

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**§ 2 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Nordrand des Plangebietes (5 m Streifen) sind nur Stellplätze und offene Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 10 qm zulässig.

**§ 3 Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Die Außenbauteile von Wohn- und Büroräumen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA müssen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' erfüllen, und zwar mit folgenden Luftschalldämmmaßen (R<sub>w,red</sub>):

Lärmpegelbereich III: mind. 35 dB für Wohnräume und mind. 30 dB für Büroräume  
Lärmpegelbereich IV: mind. 40 dB für Wohnräume und mind. 35 dB für Büroräume.

(2) Im Lärmpegelbereich IV ist an den Westfassaden von Gebäuden bei zum Schlafen genutzten Räumen eine ausreichende Be- und Entlüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Außenwohnbereich sind hier gegen die Schalleinwirkungen von der Kreisstraße abzuschirmen.

(3) Ausnahmen von den Festsetzungen nach Absatz 1 und 2 sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden.

**§ 4 Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25 a und b BauGB)

(1) In dem in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Pflanzstreifen sind standortheimische Sträucher (2 x verpflanzt, mind. 60-100 cm Höhe) aus der nachfolgenden Pflanzliste im Abstandsreiter von maximal 1,5 x 1,5 m anzupflanzen, in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und o.g. Qualität zu ersetzen.

Table with 2 columns: Species names and their common names. Includes Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Prunus spinosa, Rosa canina, Salix viminalis, Viburnum opulus, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia.

(2) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 400 m² Grundstücksgröße ein standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) aus der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Table with 2 columns: Species names and their common names. Includes Acer campestre, Betula pendula, Malus sylvestris, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Prunus avium, Pyrus pyrastrer.

sowie Obstgehölze, vorzugsweise regionaler Herkunft z.B. Boskop, Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszweitsche etc.

(3) Die gemäß Ziff 1 und 2 anzupflanzenden und dauerhaft zu unterhaltenden Gehölze sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE BESTIMMUNGEN (ÖBV)**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

**§ 1 Geltungsbereich und Anwendungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“.

**§ 2 Einfriedungen**

- (1) Zu der westlich an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.
(2) Zu den öffentlichen Grünflächen sind sichtundurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Hecken, soweit diese aus standortheimischen Gehölze gemäß § 4 Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen angepflanzt werden.

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“ in Kraft.

**C HINWEISE**

(1) Für die Bebauungsplanänderung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786).

(2) Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden.

(3) Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Zivillughafens Hannover. Bei künftigen Baugenehmigungen ist § 12 Abs. 3 Nr. 2 b des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Weiter ist der Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf berührt.

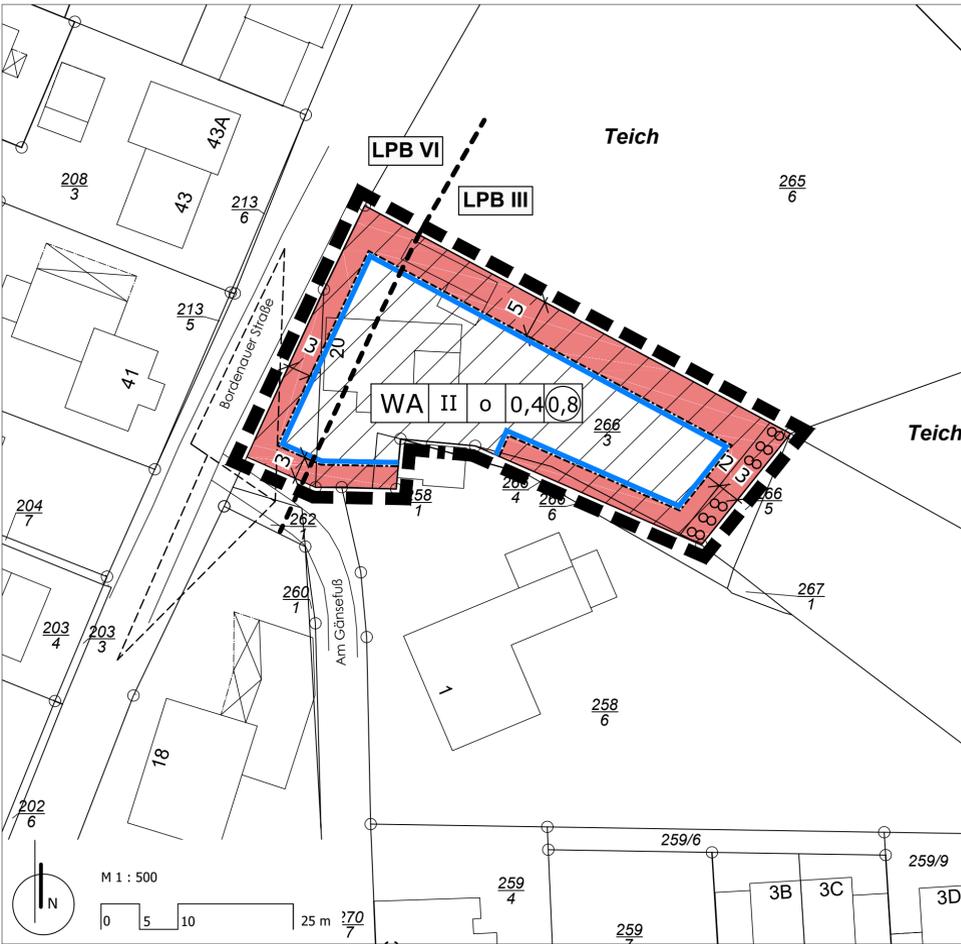
(4) Da mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu gehören auch die Erschließungsbauarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG.

(5) Das in der Planzeichnung nach straßenrechtlicher Vorgaben nachrichtlich dargestellte Sichtdreieck ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen und Bepflanzungen höher als 0,80 m, ausgenommen Bäume im Einzelstand, freizuhalten.

(6) Die verfügbaren Luftbilder wurden seitens der LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht vollständig ausgewertet, es wurde keine Sondierung durchgeführt, die Fläche wurde nicht geräumt, es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

(7) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Neustadt a.Rbge., Bauverwaltung, Theresenstr. 4, 31585 Neustadt a.Rbge., während der Dienstzeiten eingesehen werden.

**PLANZEICHNUNG**



**Planzeichenerklärung**

gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet WA

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
0,9 Geschossflächenzahl GFZ
II zulässige Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baugrenzen**

- o offene Bauweise
Baugrenze

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Lärmpegelbereiche LPB III - IV
Sichtdreieck nach RAST 06

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte – Maßstab M 1 : 1.000; Gemarkung Bordenau, Flur 2
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Hannover

bereitgestellt: Vermessungsbüro Hermes & Ansorge (ObVI), Neustadt a. Rbge.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 02/2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Neustadt a. Rbge., den 09.06.2020 L.S. gez. Hermes
Off. best. Verm.-Ing.

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
plan : b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Göttinger Chaussee 166 : 30459 Hannover

Hannover, den 05.06.2020 gez. Georg Böttner
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 13.01. bis 20.01.2020 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Auslegung des Planentwurfes samt Begründung fand in der Zeit vom 21.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 bei der Stadt Neustadt a. Rbge. (Dienstgebäude Theresenstr. 4) statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.12.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Neustadt a. Rbge., den 10. Juni 2020 L.S. gez. D. Herbst
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat des Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.06.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 10. Juni 2020 L.S. gez. D. Herbst
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung / Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.06.2020 ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 22. Juni 2020 gez. i.A. Kull
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder sind Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Planes – nicht – geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den ... Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I, Seite 587), und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03. April 2012 (Nds. GVBl., Seite 46), Gesetz vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl., Seite 88), i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) i.d.F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl., Seite 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl., Seite 309), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die 1. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“ (Stadtteil Bordenau), bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 10. Juni 2020 L.S. gez. D. Herbst
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

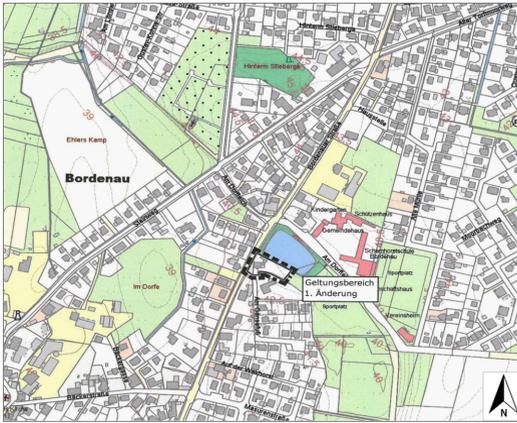
**STADT NEUSTADT A. RBGE.
Stadtteil Bordenau**

**Bebauungsplan Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“
Beschleunigte 1. Änderung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

**Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 04. Juni 2020**

**- ABSCHRIFT -**



Kartengrundlage: Amtliche Karte AKS, M 1 : 5.000 © 2019
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Hannover
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Hermes & Ansorge (ObVI), Neustadt a. Rbge.

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:

plan:b
Lösungen für Planungsfragen
Göttinger Chaussee 166 - 30459 Hannover
Telefon 0511 52 48 09-10
info@plan-boettner.de www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner