VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Eilvese, Flur 4, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen 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.

Neustadt a. Rbge., den 28.10.2014

Siegel gez. Hermes
Dipl.-Ing. Ewald Hermes
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug" und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juli 2014 gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 363 „Autohof Aschenkrug" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 01.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 13.06.2012 bis einschließlich 27.06.2012.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.06.2012.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.03.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 363 „Autohof Aschenkrug" und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2014 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 363 „Autohof Aschenkrug" und die Begründung dazu haben von Montag, den 05.05.2014 bis einschließlich Donnerstag, den 05.06.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.04.2014 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug" in seiner Sitzung am 18.09.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug" ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er bedarf daher nach § 10 Abs. 2 des BauGB **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 29. Okt. 2014

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Siegel gez. Windmann

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16. Jan. 2015 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug" beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 16. Jan. 2015 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 23. Jan. 2015

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Siegel gez. Windmann

Verletzung von Vorschriften

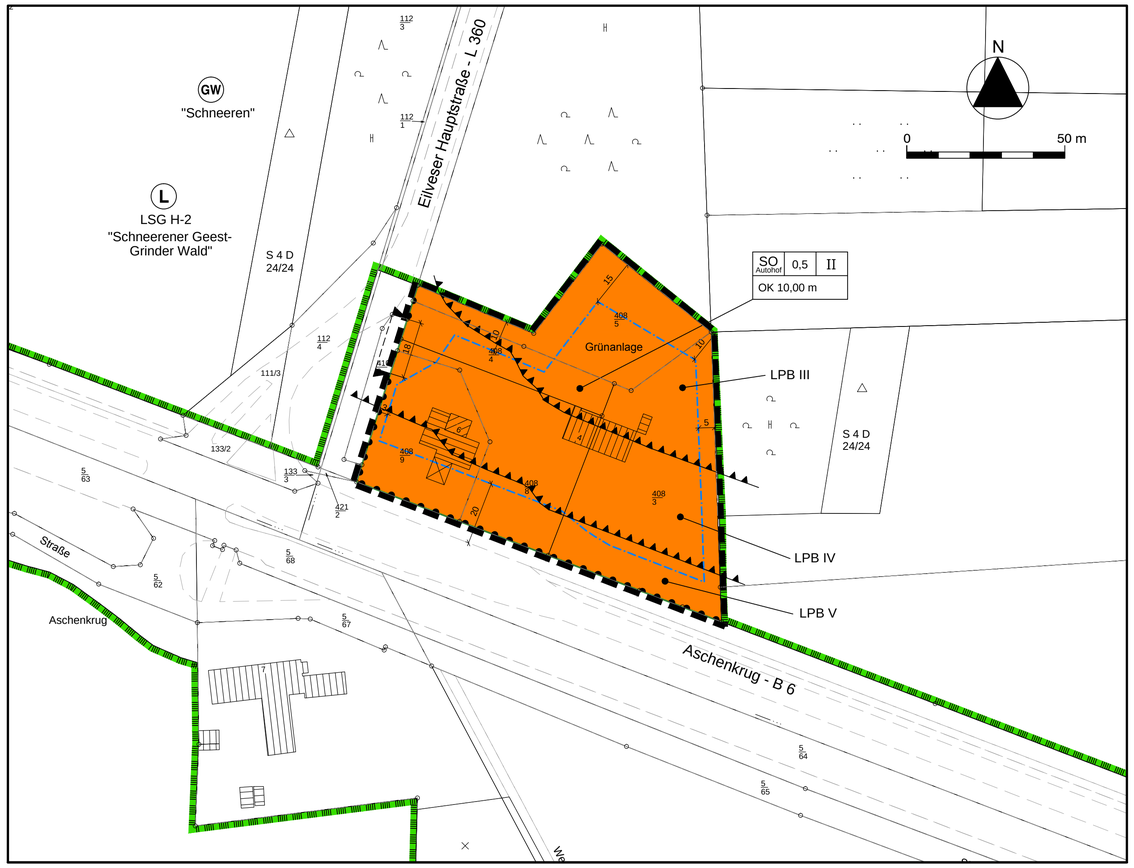
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **des Bebauungsplans Nr. 363 „Autohof Aschenkrug" der Stadt Neustadt a. Rbge.** mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Sonstiges Sondergebiet (SO) "Autohof"

1. Das sonstige Sondergebiet "Autohof" dient der Unterbringung eines Autohofs für Kraftfahrzeuge aller Art. Folgende Nutzungen sind zulässig:
   - Tankstellen inklusiv Tankstellenshop bis 100 m² Verkaufsfläche,
   - Wartungs-, Reparatur- und Reinigungsanlagen für Kraftfahrzeuge,
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - Stellplätze,
   - Gewerbebetriebe zur Vermietung von Baumaschinen,
   - Flächen für das Abstellen von Baumaschinen.

2. Passiver Lärmschutz: Im sonstigen Sondergebiet (SO) „Autohof" muss für die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach, Lüfter, etc.) der den Straßen zugewandten Fassadenseiten von Büro- und Sozialräumen sowie von Wohn- und Aufenthaltsräumen baulicher Schallschutz entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise, Abschnitt 5, November 1989, Nds. MinBl. Nr. 8/1991, S. 270 ff.) vorgesehen werden. Für Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

3. Im sonstigen Sondergebiet "Autohof" ist pro Betrieb nur eine Betriebswohnung ausnahmsweise zulässig. Betriebswohnungen sind Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

§ 2
Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

§ 3
Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 10 m darf durch Werbemasten um maximal 5 m überschritten werden.

§ 4
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und Feuerwehrumfahrten und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne von § 12 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Stellplätze und sonstige Flächen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen werden in einem 3 m breiten Streifens entlang der Waldflächen am Nordrand des Plangebiets auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954), 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 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug"** bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 29. Okt. 2014

Siegel

gez. Windmann

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und

- 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung "Autohof"
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 10,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Baugrenze Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

L Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet

GW Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: Wasserschutzgebiet

Innerhalb der **Bauverbotszone** von 20 m sowie der **Baubeschränkungszone** von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 6 und der L 360 gelten die Vorschriften des § 9 FStrG bzw. § 24 NStrG.

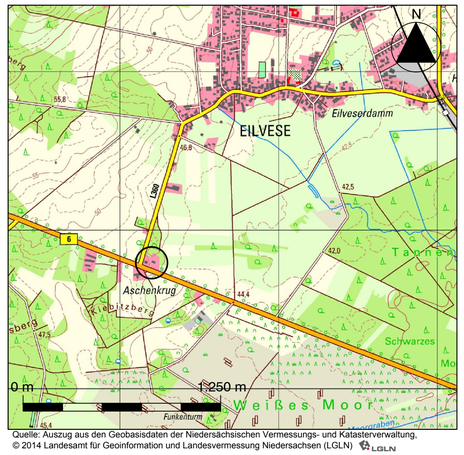
Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Eilvese

Stadt NEUSTADT am Rübenberge

Bebauungsplan Nr. 363
"Autohof Aschenkrug"

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-gefters.de
E-Mail: vogel@eike-gefters.de