

# Präambel und Verfahrensvermerke

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des §10 und des § 13a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 802, 2. beschleunigte Änderung, "An der Waldbühne", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Neustadt a. Rbge., 18.12.2007

(L.S.)

gez. Sternbeck  
Der Bürgermeister  
(Sternbeck)

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 09.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., 18.12.2007

(L.S.)

gez. Sternbeck  
Der Bürgermeister  
(Sternbeck)

## 2. Planunterlage

Kartengrundlage – Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Gemarkung: Otternhagen Flur: 4  
Maßstab: 1: 1000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2007). 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., 17.12.2007

Rehbein und Hermes  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI)  
(Siegel)

gez. Hermes  
(Hermes)

## 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

• plan Hc •

Büro für Stadtplanung

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt  
Schmiedeweg 2 • 31542 Bad Nenndorf  
www.planhc.de

Bad Nenndorf, 03.12.2007

gez. Henckel  
(Henckel)

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 09.07.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss ist am 25.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.08. bis einschl. 03.09.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., 18.12.2007  
(L.S.)

gez. Sternbeck  
Der Bürgermeister  
(Sternbeck)

## 5. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Öffentlichen Auslegung geändert. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 22.10.2007 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Öffentliche Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss ist am 03.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben erneut vom 13.11. bis einschl. 27.11.2007 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., 18.12.2007  
(L.S.)

gez. Sternbeck  
Der Bürgermeister  
(Sternbeck)

## 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.11.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB an der Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., 18.12.2007  
(L.S.)

gez. Sternbeck  
Der Bürgermeister  
(Sternbeck)

## 7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hat die Stadt Neustadt a. Rbge. im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover am 13.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist damit am 13.12.2007 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., 18.12.2007  
(L.S.)

gez. Sternbeck  
Der Bürgermeister  
(Sternbeck)

## 8. 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.

Neustadt a. Rbge.,

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

## 9. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge.,

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

## Hinweis

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

# Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzungen

- Allgemeine Wohngebiete (WA): Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Nr.4 - Tankstellen und Nr. 5 - Gartenbaubetriebe) sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Lärmschutzmaßnahmen

- Im Flurstück 6/82 liegen die maßgeblichen Außenlärmmwerte im Bereich der Baugrenze zur Otternhager Straße bei 62 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts und somit im Lärmpegelbereich 3 nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen daher ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen. Für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern, sind auf der straßenzugewandten Seite schalldämmende Lüftungseinrichtungen (analog zu § 2 (1) der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV)) vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweise

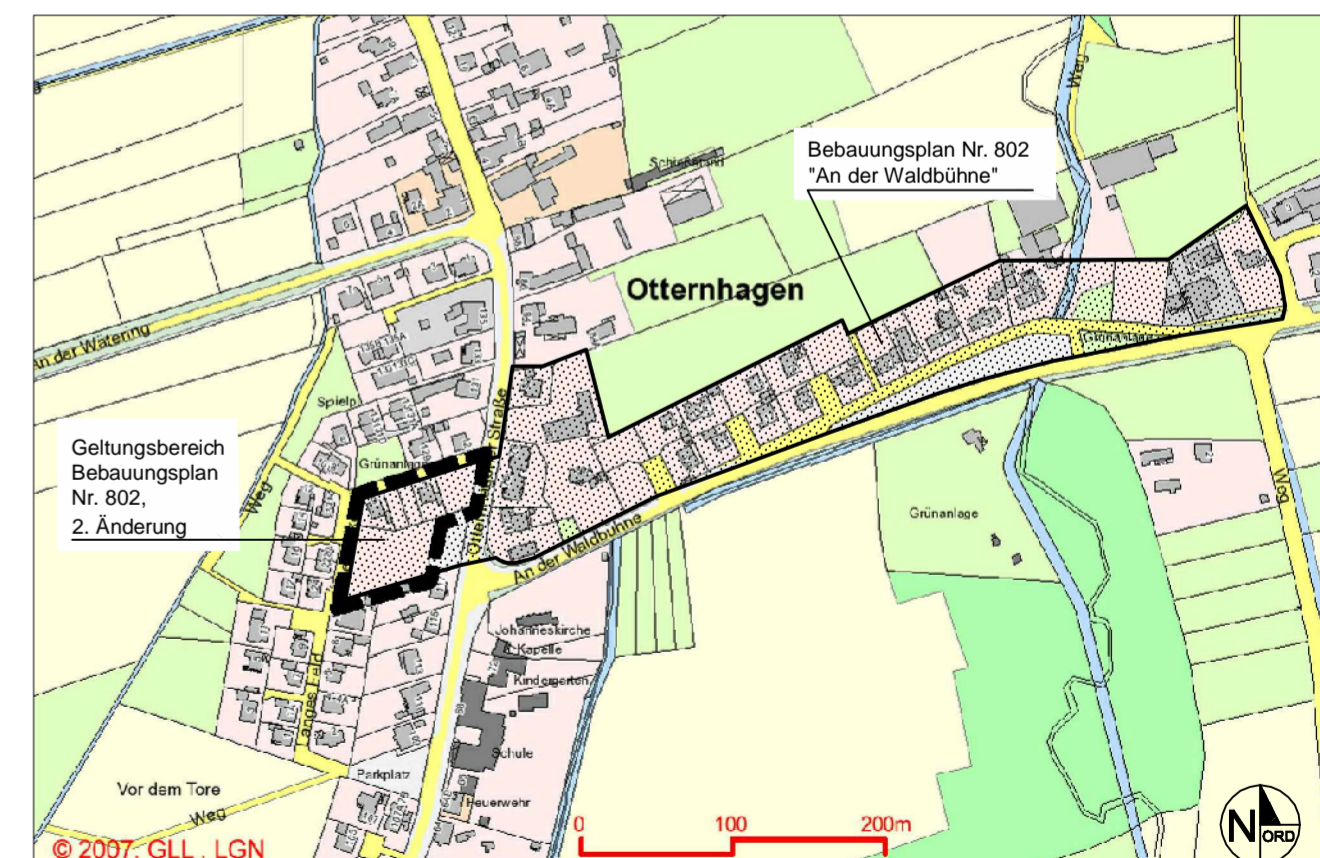
- Örtliche Bauvorschrift: Maßgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 802, 2. Änderung ist die seit dem 06.02.1992 rechtskräftige „Örtliche Bauvorschrift für den Stadtteil Otternhagen“ Zone I.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.

• **Ausfertigung** •

# Bauleitplanung Stadt Neustadt am Rübenberge



## Bebauungsplan Nr. 802, 2. beschleunigte Änderung, "An der Waldbühne", Stadtteil Otternhagen



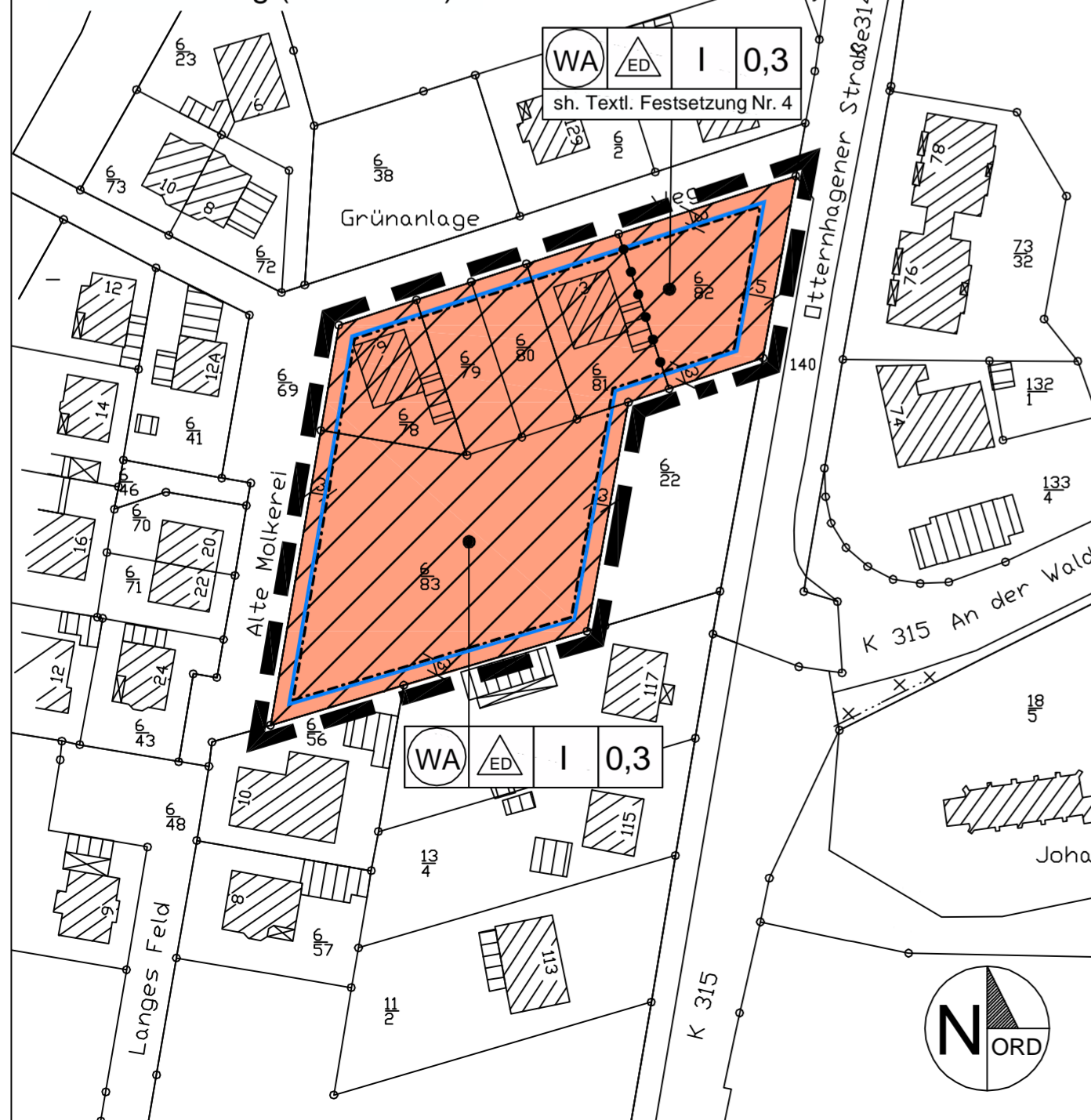
Übersicht des Plangebietes (Maßstab 1/5.000)  
Stand: Dezember 2007

Dipl.-Ing. Ivar Henckel  
Architekt • Stadtplaner  
Schmiedeweg 2  
31542 Bad Nenndorf  
Tel./Fax: 05723 / 74 05 46

gez. Henckel  
Planverfasser  
AKNDS EL-Nrn.: 16900 / 17485

• plan Hc •  
Büro für Stadtplanung

## Planzeichnung (M.: 1/1000)



## Planzeichenerklärung (PlanZV)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Art der Nutzung (WA) Allgemeine Wohngebiete  
Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Grundflächenzahl (GRZ)  
sh. Textl. Festsetzung → Verweis auf eine Textliche Festsetzung

Beispiel Nutzungsschablone

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

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

- 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)