Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

Präambel
Auf Grund des §1 Abs.3 und des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 S.137) i.d.z.Zt. geltenden Fassung, auf Grund der §56 und §98 der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. I S.199) i.d.z.Zt. geltenden Fassung und des §40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S.382) i.d.z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. **431** bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den **18.10.2004**

Siegel

gez. STERNBECK
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am **15.09.2003** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **431** und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß Paragraph (§) 2 Abs.1 BauGB am **20.09.2003** ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den **18.10.2004**

gez. STERNBECK
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet vom Team Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstr.4

Neustadt a. Rbge., den **12.10.2004**

Im Auftrag

gez. KULL
(Kull)

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am .....
Az.: .....

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: **04.2003**). 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 **15.10.2004**

gez. REHBEIN
Öffentl. bestellter Vermessungsing.

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am **24.05.2004** dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **17.07.2004** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom **27.07.2004** bis **27.08.2004** gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **18.10.2004**

gez. STERNBECK
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **07.10.2004** als Satzung (§10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den **18.10.2004**

gez. STERNBECK
Bürgermeister

Die Bekanntmachung ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am **21.10.2004** im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. **41** erfolgt.Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am **21.10.2004** rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den **21.10.2004**

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. SPENNES

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß §215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

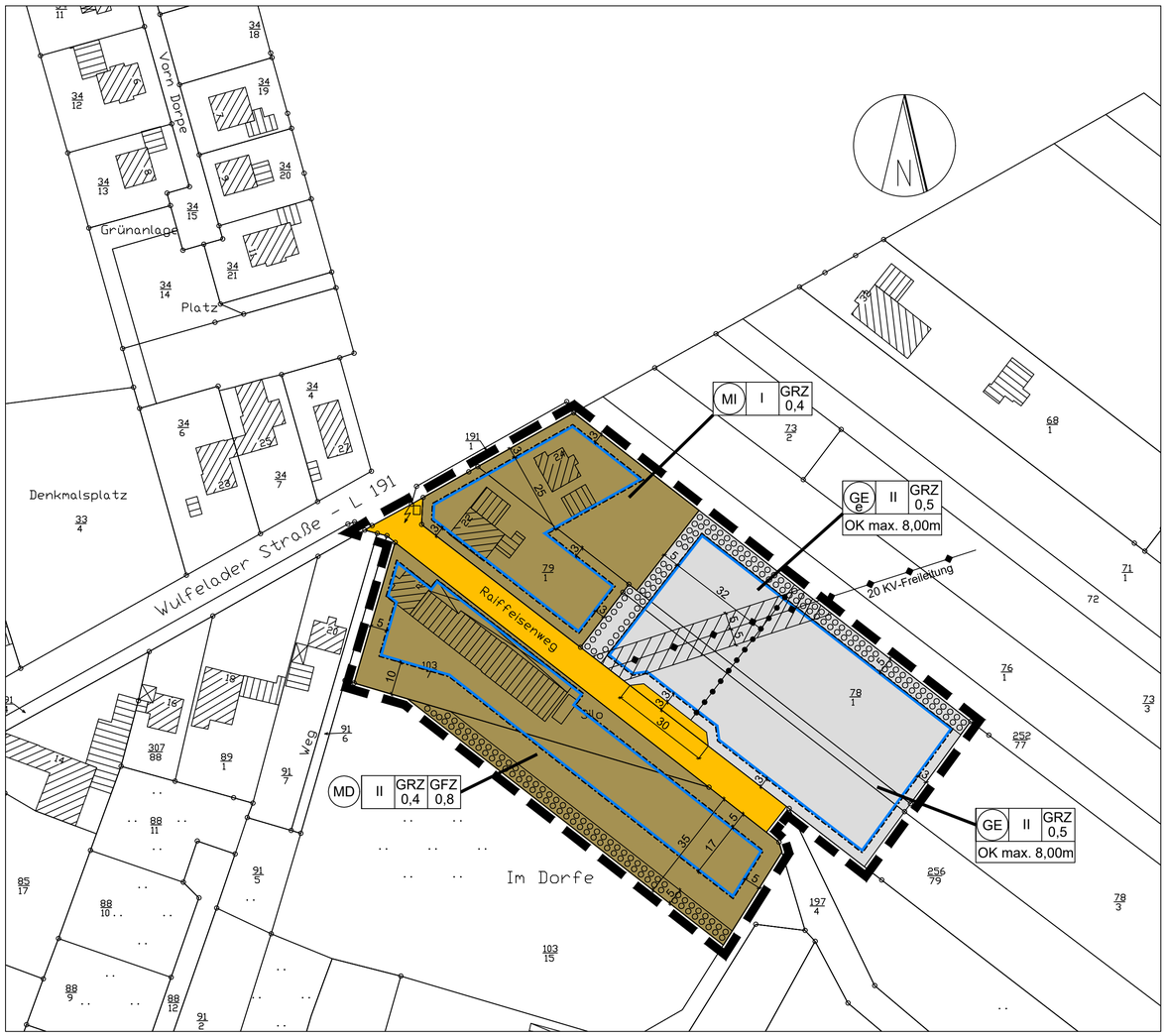
Neustadt a. Rbge., den .....

.....
Bürgermeister

Das Planverfahren wurde gemäß § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltend gemachten Fassung zu Ende geführt.

Es gelten die Vorschriften über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und von sonstigen Vorschriften einschließlich ihrer Fristen nach dem Baugesetzbuch in der zurzeit geltenden Fassung.

Maßgeblich ist die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstück (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).



Textliche Festsetzungen

§ 1 Lärmschutz

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes heranzuziehen.
Der festgesetzte flächenbezogene Schallleistungspegel kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z. B. Lärmminderung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der freien Schallausbreitung muss die Erhöhung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel mindestens ausgleichen.
Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind für das benachbarte Mischgebiet und Dorfgebiet einzuhalten.

§ 2 Gebäudehöhen

Die festgesetzte Oberkante von Gebäuden bezieht sich auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche. Die festgesetzte Oberkante gilt nicht für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude und Gebäudeteile.

§ 3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und –sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind kranke Gehölze, wenn eine Ersatzpflanzung vorgenommen wird. Die Art der zu verwendenden Gehölze ergibt sich aus der Pflanzliste in der Begründung.

§ 4 Wasserversickerung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende ökologische Festsetzungen getroffen: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Hinweis: Die Erlaubnis zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser – Gebäude mit tiefen Kellern – kann nicht in Aussicht gestellt werden.

§ 5 Beschränkungszone im Bereich der 20-kV-Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sicherheitsabstände gemäß VDE 0210 zwischen Starkstrom-Freileitungen mit Nennspannungen über 1 kV zu Gebäuden, Bäumen und zum Gelände sind einzuhalten. Mit Rückbau der Freileitung ist diese Forderung hinfällig.

§ 6 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1. Die Kompensationsmaßnahme „3.614 m² ökologische Waldsanierung auf dem Flurstück 149/1, Flur 1, Gemarkung Basse“ wird den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet.
2. Die Kompensationsmaßnahme wird zu 27% dem Flurstück 103/15 im MD-Gebiet und zu 73% dem GE-Gebiet und dem GEe-Gebiet zugeordnet.

Hinweis

Der Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2000 „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ ist zu beachten.

Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Gestaltungsanforderungen an Außenwände

1. Die Außenwände von Neubauten sind nach außen hin in sichtbarem Ziegelmauerwerk mit neutraler Verfugung oder ortsüblichem Holzfachwerk mit Ziegelmauerausfachung oder Holzverkleidung zu erstellen. Zugelassen sind nur rote bis rotbraune Vormauerziegel (im Rahmen der im RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben). Trafostationen der örtlichen Versorgungsunternehmen können alternativ zu dem o. g. Farbrahmen innerhalb von Grünanlagen im Farbton RAL 6002 (laubgrün) gestrichen werden.
2. Für gewerbliche Betriebsgebäude sind die Außenwände gemäß § 1 Abs. 1 zu erstellen. Alternativ sind darüber hinaus auch Verkleidungen mit roten oder rotbraunen Wellfaserzementplatten, Metallprofilen und Putz in dem in § 1 Abs. 1 im 2. Satz genannten Farbrahmen zulässig.
3. Holzverkleidungen mit farblicher Oberflächenbehandlung gemäß dem o. g. RAL-Farbregister bzw. mit Imprägnierungsmitteln mit braunen Farbtönen werden bei allen Gebäuden am gesamten Baukörper zugelassen. Die Verbretterung hat senkrecht zu erfolgen.

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

1. Als Dachform von Wohngebäuden sind nur Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig, bei gewerblichen Gebäuden sind auch ungleiche Dachneigungen und Pultdächer 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.
2. Die Dachneigung muss bei Wohngebäuden 30° bis 60° betragen, bei gewerblichen Gebäuden und Nebenanlagen 12° bis 48°.
3. Als Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen (im Rahmen der im RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben) zugelassen. Für gewerbliche Betriebsgebäude sind außerdem rote bis braune Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten in dem vorgenannten Farbrahmen zulässig.
4. Für folgende Gebäude und Gebäudeteile mit einer Grundfläche unter 40 m² sind abweichend von Abs. 1 bis 3 auch Flachdächer zulässig:
   a) Garagen
   b) Nebenanlagen im Bauwich
   c) untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwichs
   d) Windfanganbauten
   e) Carports
   f) Trafostationen
5. An die Dachform von Wintergärten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt. Als Dachdeckung ist neben den Festsetzungen des § 3 Abs. 3 auch Glas zulässig.
6. Der Einbau von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist innerhalb der Dachflächen zulässig.

§ 3 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des Obergeschosses zu beschränken. Die Brüstungszone darf im Zusammenhang mit der Werbung keine von den übrigen Obergeschossen abweichende Gestaltung, Farbe oder Verkleidung erhalten.
2. Für jedes Betriebsgebäude ist auf je einer Hausfront oder auf dem vorgelagerten Grundstücksteil nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Einteilige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 3 m² nicht überschreiten bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,5 m x 0,5 m sein.
3. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen ist wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
4. Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z. B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkauf) angebracht werden.
5. Für Werbeanlagen sind die Farben
   leuchtorange (RAL 2005 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2),
   weißaluminium (RAL 9006 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2),
   graualuminium (RAL 9007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
   leuchthellorange (RAL 2007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2),
   Reflexfarben (RAL 7 Farbkarte RAL 840 HRÜ 840 2)
   ausgeschlossen.
6. Hinweisschilder an der Zufahrt in das Gewerbegebiet dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Sie sind einheitlich zu gestalten und in einem Rahmen zusammenzufassen.

Erläuterung der Planzeichen

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

- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GE e — Gewerbegebiete eingeschränkt (§ 8 BauNVO) (siehe § 1 der textlichen Festsetzungen)

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

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

GRZ 0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK max.	Oberkante als Höchstmaß (siehe § 2 der textlichen Festsetzungen)

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Hauptversorgungsleitungen, (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch
- Beschränkungszone im Bereich der 20 KV-Freileitung (siehe § 5 der textlichen Festsetzungen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

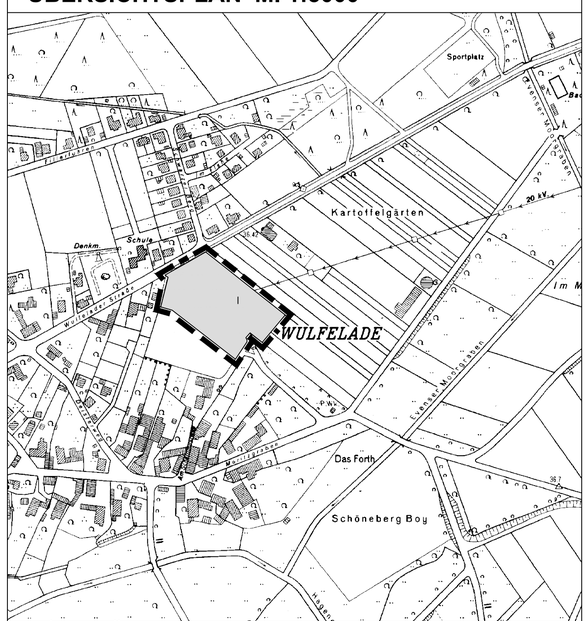
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) (siehe § 3 der textlichen Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

STADT NEUSTADT A. RBGE.
Stadtteil Wulfelade
BEBAUUNGSPLAN NR. 431
"Gewerbegebiet Wulfelade"
M. 1 : 1.000

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Planung: Frau Kull/Herr Wippermann	Planerstellung: Frau Herrmann 14.04.2003
Geändert: Her. 11.12.2003 Her. 19.07.2004	