf der Teilfläche A ist eine Freizeitnutzung durch einen Hochseilgarten zulässig, dessen Routen innerhalb des Eichenbestandes geführt werden (Waldseilgarten).
- Innerhalb des Waldseilgartens ist eine Baufläche festgesetzt, in der die Errichtung einer baulichen Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 12 qm zulässig ist. Es sind nur Nutzungen zulässig, die dem Betrieb des Waldseilgartens dienen.
- Die Höhe der baulichen Anlage darf mit ihrem First eine Höhe von 3,00 m über Bezugshöhe nicht überschreiten. Als Bezugshöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Boden innerhalb der festgesetzten Baufläche definiert.
- Die in der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Teilfläche B) nördlich der Jugendherberge ausgewiesene Stellplatzfläche ist den in den Sammelsteganlagen 4 und 5 gelegenen Stegen Nr. N34, N36, N38, N39, N44, N46 und dem Waldseilgarten für den Nachweis der Stellplatzpflicht gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zugeordnet.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger.

Grünordnerische Festsetzungen (Teilfläche A)

- Zu erhaltende Bäume - Die im Gebiet vorhandenen Großbäume, Eichen, Eschen und Hainbuchen sind zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Während der Bauzeit des Klettergartens sind sie gemäß DIN 18920 zu schützen. Rodungen und Ersatzpflanzungen sind nur aus einem wichtigen Grund im Einvernehmen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Räumliche Begrenzung des Kletterbetriebes - Bäume mit Nisthöhlen müssen bei der Einrichtung des Klettergartens ausgespart bleiben. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Anbringung von Nisthilfen - Vor Inbetriebnahme des Waldklettergartens sind, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, mindestens 12 zusätzliche geeignete Nistkästen für Fledermäuse im Gelände oder dem unmittelbaren Umfeld aufzuhängen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Pflege des Eichenhains - Aus Gründen des Fledermausschutzes ist eine flächendeckende Durchforstung der Kronen nicht zulässig. Spontanaufwuchs der Späten Traubeneiche ist regelmäßig zugunsten einer natürlichen Krautschicht zu entfernen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser - Das im Planungsgebiet anfallende und unversicherte Niederschlagswasser ist auf den Grundstück zur Versickerung zu bringen. (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)
- Entsiegelung im Grundstück - Die im Planungsgebiet vorhandenen Fundamente und Bodenplatten sind vor Inbetriebnahme und sonstige Befestigungen nach späterer Demontage des Klettergartens zu entfernen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Planzeichenerklärung (PlanZV)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Freizeitnutzung (Hochseilgarten)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans

Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Realisierungszeiträumen - Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass die bestimmten Kompensationsmaßnahmen nach den vorstehenden Festsetzungen spätestens in der auf die Inbetriebnahme der baulichen Maßnahmen unmittelbar folgenden Ruheperiode (Herbst bis Frühjahr) auszuführen und nachzuweisen sind. (§ 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

- Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift gilt für die Teilfläche A, die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Waldseilgarten“, als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitnutzung (Hochseilgarten) festgesetzt ist.
- Eine Einfriedung des Waldseilgartens oder eine Einfriedung von Teilflächen innerhalb des Waldseilgartens ist nicht zulässig.
- Die Wege innerhalb des Waldseilgartens dürfen maximal 1,2 m breit sein und sind ausschließlich mit Rindenmulch oder Holzhackschnitzeln zu befestigen.
- Die Fassade der baulichen Nebenanlage ist in Holz herzustellen und nur mit Farbtönen in einer naturbelassenen Farbgebung zu behandeln.
- Die Befestigung der Kletterelemente an den Bäumen erfolgt ausschließlich in einer Klemmtechnik. Ein Durchbohren der Bäume ist nicht zulässig. Durch eine regelmäßige Kontrolle der Bäume ist sicherzustellen, dass keine Schädigungen der Bäume hervorgerufen werden.
- Die Kletterelemente werden ausschließlich aus den Materialien Holz und Stahl (Drahtseile) hergestellt. Für hängende bzw. abgehängte Elemente (z.B. Kletterseile, Fangnetze und sonstige Sicherheitstechnik) ist die Verwendung von Kunststoffen wie z.B. Polypropylen (PP) zulässig.

Hinweis

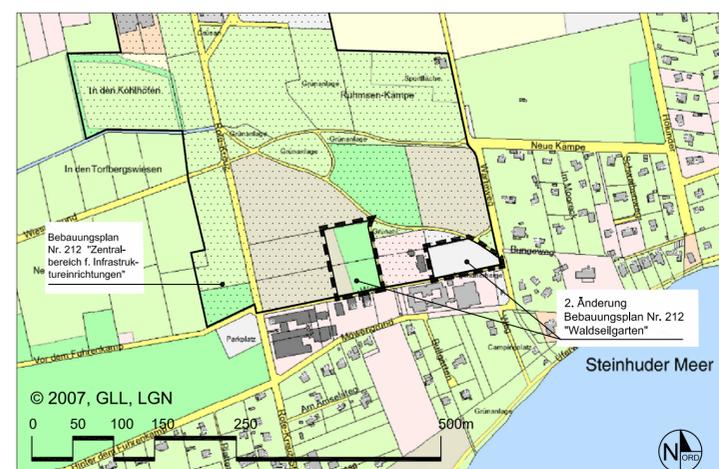
- Zeitliche Begrenzung des Kletterbetriebes - Es wird vertraglich geregelt, dass der Kletterbetrieb im Seilgarten, aus Gründen des Fledermausschutzes, auf die Tageszeit zwischen 2 Stunden nach Sonnenaufgang und 2 Stunden vor Sonnenuntergang zu beschränken ist. Zudem ist der Kletterbetrieb nicht vor 9:00 Uhr am Morgen und nicht nach 20:00 Uhr am Abend zulässig.



Bauleitplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge im Stadtteil Mardorf



Bebauungsplan Nr. 212 "Waldseilgarten" 2. Änderung als Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 212 "Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen"



Übersicht des Plangebietes (Maßstab 1/5.000) AUSFERTIGUNG

Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Architekt • Stadtplaner
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf
Tel./Fax: 05723 / 74 05 46

gez. Henckel
Planverfasser
Architekt EL-Nr.: 16900 / 17845

• plan Hc •
Büro für Stadtplanung