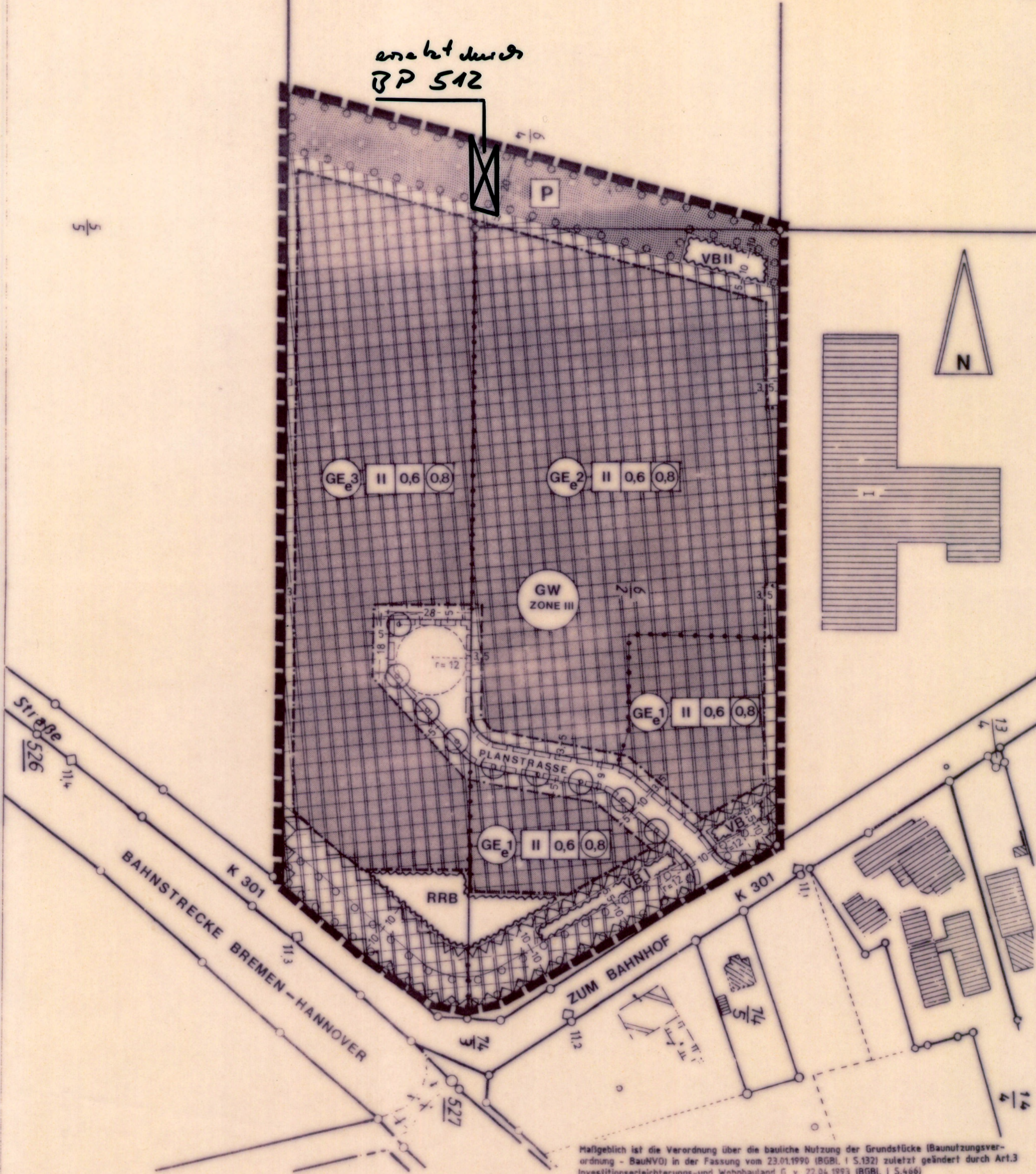


Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 und §19 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1983 - Nds. GVBl. S. 187).

Geschäftszeichen: A 2366/98
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Planungsgrundlage:
Anschnitt aus der Liegenschaftskarte
Gemarkung: Hagen
Flur: 5
Vergrößerung/Verkleinerung in den Baustab: 1:1000

angekündigt durch
BP 512



Hatgleich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art.3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.446)

<p>Präsident Auf Grund des § 1 Abs. 1 und des § 70 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446), des § 2 Abs. 1 des Baunutzungsverordnungs (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und des § 2 Abs. 1 des Baunutzungsverordnungs (BauNVO) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446) ist die folgende Festsetzung zu treffen:</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>gez. HEIDEMANN Stadtdirektor</p>	<p>Auftraggeber Der Verwaltungsverband der Stadtgemeinde hat in seiner Sitzung am 04.10.1998 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 509 beschlossen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.1998 rechtsverbindlich geworden. Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadtgemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.1998 mit der Beschlussempfehlung des Ausschusses für die Bauleitplanung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p>	<p>Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Vertretung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p>
<p>Kartenprüfungsbescheid Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187) in der zur Zeit gültigen Fassung, dazu gehören auch Zeichnungen der Bauleitplanung.</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>gez. HEIDEMANN Stadtdirektor</p>	<p>Auftraggeber Der Verwaltungsverband der Stadtgemeinde hat in seiner Sitzung am 04.10.1998 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 509 beschlossen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.1998 rechtsverbindlich geworden. Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadtgemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.1998 mit der Beschlussempfehlung des Ausschusses für die Bauleitplanung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p>	<p>Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Vertretung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p>
<p>Kartenprüfungsbescheid Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187) in der zur Zeit gültigen Fassung, dazu gehören auch Zeichnungen der Bauleitplanung.</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>gez. HEIDEMANN Stadtdirektor</p>	<p>Auftraggeber Der Verwaltungsverband der Stadtgemeinde hat in seiner Sitzung am 04.10.1998 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 509 beschlossen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.1998 rechtsverbindlich geworden. Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadtgemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.1998 mit der Beschlussempfehlung des Ausschusses für die Bauleitplanung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p>	<p>Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Vertretung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p>
<p>Kartenprüfungsbescheid Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187) in der zur Zeit gültigen Fassung, dazu gehören auch Zeichnungen der Bauleitplanung.</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>gez. HEIDEMANN Stadtdirektor</p>	<p>Auftraggeber Der Verwaltungsverband der Stadtgemeinde hat in seiner Sitzung am 04.10.1998 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 509 beschlossen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.1998 rechtsverbindlich geworden. Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadtgemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.1998 mit der Beschlussempfehlung des Ausschusses für die Bauleitplanung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p>	<p>Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Vertretung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p>
<p>Kartenprüfungsbescheid Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187) in der zur Zeit gültigen Fassung, dazu gehören auch Zeichnungen der Bauleitplanung.</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>gez. HEIDEMANN Stadtdirektor</p>	<p>Auftraggeber Der Verwaltungsverband der Stadtgemeinde hat in seiner Sitzung am 04.10.1998 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 509 beschlossen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.1998 rechtsverbindlich geworden. Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadtgemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.1998 mit der Beschlussempfehlung des Ausschusses für die Bauleitplanung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p>	<p>Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Vertretung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).</p> <p>Neustadt a. Rbge. am 15. Juni 1998</p>

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 der Verordnung über die Anfertigung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

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

Gewerbegebiet eingeschränkt (s. textl. Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §5 16 u. 17 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse
0,6 Grundflächenzahl
0,8 Geschosflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §5 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze
Überbaubare Grundstücksflächen

VERKEHRSLÄCHEN

Private Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie

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)
Anpflanzen von Bäumen
Grünfläche (privat)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

Rückhaltebecken mit KA- Abscheider
Versickerungsbecken
Versickerungsbecken in Kombination mit Rückhaltebecken für die Löschwasserversorgung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet „Hagen/Neustadt“ Schutzzone III

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

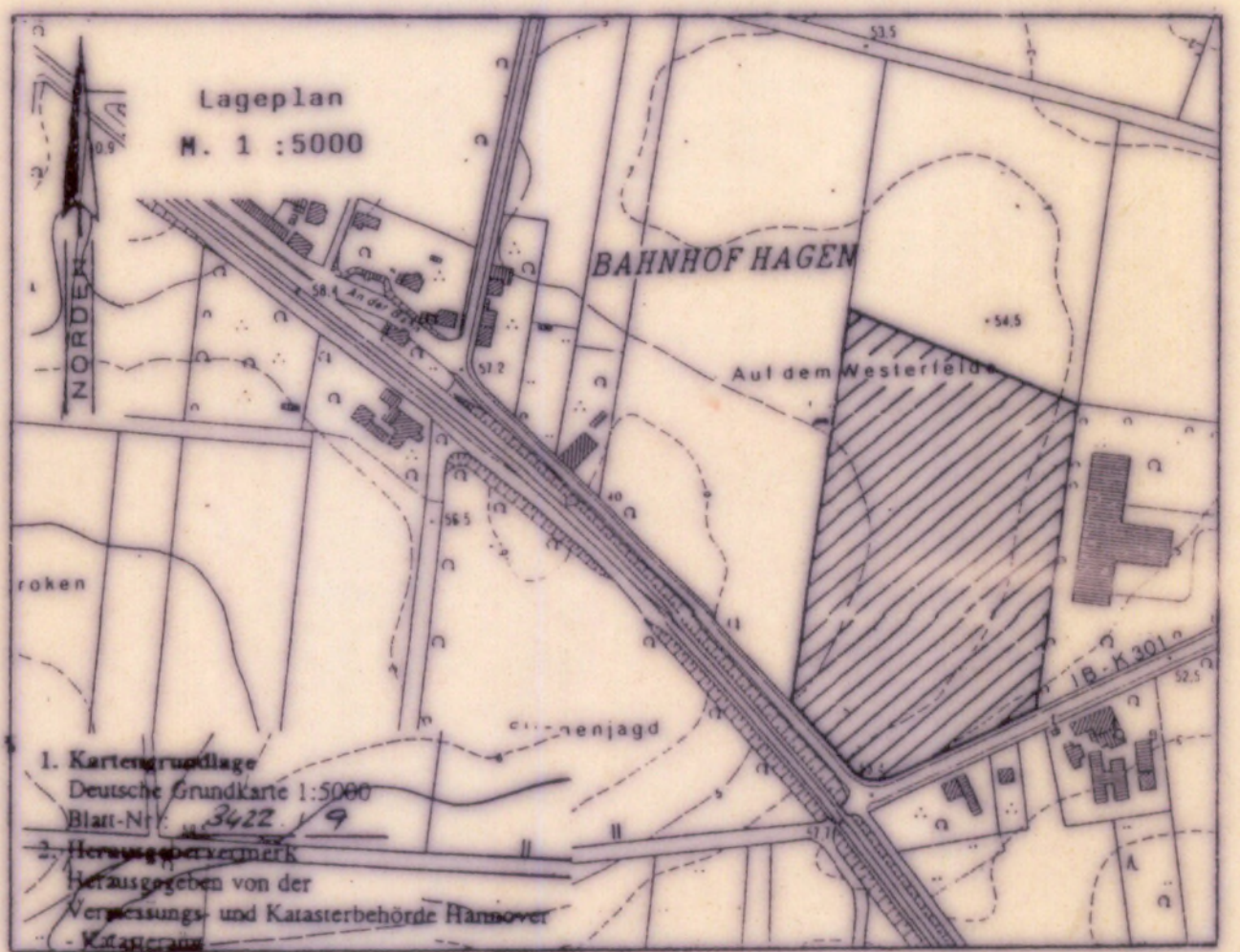
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 (4) BauGB in Verbindung mit den §§ 56 u. 98 NBauO

- § 1 Dachneigungen**
 - Innerhalb des Plangebietes sind nur geneigte Dächer mit mindestens 12° und maximal 48° Dachneigung zulässig
 - Für Nebenanlagen sind abweichend auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
- § 2 Dacheindeckung**
 - Als Material für die Dacheindeckung sind nur rote bis braune Tondachpfannen bzw. Betondachsteine (im Rahmen der RAL - Farbwerte 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3011, 3013, 3016, 8002, 8007, 8008, 8011, 8024 und 8025) zu verwenden. Desweiteren sind Sonnenkollektoren auf Dächern zulässig.
 - Folgende Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig: Metalldächer und Wellfaserzementplatten mit gleicher Farbgebung
- § 3 Fassaden**
 - Als Material für die Hauptansichtsflächen sind nur rote bis braune Ziegel, Wellfaserzementplatten und Metallfassaden (im Rahmen der RAL - Farbwerte 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3011, 3013, 3016, 8002, 8007, 8008, 8011, 8024 und 8025) zulässig. Zur Gliederung der Fassaden eines Gebäudes werden nur Putz, Glas und Holz in einem Verhältnis von maximal 80% der Fassaden zugelassen. Die übrigen Fassadenteile sind aus roten bis braunen Ziegeln, Wellfaserzementplatten oder Metall mit gleicher Farbgebung herzustellen.
- § 4 Werbeanlagen**
 - Je Gebäude ist je Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Sie kann aus mehreren Teilen bestehen und darf eine Gesamtansichtsfläche von 5 m² nicht überschreiten. Je Grundstück darf ebenfalls eine freistehende Werbeanlage mit maximal 3 m² Ansichtsfläche und 2,5 m Gesamthöhe errichtet werden.
 - Attrappen, Spannbänder und Fahnen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 1,00 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen angebracht werden. (Räumungsverkauf, Saisonschlussverkauf u.a.)
 - Im Plangebiet dürfen mit Ausnahme der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (20m breite Bauverbotszone an der Kreisstraße) Hinweisschilder auf im Gewerbegebiet ansässige Betriebe mit einer Größe von max. 0,80 m² angebracht werden.
 - Laufbänder als Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Für Werbeanlagen sind die Farben leuchtorange (RAL 2005, Farbkarte RAL 840, HRU 2) und leuchtrotorange (RAL 2007, Farbkarte: RAL 840, HRU 2) unzulässig.
 - Hinweis: In der Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie an der Kreisstraße ist der Straßenbausträger gemäß § 24 des Nieders. Straßengesetzes für die Erteilung evtl. Sondergenehmigungen für Werbeanlagen zuständig.
- § 5 Ordnungswidrigkeiten**
 - Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Gliederung des Gewerbegebietes nach §1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO**
 - a) Im GE₁ sind folgende Betriebsarten und Nutzungen zulässig:
 - Landhandel und Getränkemarkt bis zu einer maximalen gemeinsamen Verkaufsfläche von 800 m²
 - Bürogebäude
 - Tankstelle für Diesel- und Biotankfahrzeuge
 - Tanklager für Diesel, Biodiesel und Heizöl (oberirdisch)
 - Wagenwaschanlage
 - b) Im GE₂ sind folgende Betriebsarten und Nutzungen zulässig:
 - Betriebe, die der Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte dienen
 - Recyclinghof, Sortierung in Containern, mit Ausnahme von Sondermüll
 - Ausschluß und Zulässigkeit von Nutzungen
 - c) Im GE₃ ist folgende Nutzung unzulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe.
 - Dies gilt nicht für Verkaufseinrichtungen an Endverbraucher in Verbindung mit produzierenden Betrieben, falls diese im Verhältnis zum Betriebszweck untergeordnet sind und wenn sich die Verkaufseinrichtungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken. Eine untergeordnete Größe kann dann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 15% der Gesamtgeschosfläche des Betriebes ausmacht.
- § 2 Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO**
 - Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für GE-Gebiete sind nur zulässig, wenn sie sich im Verhältnis zu den (dem) Betriebsgebäude(n) flächenmäßig unterordnen.
- § 3 Erschließung des Gewerbegebietes**
 - Die Erschließung des Gewerbegebietes mit Anbindung an die Kreisstraße 301 erfolgt über eine private Verkehrsfläche.
 - Ein direkter Anschluß der Grundstücke an die K 301 ist ausgeschlossen mit Ausnahme der Zufahrt über die Planstraße (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
 - Hinweis: Die mit Leitungsrechten festgesetzte Verkehrsfläche zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger ist durch eine gegenseitige Baualast abzusichern.
- § 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - 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:	(Cornus mas)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hartriegel	(Corylus avellana)
Elsbeere (Sorbus torminalis)	Haselnuß	(Rubus fruticosus)
Espe (Populus tremula)	Brombeere	(Rhamnus frangula)
Feldahorn (Acer campestre)	Faulbaum	(Rosa canina)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Heckenrose	(Salix cinerea)
Schwarzlerche (Alnus glutinosa)	Grauweide	(Euonymus europaea)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Plattenhütchen	(Prunus spinosa)
Stieleiche (Quercus robur)	Schlehe	(Viburnum opulus)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Schneeball	(Sambucus nigra)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Schwarzer Holunder	
 - Einzelbäume an der Planstraße, zum Beispiel
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Mehlbeere (Sorbus aria)
- § 5 Aufschüttungen und von der Bebauung freizuhaltenen Flächen**
 - Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind von baulicher Nutzung und Aufschüttungen über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- § 6 Rückhalte- und Versickerungsbecken (s.a. Gerries Ingenieure: Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser v. April 1998)**
 - Rückhalte- und Versickerungsbecken sind naturnah mit Mindestböschungsnegungen von 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.
 - Das Versickerungsbecken I ist muldenförmig mit abwechselnder Bodenmodellierung als Rasenfläche auszubilden.
 - Das Versickerungsbecken II ist in Kombination mit einem Rückhaltebecken für die Löschwasserversorgung auszubauen.



STADT NEUSTADT A. RBGE. STADTTEIL HAGEN
LANDKREIS HANNOVER
BEBAUUNGSPLAN NR. 509
„GEWERBEGEBIET HAGEN“
- 2. Bauabschnitt -
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
MASSTAB 1:1000