







Verfahrensschritte Präambel und Ausfertigung Aufgrund 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 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), und aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 599) und aufgrund des § 54 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 531 "Im Rübegarten", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung, als Satzung beschlossen.	
Neustadt a. Rbge., den 16.06.2014	 gez. Sternbeck Bürgermeister
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 531 "Im Rübegarten" mit Entwurfsbegründung wurde ausgearbeitet von der Stadt Neustadt a. Rbge., Fachdienst Planung und Bauordnung.	
Neustadt a. Rbge., den 13.06.2014	Im Auftrag gez. Kai Nülle
Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 21.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.05.2013 ortsüblich in der Leine-Zeitung bekannt gemacht worden.	
Neustadt a. Rbge., den 16.06.2014	 gez. Sternbeck Bürgermeister
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 23.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.2013 ortsüblich in der Leine-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom 28.10.2013 bis einschl. 29.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Neustadt a. Rbge., den 16.06.2014	 gez. Sternbeck Bürgermeister
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 531 "Im Rübegarten", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 08.05.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung haben an dieser Beschlussfassung teilgenommen.	
Neustadt a. Rbge., den 16.06.2014	 gez. Sternbeck Bürgermeister
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.08.2014 ortsüblich in der Leine-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.08.2014 rechtsverbindlich geworden.	
Neustadt a. Rbge., den 20.08.2014	 gez. Dr. Windmann Der Bürgermeister Erster Stadtrat
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Herausgeber: Landesamt für Geodäsie und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hannover Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des Übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften. 2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereithalten ... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG) Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Februar 2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu leistenden Grenzen in die Orthoform ist einwandfrei möglich.	
Neustadt a. Rbge., den 19.06.2014	 gez. Hermes Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Mängel in der Abwägung Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Neustadt a. Rbge., den	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) i. d. F. 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, 1551 f) und • die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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).	



Textliche Festsetzungen

- § 1 Dorfgemeinschaftsplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Die mit der Zweckbestimmung "Dorfgemeinschaftsplatz" festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Dorfgemeinschaft als Platz für Zusammenkünfte und Feste, sowie der Feuerwehr zum Übungsbetrieb.
 - Zulässig sind nur:
 - Festplatz für ortsübliche Veranstaltungen (z. B.: Schützenfest, Dorrfest) an maximal 10 Tagen im Jahr.
 - Die mit dem Festplatz in funktionalem Zusammenhang stehenden befestigten Flächen (z.B. innere Erschließung) von insgesamt maximal 60 m².
 - Die für den Bereich als Festplatz notwendige technische Infrastruktur auf einer Grundfläche von maximal 10 m².
 - Feuerwehrlösungsbetrieb an Werktagen zwischen 17:00 und 21:00 Uhr. Holzturm auf einer Grundfläche von maximal 10 m². Der Holzturm darf eine Gesamthöhe von 4 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Holzturmes. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes am Standort des Holzturmes.
 - Stellplätze auf der dafür vorgesehenen Fläche (s. auch § 3 der textlichen Festsetzungen).
 - Toilettengebäude mit zusätzlichem Abstellraum auf einer Grundfläche von maximal 50 m² innerhalb der dafür festgesetzten Baufläche.
 - Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist bei Veranstaltungen der Richtwert für seltene Ereignisse (TA Lärm) von nachts maximal 55 dB(A) einzuhalten. Geräuschintensive Veranstaltungen sind möglichst weit entfernt zur nächstgelegenen Wohnbebauung zu realisieren. Die Einhaltung ist für die konkrete Veranstaltung sicherzustellen. Dabei sollen Limitierungen der Musikanlagen und sinnvolle Positionierungen ausgenutzt werden.
 - Auf der mit der Zweckbestimmung "Dorfgemeinschaftsplatz" festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen (s. auch § 1 der örtlichen Bauvorschrift).
- § 2 Fläche für Sport- und Freizeinutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Die mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeinutzungen" festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Dorfgemeinschaft als Fläche für sportliche Aktivitäten und sportnahe Freizeinutzungen.
 - Zulässig sind nur:
 - Boulebahn auf einer Grundfläche von maximal 60 m².
 - Beachvolleyballfeld auf einer Grundfläche von maximal 312 m².
 - Sportnahe Freizeinutzungen für Kinder und Jugendliche auf nicht befestigten Flächen (z.B. Ballspiele, Zeltlager, Spielgeräte).
 - Grillplatz für die Dorfgemeinschaft mit einer Grillhütte und einem befestigten Vorplatz auf einer Grundfläche von maximal 50 m².
 - Auf der Fläche für Sport- und Freizeinutzungen sind auch dem unter § 2 Abs. 2 a-d genannten Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (z. B. Fangzäune, Netze) zulässig. Die Grundfläche darf dabei insgesamt 30 m² nicht überschreiten.

- § 3 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind Stellplätze und deren Zufahrten außerhalb der dafür gesondert gekennzeichneten Flächen (Umgrenzung für Stellplätze) unzulässig.
- § 4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**
- Im Bereich dieser Flächen sind mindestens 33 standortheimische Bäume (vergleiche Pflanzliste in der Begründung) als Hochstämme, Stammumfang in 1 m Höhe gemessen, von mindestens 11 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese dienen der landschaftsgerechten Eingrünung des Dorfgemeinschaftsplatzes und der Kompensation des Eingriffes.
- Örtliche Bauvorschrift**
- § 1 Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet nur in Form von Hecken - siehe Pflanzliste in der Begründung - zulässig. An der Grenze zum Flurstück 52/1 ist ausnahmsweise die Errichtung von lichten Metallzäunen oder Metalldrahtzäunen zulässig. Die Höhe darf 3 m über dem gewachsenen Gelände nicht überschreiten.
- § 2 Befestigte Flächen**
- Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger und mineralischer Ausführung herzustellen.
- § 3 Versickerung von Niederschlagswasser**
- Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.
- § 4 Ordnungswidrigkeiten (§ 91 Abs. 3 NBauO)**
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.
- Nachrichtliche Hinweise**
- Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Mindestens 2 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt am Rübengarten anzuzeigen.
 - Das Plangebiet befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet (Zone III) Hagen.
 - Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes kann es in unmittelbarer Nähe großer Altbäume zu Gefährdungen durch umstürzende Bäume und herabfallende Kronenteile kommen.
 - Die Artenschutzvorschriften sind vom Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten. Es wird empfohlen, vor Maßnahmebeginn eine Kartierung der Vogelfauna im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen durchzuführen. Weitere Informationen erteilt die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover.

Erläuterung der Planzeichen

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

----- Baugrenze

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

■ Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Öffentliche Grünfläche

■ Zweckbestimmung: Dorfgemeinschaftsplatz (s. textliche Festsetzungen)

■ Zweckbestimmung: Sport- und Freizeinutzungen (s. textliche Festsetzungen)

■ Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Abrundungsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

● anzupflanzender Baum

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 4 und Abs. 6 BauGB)

■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplätze (s. textliche Festsetzungen)

■ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

STADT NEUSTADT A. RBGE.

STADTTEIL BORSTEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 531

"Im Rübegarten"

M. 1 : 1.000

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000

Planung: Herr Nülle Planerstellung: Frau Tiedt 08.02.2013
 Geändert: Frau Zimpel 30.07.2013, Frau Tiedt 13.06.2014