

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Eilvese, Flur 2, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neustadt a. Rbge., den 16.01.2020 Siegel gez. Hermes
Dipl.-Ing. Ewald Hermes
Öffent. bes. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg" und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.
Hannover, im September 2019 gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.05.2018 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.05.2018 bekannt gemacht. Sie erfolgte vom 06.06.2018 bis einschließlich 21.06.2018.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.05.2018.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg" und die Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.2019 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg", die Begründung dazu und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben von Dienstag, den 05.03.2019 bis einschließlich Freitag, den 05.04.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2019 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. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg" in seiner Sitzung am 09.01.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg" 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 20. JAN 2020 Siegel Der Bürgermeister
gez. D. Herbst

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28. JAN. 2020 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 372 "Wölkenberg" beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 28. JAN. 2020 rechtsverbindlich geworden.
Neustadt a. Rbge., den 28. JAN. 2020 Siegel Der Bürgermeister
gez. H. Zerr

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 Gewerbegebiet (GE)

1. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt gegliedert:

Zulässig sind nur Vorhaben, deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7).

2. Innerhalb der als GE festgesetzten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

3. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 Höhenlage der Gebäude

Innerhalb des Plangebiets ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 12 m festgesetzt. Für technische Anlagen am Gebäude wird eine maximale Höhe von 15 m festgesetzt. Bezugspunkt für diese Höhenangabe ist die Oberkante der gewachsenen Geländeoberfläche.

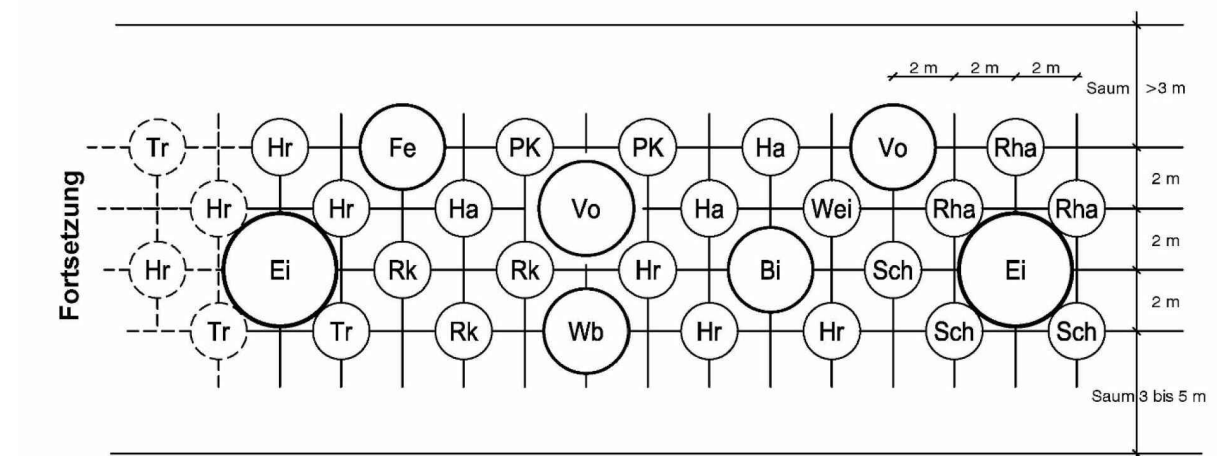
§ 3 Private Grünflächen, Gehölz- und Saumstreifen (CEF-Maßnahme)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölz- und Saumstreifen“ ist ein bepflanzter Wall mit einer Höhe von max. 3 m über Oberkante gewachsenes Gelände zulässig. Die private Grünfläche ist als standorttypische Gehölzfläche anzulegen:

- Grenzabstände an den Flächenkanten: mindestens 3,00 m
- Pflanzung mindestens 4-reihig
- Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 2,00 m, Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt
- Mindestpflanzgröße: Hochstämme mindestens: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm / verpflanzte Heister: 125-150 cm / verpflanzte Sträucher: 60-100 cm



Bäume	Sträucher			
Acer campestre	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	(Rha)	
Betula pendula	Corylus avellana	Haselnuss	(Ha)	
Pyrus pyraeaster	Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	(Wie)	
Quercus robur	Frangula alnus	Faulbaum	(Fa)	
Sorbus aucuparia	Prunus spinosa	Schlehe	(Sch)	
	Rosa canina	Hunds-Rose	(Hr)	
	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn	(PK)	
	Salix caprea	Sal-Weide	(Sw)	
	Sambucus racemosa	Traubenholunder	(Tr)	



Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für abgehende Bäume und Sträucher sind umgehend Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Säme entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Flächenkanten werden mit gebietsheimischem Grünlandsaatgut angesät und als Gras- und Staudensäme entwickelt, 1-2mal jährliche Mahd, 1. Mahd ab August.

Südlich der Gehölzfläche wird ein buchtig geschwungener, drei bis fünf Meter breiter Saumstreifen als Zauneidechsenhabitat hergerichtet. Nach Anlage des Gehölzstreifens wird die Fläche mit einer gebietsheimischem Grünlandsaatmischung (für nährstoffarme, sandige Böden) angesät und jeweils 5 kleine Sand- und Totholzhaufen gesetzt. Abschnittsweise Mahd des Saumstreifens bei Bedarf alle ca. 3 bis 5 Jahre Ende Oktober/Anfang November und Abtransport des Mahdgutes, bedarfsweises Auslichten aufkommender Gehölze im Winter, bei geringen Mengen wieder Aufsichtung des Schnittgutes als Totholz, größere Mengen sind abzutransportieren.

§ 4 Private Grünflächen, Saumstreifen (CEF-Maßnahme)

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des B-Planes wird ein 3 m breiter Saumstreifen als Zauneidechsenhabitat aufgewertet. Die vorhandene Vegetationsstruktur wird erhalten bzw. durch Sukzession entwickelt, zur Erhöhung der Strukturvielfalt werden jeweils 2 Sand- und Totholzhaufen angelegt.

Bei Bedarf abschnittsweise Mahd alle ca. 3 bis 5 Jahre Ende Oktober/Anfang November, Abtransport des Mahdgutes, bedarfsweises Auslichten aufkommender Gehölze im Winter, bei geringen Mengen Aufsichtung des Schnittgutes als Totholz, größere Mengen sind abzutransportieren. Die Maßnahme muss vor Beginn der Vergrünungsmaßnahmen (s. die Ausführungen in der Begründung) hergestellt sein.

Um zu verhindern, dass die im Bereich des Saumstreifens an der Bahn lebenden Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und dort zu Schaden kommen können, ist ein temporärer Reptilienschutzzaun aufzustellen, der den Reptilienbensraum von der Baustelle trennt. Um zu verhindern, dass aus dem Wall vergrämte Zauneidechsen zurückwandern ist der Foliensaun vor Beginn der Vergrünungsmaßnahmen aufzustellen. Entfernung des Schutzzaunes nach Abschluss der Baumaßnahmen.

HINWEIS

- Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.
- Der Vorhabenträger lässt im 4. Quartal 2019 die Umsetzung der in §§ 3 und 4 der textlichen Festsetzungen beschriebenen CEF-Maßnahmen in Zusammenarbeit mit einem Reptilienexperten durchführen, so dass die Vorzeitigkeit der Maßnahme vor Beginn einer Bebauung gewährleistet ist. Die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (Abschnitt VI.B.3.a) werden dabei beachtet.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg"** bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 20. JAN. 2020

Siegel gez. D. Herbst
Bürgermeister

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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 - die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANNHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
 Gewerbegebiet GE
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 12 / 15 m Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugsebene als Höchstmaß
1. Ziffer - Oberkante Gebäude
2. Ziffer - Maß für technische Anlagen am Gebäude
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

- Sonstige Planzeichen**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Private Grünfläche, die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt
Vgl. §§ 3 und 4 der textlichen Festsetzungen!
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

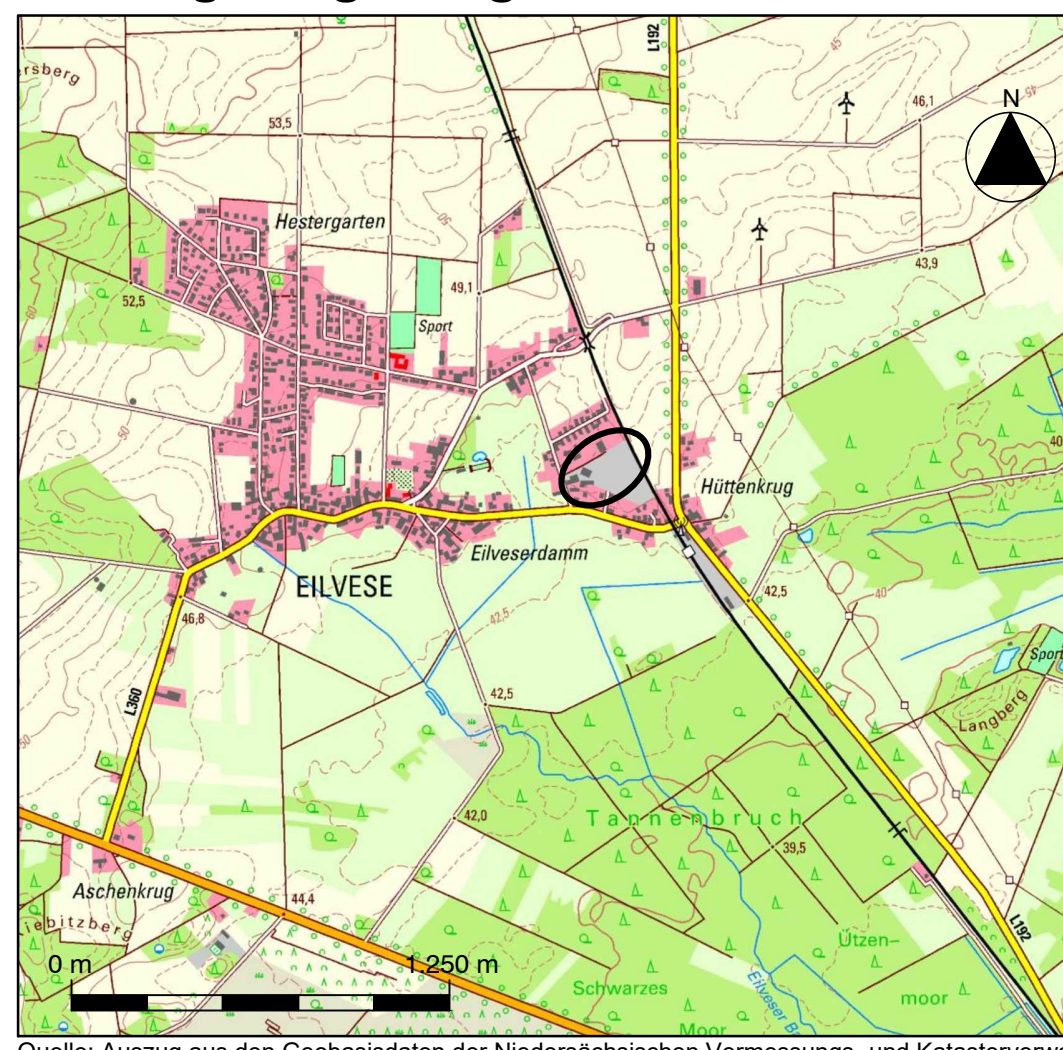
BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 372 "Wölkenberg"** der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.
Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister

Region Hannover Stadt Neustadt a. Rbge.

Ortschaft Eilvese Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg"

Maßstab 1 : 1.000
Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Oktober 2019
Susanne Vogel
Architektin | Bauplanung
In Zusammenarbeit mit:
pu Planungsgruppe Umwelt
Kornacker 14 A
31549 Hannover
Tel.: 051 71 34 98 80
Fax: 051 71 34 98 40
Internet: www.gdfr-planung.de
E-Mail: vogel@gdfr-planung.de
Sifflstraße 12
30159 Hannover
Tel. 051 115 1949 790