



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1999.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GE<sub>e</sub>** Gewerbegebiet eingeschränkt (s. textl. Festsetzung)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 17 BauNVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse  
**0,6** Grundflächenzahl

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

**Baugrenze**  
**Überbaubare Grundstücksflächen**

**Verkehrsflächen**

**Private Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 u. § 1a Abs. 3 BauGB)

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

**Grünfläche** **P** **privat**

**FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

**Versickerungsbecken für Niederschlagswasser**

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**FS - L<sub>w</sub> = 58 dB(A) tags / 44 dB(A) nachts** Flächenbezogener Schalleistungspegel (s. textl. Festsetzungen)  
**Leitungsrecht für Regenwasserkanal** zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

**HINWEISE**

- Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen (z.B. Keller) sind in wasserdichter Bauweise zu errichten. Wasserrichtige Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung können nicht in Aussicht gestellt werden.
- Ostlich des Plangebietes befinden sich derzeit landwirtschaftliche Flächen. Von den landwirtschaftlichen Wirtschaftsfahrten sowie von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen ausgehen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.
- Maßgeblich ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1 Gliederung des Gewerbegebietes**

- (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO wird das GE<sub>e1</sub> wie folgt gegliedert:  
Zulässig sind nur Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
1.2 Im Gewerbegebiet GE<sub>e1</sub> sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher räumlich (bezogen auf das Baugrundstück) und nach seiner Art mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen, im Zusammenhang steht und sich nach seinem Umfang der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern eindeutig unterordnet.  
(§ 1 (5), (9) BauNVO).  
1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO sind im GE<sub>e2</sub> nur folgende Nutzungen zulässig:  
**Lagerplätze und Lager- und Maschinenhallen**

**§ 2 Flächenbezogene Schalleistungspegel**

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel sind im Baugenehmigungsverfahren bei der Kontingierung der Emissionsanteile der Betriebe zu berücksichtigen.

**§ 3 Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Das überschüssige auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den gemeinschaftlichen privaten Regenwasserkanal abzuführen. Die Errichtung von Speichern und Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

**§ 4 Leitungsrechte**

Die mit Leitungsrechten belegten Flächen sind von jeglicher Überbauung und von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

**§ 5 Lichtenanlagen im Einflussbereich der Eisenbahnstrecke**

Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden können. Bauanträge sind diesbezüglich im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

**§ 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Auf den im Bebauungsplan für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind standortheimische Bäume und Sträucher lückenlos anzupflanzen und zu erhalten, zum Beispiel:

Bäume:	Sträucher:	
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hartiegel (Cornus mas)	
Eisbeere (Sorbus torminalis)	Haselnuss (Corylus avellana)	
Espe (Populus tremula)	Brombeere (Rubus fruticosus)	
Feldahorn (Acer campestre)	Faulbaum (Rhamnus frangula)	
Hainbuche (Carpinus betulus)	Heckenrose (Rosa canina)	
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	Grauweide (Salix cinerea)	
Spitzahorn (Acer platanoides)	Pflaflentüchchen (Euonymus europ.)	
Stieleiche (Quercus robur)	Schlehe (Prunus spinosa)	
Traubeneiche (Quercus petraea)	Schneeball (Viburnum opulus)	
Vogelkirsche (Prunus avium)	Holunder (Sambucus nigra)	

**§ 7 Versickerungsbecken für Niederschlagswasser**

Das Versickerungsbecken für Niederschlagswasser ist naturnah mit Mindestböschungseigungen 1 : 2 zu gestalten. Die Böschungen des Rückhaltebeckens sind als Rasenflächen auszubilden. Das Rückhaltebecken ist durch Bodenmodellierung und lockere Bepflanzung an den Rändern landschaftlich einzugliedern.

**§ 8 Maß der baulichen Nutzung**

Bei 1-geschossiger Bebauung darf die Traufhöhe bei Hallenbauten nicht mehr als 6 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Kieblatstraße) betragen. Die Traufhöhe ist die äußerste Schnittfläche zwischen Außenwand und Dachhaut.



**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) - in der jeweils gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ 1. Bauabschnitt, bestehend aus der Planzeichnung, den bodenrechtlichen und textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht als Satzung beschlossen.  
Neustadt a. Rbge., den 15. Juni 2006  
(Siegel)  
gez. U. Sternbeck (Bürgermeister)

**Kartengrundlage**  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985-Nds. GVBl. S.187) in der zur Zeit gültigen Fassung; dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.  
Neustadt a. Rbge., den 20.06.2006  
(Siegel)  
gez. Dipl.-Ing. Ewald Hermes (Öffentl. best. Vermessungsingenieur)

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.08.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ 1. Bauabschnitt beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.  
Neustadt a. Rbge., den 15. Juni 2006  
(Siegel)  
gez. U. Sternbeck (Bürgermeister)

**Auslegungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 19.12.2005 dem Bebauungsplan Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ 1. Bauabschnitt sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ 1. Bauabschnitt, die Begründung und der Umweltbericht haben vom 05.01.2006 bis 06.02.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Neustadt a. Rbge., den 15. Juni 2006  
(Siegel)  
gez. U. Sternbeck (Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.03.2006 dem Bebauungsplan Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ 1. Bauabschnitt, der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ 1. Bauabschnitt, der Begründung und des Umweltberichts haben vom 03.04.2006 bis 19.04.2006 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Neustadt a. Rbge., den 15. Juni 2006  
(Siegel)  
gez. U. Sternbeck (Bürgermeister)

**Vereinfachte Änderung**  
Der ..... der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ 1. Bauabschnitt, der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.  
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 letzter Satz BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.  
Neustadt a. Rbge., den .....  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ 1. Bauabschnitt nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.06.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.  
Die Begründung und der Umweltbericht haben gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB an dieser Beschlussfassung teilgenommen.  
Neustadt a. Rbge., den 15. Juni 2006  
(Siegel)  
gez. U. Sternbeck (Bürgermeister)

**Inkrafttreten**  
Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.06.2006 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ 1. Bauabschnitt ist damit am 22.06.2006 rechtsverbindlich geworden.  
Neustadt a. Rbge., den 23. Juni 2006  
(Siegel)  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage: gez. Wippermann

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ 1. Bauabschnitt ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).  
Neustadt a. Rbge., den .....  
Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ 1. Bauabschnitt sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).  
Neustadt a. Rbge., den .....  
Bürgermeister

**Der Bebauungsplan Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ 1. Bauabschnitt wurde ausgearbeitet**  
von Dipl.-Ing. Georg Jonck Am Fahrhorstfelde 10 30629 Hannover  
Büro für Verkehrswertermittlung, Bauleitplanung und städtebauliche Beratung Tel.: (0511) 587193  
Hannover, den 14.06.2006 gez. Jonck

Entwurf: 24.07.2005  
Geändert: 26.10.2005, 24.11.2005, 18.02.2006

**BEBAUUNGSPLAN NR. 362 „HINTERM SUMPFE“ 1. BAUABSCHNITT**

**STADTTEIL EILVESE, STADT NEUSTADT A. RBGE. REGION HANNOVER**

Entwurf: 24.07.2005  
Geändert: 26.10.2005, 24.11.2005, 18.02.2006