



Erläuterung der Planzeichen

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

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GE_e** eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl
- TH** Traufhöhe in m - siehe textliche Festsetzungen § 8

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

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise - siehe textliche Festsetzungen § 9
- Baugrenze

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

- P** Zweckbestimmung: Private Parkplatzfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - siehe textliche Festsetzungen § 2

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

- Hauptversorgungsleitungen oberirdisch - 20 kv Freileitung - (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6. 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)

- ○ ○ ○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe textliche Festsetzungen § 3 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- ● ● ●** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Hecken - siehe textliche Festsetzungen § 4 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

7. 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 Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- t/n** Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) je m² (t = tags 6⁰⁰ Uhr - 22⁰⁰ Uhr / n = nachts 22⁰⁰ Uhr - 6⁰⁰ Uhr) §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. mit §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO - siehe § 7 der textlichen Festsetzungen -

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gewerbegebiet (GE 1-2 und GEe 1-2)

- Im Gewerbegebiet GE 1-2 und GEe 1-2 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- Von den unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sollen nur die unter Ziffer 1 aufgeführten, sogenannten "Betriebswohnungen" ausnahmsweise zugelassen werden können.
- Betriebe des KFZ-Handels sind im GEe1 ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Private Parkplatzfläche (P)

Die private Parkplatzfläche P gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB an der L 193 (Basser Straße) dient sowohl dem Flurstück 176 (Flur 3, Gemarkung Basse) als auch den Friedhofsbesuchern als zusätzliches Stellplatzangebot.

§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Die in der Planzeichnung festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vollständig mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Dabei sind je 100m² 3 Bäume und 40 Sträucher zu pflanzen (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 4 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Hecken

- Die vorhandenen Hecken, die mit "Bindungen für die Erhaltung von Hecken" festgesetzt sind, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich der zu erhaltenden Hecken dürfen keine Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen und Bodenabtragungen stattfinden.
- Ausnahme von der Erhaltungsbinding gemäß Abs. 1 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn von den Hecken eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, wenn die Hecken krank sind, oder wenn ein öffentliches Interesse an der Beseitigung der Hecken besteht. Für Hecken, deren Beseitigung ausnahmsweise zugelassen wird, ist Ersatz zu pflanzen. Die Ersatzhecken müssen einheimische, standortgerechte Pflanzen sein (vgl. Pflanzliste in der Begründung).

§ 5 Versickerung auf Grundstücken

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 57, 97 und 98 BauNVO 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 bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Für Gebäude, die auf den Flurstücken 176 (östlicher Bereich) und 177/8 errichtet werden, muss eine Versickerung im westlichen Grundstücksteil erfolgen.

§ 6 Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze mit "Öko-Verbundpflaster", Betonfilter- oder Rasensteinen oder vergleichbar wasserdurchlässigem bzw. -speicherfähigem Material zu befestigen sind.

§ 7 Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

- Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.
- Die im Folgenden angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Ausgabe 10/1999, bestimmt. Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten IFSP für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusehende anteilige Immissionswert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsrechnung berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_d der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionswerte einhält.
- In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Gewerbegebiet (GEe 1)	tagsüber 60 dB(A)/m ²	nachts 42 dB(A)/m ²
Gewerbegebiet (GEe 2)	tagsüber 56 dB(A)/m ²	nachts 45 dB(A)/m ²
Gewerbegebiet (GE 1)	tagsüber 60 dB(A)/m ²	nachts 47 dB(A)/m ²
Gewerbegebiet (GE 2)	tagsüber 62 dB(A)/m ²	nachts 48 dB(A)/m ²
private Parkplatzfläche P	tagsüber 55 dB(A)/m ²	nachts 45 dB(A)/m ²

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).

- Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.

§ 8 Höhenlage der Gebäude (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenseite des Grundstücks liegen.
- Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) darf die angegebene Höhe der Traufe, gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenseite des Grundstücks, nicht überschreiten. Die Festsetzung der Traufhöhe (TH) gilt nur für die Hauptdachfläche.
- Traufe ist die Schnittlinie der Oberfläche der Dachhaut mit der Gebäudeaußenkante (Wand).

§ 9 Bauweise

- Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb des Plangebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Abgesehen davon gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Kennzeichnung

- ⊠** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Allstandorte bzw. potentielle Allstandorte Nr. 25301150300026, Nr. 25301150300007 und Nr. 25301150300011. Die Untere Bodenschutzbehörde bei der Region Hannover ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

<p>Präambel</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i. d. z. Z. geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. I S. 473) i. d. z. Z. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 826 "Gewerbegebiet Basse" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung als Satzung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 04.10.2010</p> <p>gez. Sternbeck Bürgermeister</p>	<p>Der Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 826 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 06.08.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 04.10.2010</p> <p>im Auftrag gez. Wippermann</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 826 und der Begründung wurden ausgearbeitet von der Stadt Neustadt a. Rbge., Fachdienst Planung und Bauordnung.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 28.09.2010</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 04.10.2010</p> <p>gez. Sternbeck Bürgermeister</p>	<p>Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.11.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom 17.11.2009 bis 18.12.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 04.10.2010</p> <p>gez. Sternbeck Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 826 in seiner Sitzung am 26.08.2010 als Satzung beschlossen. Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Zusammenfassende Erklärung haben an dieser Beschlussfassung teilgenommen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 04.10.2010</p> <p>gez. Sternbeck Bürgermeister</p>
<p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)</p> <p>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 nichtigene 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. Kleiner Erlaubnis bedarf</p> <ol style="list-style-type: none"> die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreis durch kommunale Körperschaften, die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG) <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: August 2010). 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.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 30.09.2010</p> <p>gez. Hermes Öffentl. bestellter Vermessungsing.</p>	<p>Die Bekanntmachung ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am 14.10.2010 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 39 erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 826 "Gewerbegebiet Basse" ist damit am 14.10.2010 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 02.11.2010</p> <p>Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Dr. Weusthoff</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 826 sind gemäß § 215 BauGB innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten dieser Änderung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p> <p>Der Bürgermeister Im Auftrag</p>	<p>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.</p> <p>Maßgeblich ist die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).</p>	

STADT NEUSTADT A. RBGE.
Stadtteil Basse
Bebauungsplan Nr. 826
 "Gewerbegebiet Basse"
 M. 1 : 1.000

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

