

Verfahrensschritte

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.09.2019 (Nds. GVBl. S. 258), §84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. 4. 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 5. 2019 (Nds. GVBl. S. 88), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan **Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", 2. Änderung und Erweiterung**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung, als Sitzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den **20. November 2019**

L.S.

gez. D. Herbst
Der Bürgermeister

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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 5. 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planunterlagen

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: **16. Dezember 2017**). 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 Hermes und Ansorge (ÖbVl), Windmühlenstraße 15, 31535 Neustadt a. Rbge.

Neustadt a. Rbge., den **19. November 2019**

L.S.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
gez. Hermes

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes **Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", 2. Änderung und Erweiterung** mit Entwurfsbegründung wurde ausgearbeitet von der Stadt Neustadt a. Rbge., Fachdienst Stadtplanung.

Neustadt a. Rbge., den **19. November 2019**

gez. Wippemann
Der Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **26.10.2015** die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", 2. Änderung und Erweiterung** mit Begründung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **12.11.2015** in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dem § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung am **12.11.2015** durch Unterrichtung und Erörterung in der Stadtverwaltung vom 20.11.2015 bis einschließlich **04.12.2015**.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt mit Schreiben vom **16.11.2015** mit Frist für ihre Äußerung bis zum **17.12.2015**.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **24.04.2017** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am **15.12.2017** ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom **03.01.2018** bis einschl. **05.02.2018** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden in dieser Zeit in das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB eingestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **20.12.2017** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom **20.12.2017** bis einschließlich **05.02.2018** beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan **Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", 2. Änderung und Erweiterung** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am **04.07.2019** als Sitzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung haben an dieser Beschlussfassung gem. § 9 Abs. 8 BauGB teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den **20. November 2019**

L.S.

gez. D. Herbst
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **14. Dezember 2019** ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **14. Dezember 2019** rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den **16. Dezember 2019**

L.S.

gez. D. Herbst
Der Bürgermeister
-im Auftrag

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel in der Abwägung

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

Der Bürgermeister
im Auftrag



Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die im GE zulässige Nutzung nach § 5 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist die im GE ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.1 Gliederung des GE nach dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (§ 1 (4) BauNVO)

Die Teilflächen im festgesetzten Gewerbegebiet sind, nach § 1 (4) BauNVO, nach ihrer maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens zur Geräusch-Immissionsvorbelastung auf den Geltungsbereich des benachbarten B-Plan 224 "Vor der Mühle" in Neustadt / Mardorf werden die nachfolgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt, die zum Schutz der umliegenden immissionsempfindlichen Nutzungen von den Betrieben nicht überschritten werden dürfen.

Zulässige Geräuschemissionen tags/nachts durch Gewerbetrieb:

GE 65/50 dB(A)/m²

GE e1 55/40 dB(A)/m²

GE e2 60/45 dB(A)/m²

1.2 Dorfgebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die im MD zulässige Nutzung nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist die im MD ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird die maximale Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet auf 8,00 m begrenzt. Als Bezugsfläche wurde einheitlich 55,00 m über NN festgelegt.

3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet ein Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 102/10 und 102/11.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 102/3, 102/4, 102/8, 102/9, 102/10, 102/11, 102/13, 102/14 und 102/15 und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

4 Externe Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Ökologische Kompensationsmaßnahmen nach § 1a (3) BauGB werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Parzelle 20, Flur 6, Gemarkung Mardorf, durchgeführt (siehe Lageplan).

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, §§ 56,97 und 98 NBauO)

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen.

5.1 Gestaltung

5.1.1 Außenwände

Die Außenwände von Neubauten, Unterbauten und Anbauten sind nach außen hin in sichtbarem Ziegelmauerwerk mit neutraler Ver- fugung oder ortsüblichem Holzwerk in Ziegelausfachung zu erstellen. Zugelassen sind nur rote bis rot- braune Vormauerziegel (im Rahmen der RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben).

Trafostationen der örtlichen Versorgungsunternehmen können alternativ zu dem o.g. Farbraumen innerhalb von Grünanlagen im Farblton RAL 6002 (aufgrün) gestrichen werden.

Für gewerbliche Betriebsgebäude sind die Außenwände mindestens bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, gemäß 5.1.1 Satz 1 zu erstellen. Bei größeren Traufhöhen sind darüber hinaus auch Verkleidungen mit roten oder rotbraunen Wellfaserzementplatten und Metallprofilen in dem in 5.1.1 im 2. Satz genannten Farbraumen zulässig, wobei in diesen Fällen das Verhältnis der Höhe des Mauerwerkes zu der Höhe der gesamten Verkleidungen 3/5 zu 2/5 betragen muss.

Holzverkleidungen mit farblicher Oberflächenbehandlung gemäß o.g. RAL-Farbregister bzw. mit Imprägnierungsmittel mit braunen Farbtonen werden bei gewerblichen Betriebsgebäuden am gesamten Baukörper zugelassen.

Bei Wohngebäuden sind Holzverkleidungen der Außenwände nur im Giebelbereich zulässig.

5.1.2 Dächer

Als Dachformen sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände muss 2,00 m betragen. Fledermausgauben sind nicht zugelassen.

Die Dachneigung muss bei Wohngebäuden 38° - 60° betragen, bei gewerblichen Gebäuden und Nebengebäuden 15° bis 48°.

Als Dachdeckungen sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und -pfannen (im Rahmen der RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben) zugelassen. Für gewerbliche Betriebsgebäude sind außerdem rote bis rotbraune Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten in dem vorgenannten Farbraumen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist die Anlage von Solar- und Photovoltaikanlagen, wenn sie bündig oder parallel in die Dachfläche integriert sind.

Unzulässig sind glasierte Dachziegel und -pfannen.

Abweichende Dachformen und -neigungen: für Garagen, Nebenanlagen, untergeordnete Anbauten des Hauptkörpers sowie für Trafostationen des örtlichen Versorgungsunternehmens bis zu einer Größe von 50 m² gelten die o.g. Vorschriften des 5.1.2 nicht.

5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bei Fachwerkwänden nur innerhalb der Fläche der Gefache zugelassen. Holzkonstruktionen dürfen nicht überdeckt werden.

Für jedes Betriebsgebäude ist auf je einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Einteilige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 3,00 m² nicht überschreiten. Bei mehrteiligen Werbeanlagen dürfen die einzelnen Buchstaben bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,50 m x 0,50 m sein.

Freistehende Werbeanlagen sind zulässig, wobei pro Grundstück nur eine freistehende Werbeanlage zulässig ist. Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen ist die für den Geltungsbereich festgelegte maximale Höhe baulicher Anlagen, die Ansichtsfläche darf die Fläche von 3,00 m² nicht überschreiten. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig. Atrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkauf) angebracht werden.

Für Werbeanlagen sind die Farben leuchtorange (RAL 2005, Farbkarte RAL 840 HRÜ 2) weißaluminium (RAL 9006, Farbkarte RAL 840 HRÜ 2) grau-aluminium (RAL 9007, Farbkarte 840 HRÜ 2) Reflexfarben (RAL F 7, Farbkarte 840 HRÜ 840 2) ausgeschlossen.

Hinweisschilder an der Zufahrt in das Gewerbegebiet dürfen eine Größe von 0,50 m² nicht überschreiten. Sie sind einheitlich zu gestalten und in einem Rahmen zusammenzufassen.

5.3 Ökologie

5.3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Sichtschutz und Abgrenzung zum benachbarten Wohngebiet und zum Außenbereich mit standortheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind krank Gehölze, wenn Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

Zu verwenden sind Sträucher mit der Mindestqualität verpflanzter Heister, Höhe 100 - 125 cm und Bäume mit der Mindestqualität Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm. Auf dem 5,00 m breiten Streifen ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung vorzunehmen. Der Reihenabstand sollte ca. 0,80 m betragen, der Pflanzabstand in der Reihe ca. 4,00 m und die Verteilung der Pflanzen auf Lücke gepflanzt werden.

Die Art der zu verwendenden Gehölze ergibt sich aus der Pflanzliste in der Begründung.

5.3.2 Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

5.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorstätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen, die gegen die Vorschriften der Ziffer 5 dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO und beträgt 500.000,00 €.

6 Verkehrsbegleitgrün

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Flächen für Verkehrsbegleitgrün zulässig.

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

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsanlage Elektrizität

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

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

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

Verkehrsbegleitgrün

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauBG)

Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

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

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

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

zu erhaltender Baum (Eiche)

9. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Erläuterung der Planzeichen

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

MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GEe eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO s. textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1)

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

0,6 Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, Abs.2, Ziff. 1, BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, Abs.2, Ziff. 3, BauNVO)

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

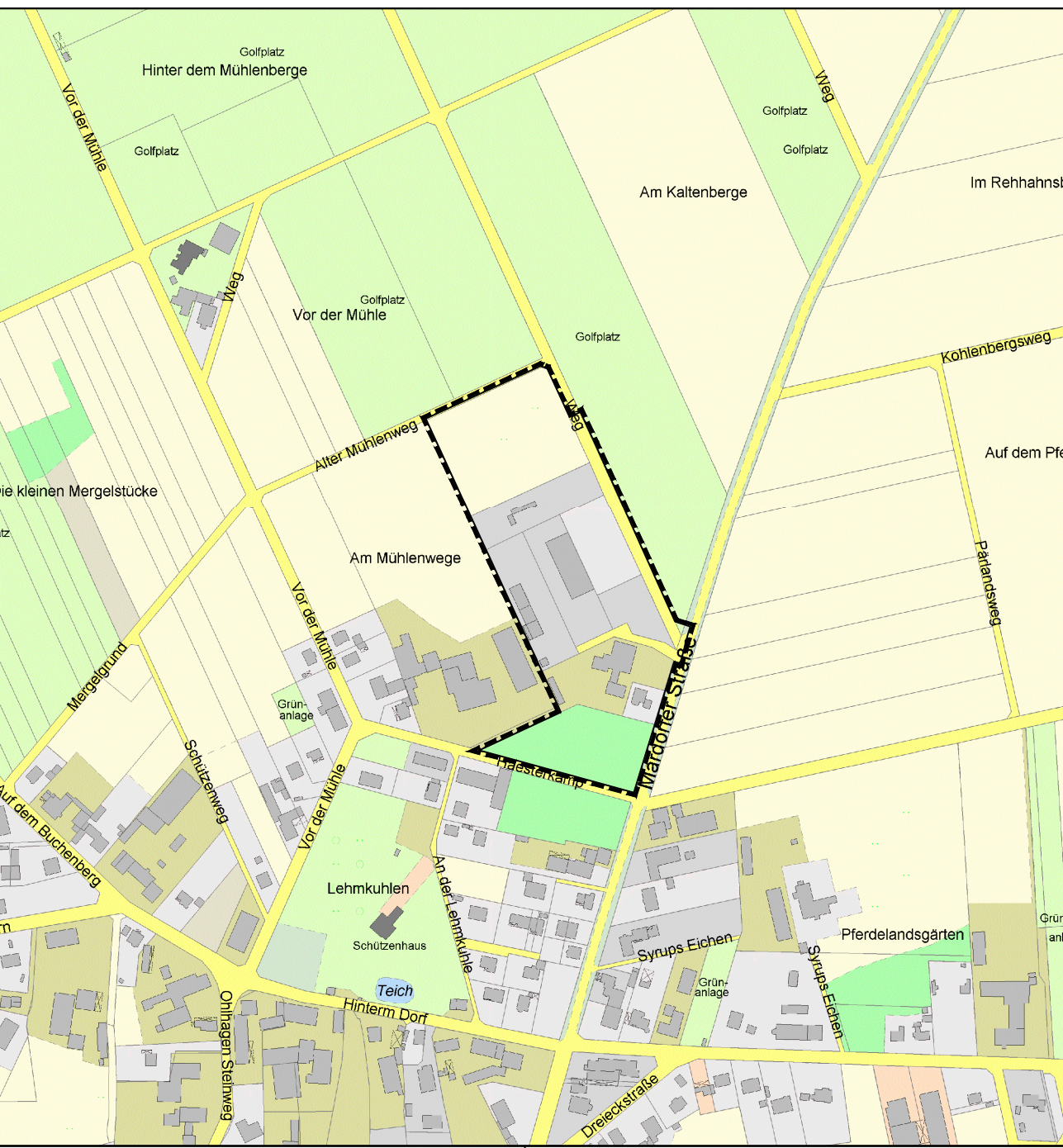
O Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

STADT NEUSTADT A. RBGE. MARDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 221

2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Mardorf"

M. 1:1.000 ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



Planung: Herr Wippemann

Planerstellung: Frau Tiedt, Frau Zimpel 17.03.2017

Geändert: