

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 S.137) i.d.z.Zt. geltenden Fassung, auf Grund der § 56, § 97 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. 807 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 26.10.98



gez. HEIDEMANN
Bürgermeister

gez. FELDMANN
Stadtdirektor i.V.

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.97 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 807 und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 22.11.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a.Rbge., den 26.10.97

gez. FELDMANN
Stadtdirektor i.V.

Vervielfältigungsvermerk:
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte Flur Vergr. i.M. 1:1000
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 baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 10.98). 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 23.10.98

gez. REHBEIN
Öffentl. bestellter Vermessungsing.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet von dem Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a.Rbge. Theresenstr. 4.

Neustadt a.Rbge., den 26.10.98

gez. i.A. SCHLUPP
Planverfasser

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.03.98 dem Entwurf der Änderung 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 28.03.98 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften haben vom 07.04.98 bis 08.05.98 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a.Rbge., den 26.10.98

gez. FELDMANN
Stadtdirektor i.V.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 03.09.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 26.10.98

gez. FELDMANN
Stadtdirektor i.V.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 11 Abs.3 BauGB dem Landkreis Hannover am angezeigt worden. Der Landkreis Hannover hat am (Az:) erklärt, daß er keine/teilweise die Vernetzung von Rechtsvorschriften geltend macht und daß diese durch Erfüllung von Maßgaben behebbar sind.

Landkreis Hannover
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften haben zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a.Rbge., den

Stadtdirektor

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 29.10.98 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 43 erfolgt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 29.10.98 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a.Rbge., den 02.11.98

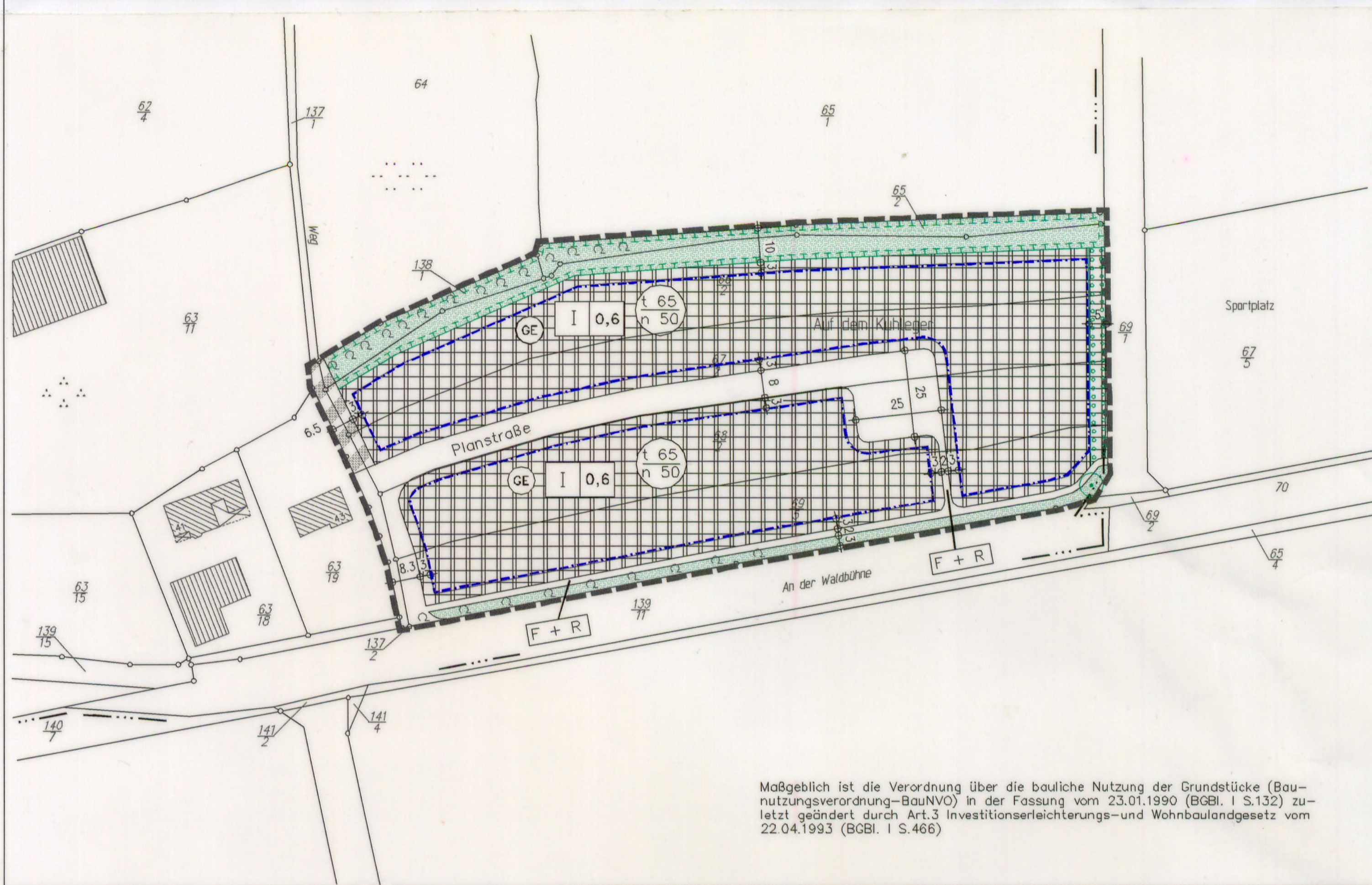
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

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

Stadtdirektor



Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zu- letzt geändert durch Art.3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

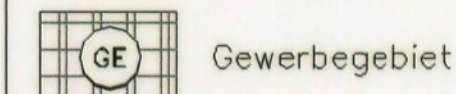
- § 1 Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird für dieses Plangebiet die unter § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungstätten) ausgeschlossen.
- § 2 Gemäß § 1 Abs.4 und Abs.5 BauNVO sind in diesem Plangebiet Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie nach Art und Größe lediglich der Versorgung des Gebietes dienen.
- § 3 Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO werden in diesem Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise nur dann zugelassen, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen, in Zusammenhang steht und sich eindeutig unterordnet.
- § 4 Wohnungen im Sinne des § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO für GE-Gebiete sind nur zu-lässig, wenn sie sich im Verhältnis zu den (dem) Betriebsgebäude(n) flächenmäßig eindeutig unterordnen.
- § 5 Zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (Gewerbelärm) wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO festgesetzt, daß je 1qm Grundstücks-fläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO die für das Plangebiet in der Planzeich-nung angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden dürfen. Die angegebenen Werte beziehen sich auf ungehinderte, freie Schallaus-breitung und können im Einzelfall um das Abschirmmaß anlagen- bzw. betriebsbe-zogener Schallschutzvorkehrungen zuzüglich der Korrekturmaße aus innerer Ab-sorption und Streuung erhöht werden.
- § 6 Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grund-fläche durch die Fläche der in § 19 Abs.4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. Hierbei werden die gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen befestigten Flächen zur Hälfte angerech-net. Für jede Überschreitung ab der GRZ von 0,7 wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt, daß je angefangene 0,05 drei einheimische Laubbäume außer-halb der in § 8 genannten Fläche pflanzen sind oder 50qm Fassade dauerhaft zu begrünen sind oder 25qm Dachfläche dauerhaft zu begrünen sind.
- § 7 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, daß nicht überdachte Stellplätze mit "Öko-Verbundpflaster", Betonfilter oder Rosensteinen oder vergleichbar wasser-durchlässigem bzw. -speicherfähigem Material zu befestigen sind.
- § 8 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB wird festgesetzt, daß je Gewerbegrundstück min-destens an einer Grundstücksgrenze standortheimische Bäume und Sträucher in einem 3m breiten Streifen zu pflanzen sind. Bei den Grundstücken an der Ostseite des Plangebietes soll die geforderte Bepflanzung in 5m Breite entlang des Weges zum Sportplatz durchgeführt werden. Die Bäume müssen mindestens 16cm Stamm-umfang haben, höchststämmig sein, müssen in einem Höchstabstand von 10m zu-einander gepflanzt werden. Die Vorschriften des § 50 Nds. Nachbarrechtsgesetz bleiben davon unberührt.
- § 9 Auf privaten Parkplätzen ist gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB pro 5 Einstellplätze mindestens 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- § 10 Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 1 Nr.20 BauGB sind als Abgrenzung zum Außenbereich und Ergänzung des Bestandes standortheimische Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- § 11 Ein- und Ausfahrten von den Gewergrundstücken auf die Kreisstraße 315 sind nicht zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Diese gestalterischen Festsetzungen gelten für die gewerblichen Bauflächen dieses Bebauungsplanes.
- § 2 Gestaltungsanforderungen an Außenwände
1. Die Außenwände von Neubauten sind nach außen hin in sichtbarem Ziegel-mauerwerk mit neutraler Verfugung oder ortsüblichem Holzfachwerk in Ziegel-ausfuchung zu erstellen. Zugelassen sind nur rote bis rotbraune Vormauer-ziegel (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben).
- § 3 Gestaltungsanforderungen an Dächer
1. Als Dachform sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dach-neigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindest-abstand von den Giebelseiten der Außenwände muß 2,00 m betragen. Fleder-mausgäuben sind nicht zugelassen.
2. Die Dachneigung muß bei Wohngebäuden 38° - 60° betragen, bei gewerb-lichen Gebäuden 15° - 48°.
3. Als Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben) zugelassen. Für gewerb-liche Betriebsgebäude sind außerdem rote bis rotbraune Wellfaserzementplat-ten und Metallprofilplatten in dem vorgenannten Farbraumen zulässig.
4. Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs. 1-3 auch Flachdächer zulässig:
a) Garagen
b) Nebenanlagen im Bauwuch
c) untergeordnete Nebenanlagen
d) Windfangbauten
e) Carports
f) Trafostationen
außerhalb des Bauwuchs
5. An die Dachform von Wintergärten werden keine Gestaltungsformen gestellt. Als Dachdeckung ist neben den Festsetzungen des § 3 Abs.3 auch Glas zu-lässig.
6. Der Einbau von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist innerhalb der Dach-flächen zulässig.
- § 4 Werbeanlagen
1. Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungszone des Oberge-schosses 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 vorge-lagerten Grundstücksteil nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muß aber einheitlich gestaltet sein. Einteilige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 3qm nicht überschreiten bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,5m x 0,5m sein.
3. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselnde oder sich bewegendes Licht unzulässig.
4. Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75qm sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Saisonschluß-, Aus- oder Räumungsverkauf) angebracht werden.
für Werbeanlagen sind die Farben
5. leuchtorange (RAL 2005 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
weißaluminium (RAL 9006 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
graualuminium (RAL 9007 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
leuchtellorange (RAL 2007 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
Reflexfarben (RAL 7 Farbkarte RAL 840 HRU 840 2)
ausgeschlossen.
6. Hinweisschilder an der Zufahrt in das Gewerbegebiet dürfen eine Größe von 0,5qm nicht überschreiten. Sie sind einheitlich zu gestalten und in einem Rahmen zusammenzufassen.
- § 4 Ordnungswidrigkeiten
Gemäß Pa.91 Abs.3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer als Bauherr, Entwurfsver-fasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt.

Erläuterung der Planzeichen

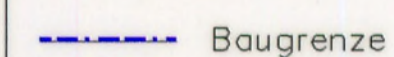
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



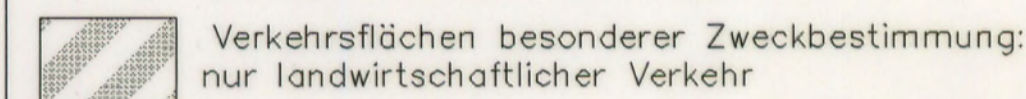
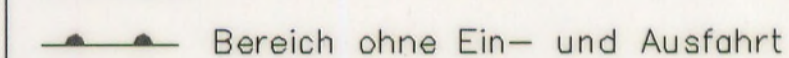
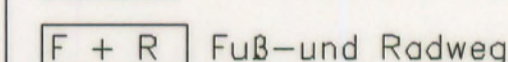
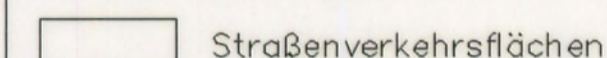
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,8 Grundflächenzahl

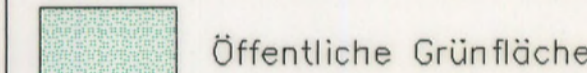
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)



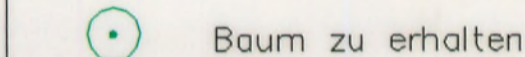
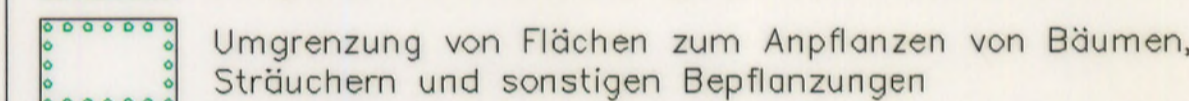
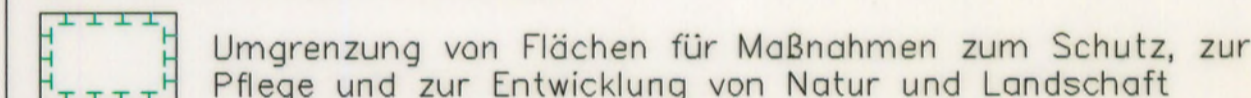
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



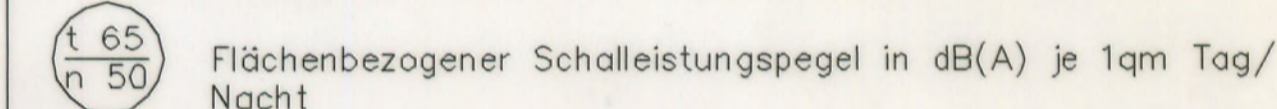
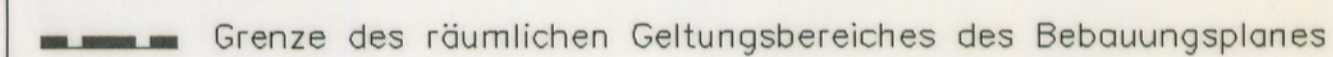
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



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



Sonstige Planzeichen



STADT NEUSTADT A. RBGE.
STADTTEIL OTTERNHAGEN
Bebauungsplan Nr. 807
"Gewerbegebiet Otternhagen"
M. 1 : 1000

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Gezeichnet: Herrmann 11.06.97 Geändert: 17.9.97 Grote 29.09.97 Her.
24.10.97 Her. 17.02.98 Her. 25.03.98 Her.