

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Eilvese, Flur 6
Erlaubnisvermerk: Die Wiedergabe bedarf gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, (Nds. GVBl. 2003, S. 5) keiner Erlaubnis.

Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.01.2009). 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 30.01.2009

Siegel gez. Rehbein

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2007 gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 12.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.03.2007.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 20.03.2007 bis einschließlich 03.04.2007.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ und die Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ und die Begründung dazu haben von Montag, den 09.07.2007 bis einschließlich Freitag, den 10.08.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2007 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ in seiner Sitzung am 04.09.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 09. Feb. 2009 Der Bürgermeister

Siegel gez. Sternbeck

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 09. Feb. 2009 Der Bürgermeister

Siegel gez. Sternbeck

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19. Feb. 2009 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 19. Feb. 2009 rechtsverbindlich geworden.

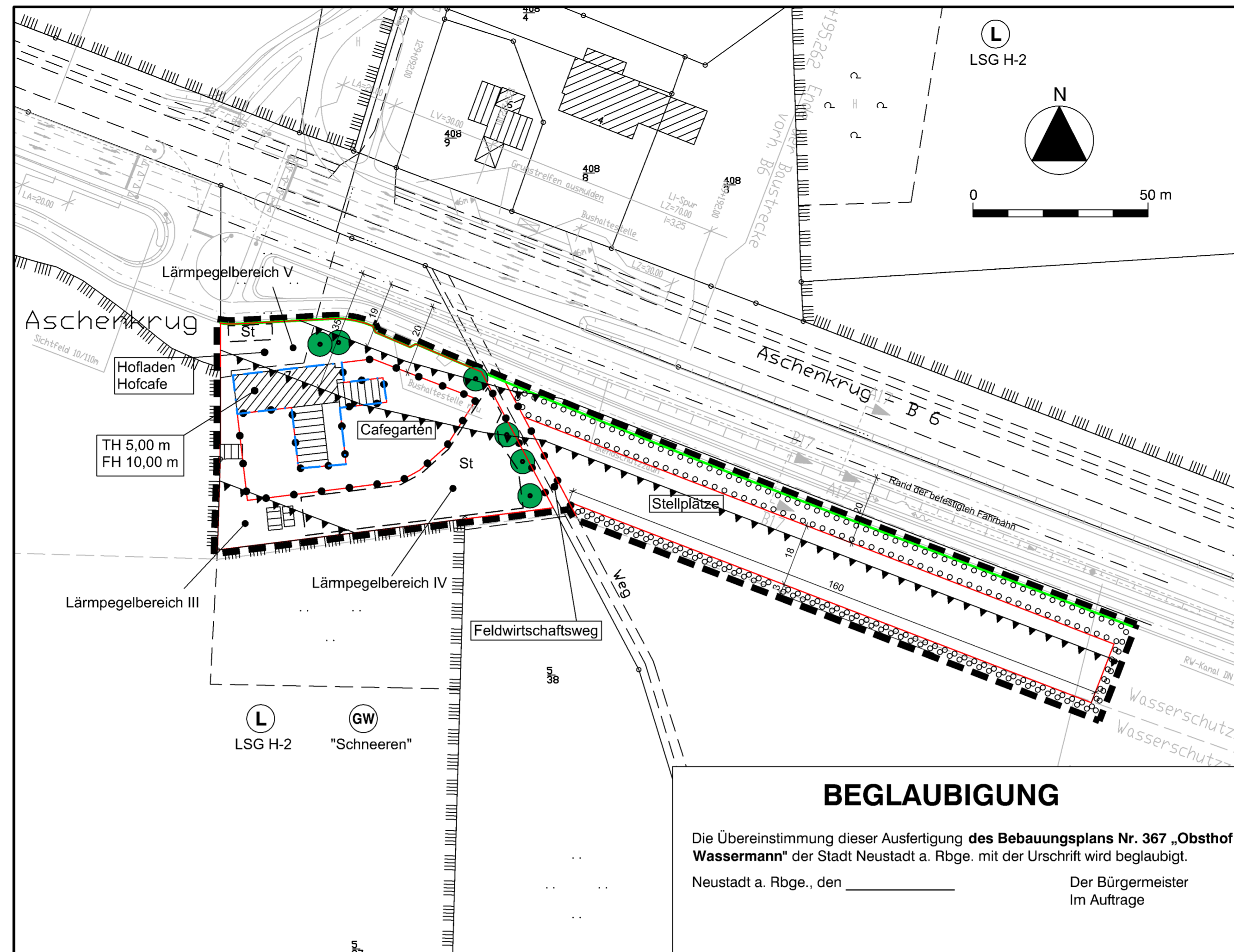
Neustadt a. Rbge., den 04. März 2009 Der Bürgermeister

Siegel gez. Dr. Weusthoff

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Hofladen, Hofcafe, Cafegarten

Der „Hofladen“ dient dem Verkauf landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Erzeugnisse, die überwiegend aus der Produktion des zugehörigen Betriebs kommen.
Innerhalb der Fläche mit dem Nutzungszweck „Hofladen, Hofcafe“ können sogenannte „Betriebswohnungen“ (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden.
Innerhalb der Fläche mit dem Nutzungszweck „Cafegarten“ ist eine Außenbewirtschaftung zulässig. Dazu dürfen maximal 50 % der Fläche des Cafegartens versiegelt werden.

§ 2 Stellplätze

Die mit dem Nutzungszweck „Stellplätze“ festgesetzte Fläche und die „Flächen für Stellplätze“ dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Fugensteinen, Rasengittersteine, Schotterterrassen etc. befestigt werden.

§ 3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist zweireihig in einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen.
- Die Art der zu verwendenden Gehölze ergibt sich aus der Pflanzliste in der Begründung. Der Mindeststammumfang bei der Neuanpflanzung von Bäumen beträgt 12 cm gemessen in 1 m Höhe. Die Höhe der Sträucher muss mindestens 0,6 m betragen. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 4 Passiver Schallschutz

In dem festgesetzten Lärmpegelbereich V, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A), und in dem festgesetzten Lärmpegelbereich IV, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A), gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5 (Nds. Mbl. Nr. 8/1991, S. 259), sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diese Lärmpegelbereiche erfüllen.

HINWEIS

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

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 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 367 „Obsthof Wassermann“**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 09. Feb. 2009

Siegel gez. Sternbeck

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Besonderer Nutzungszweck von Flächen

- besonderer Nutzungszweck: Hofladen, Hofcafe, Gartencafe Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- besonderer Nutzungszweck: Stellplätze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- besonderer Nutzungszweck: Feldwirtschaftsweg

Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

- TH 5,00 m Traufhöhe baulicher Anlagen in m über der gewachsenen Geländeoberfläche als Höchstgrenze
- FH 10,00 m Firsthöhe baulicher Anlagen in m über der gewachsenen Geländeoberfläche als Höchstgrenze
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszwecke
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes Vgl. § 4 der textl. Festsetzungen!
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

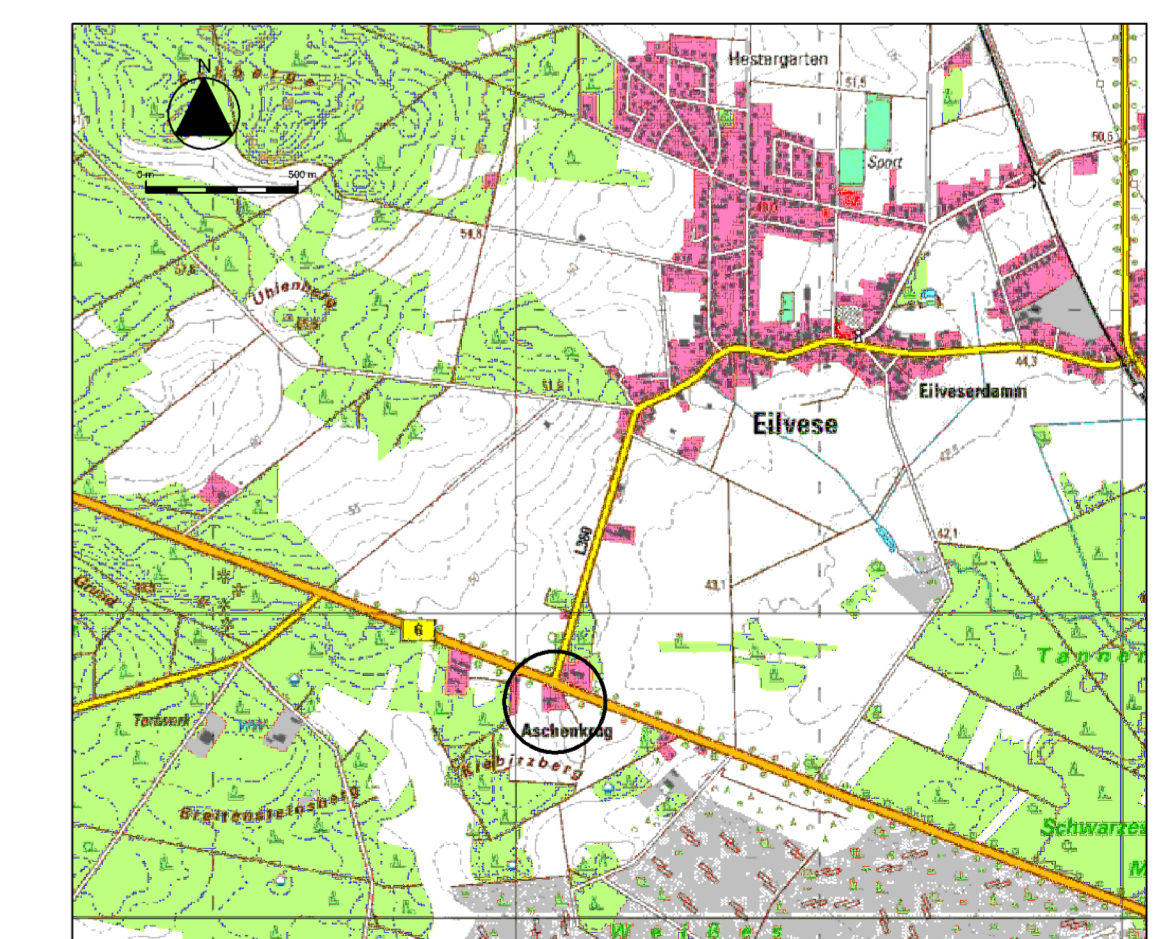
Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet H 2 "Schneereiner Geest - Eisenberg"
- Wasserschutzgebiet "Schneeren"

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese

Bebauungsplans Nr. 367 "Obsthof Wassermann" Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Bearbeitung:

Susanne Vogel
Dipl.-Ing. Architektin
Bauleitplanung

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