

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Kernstadt - Region Hannover

Beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“

**Zeichnerische Festsetzungen sowie
textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand: § 13a(2) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB § 10 BauGB
Begründung: 23.10.2014
Plan: 23.10.2014

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle
Dipl.-Geogr. K. Völckers
Fachliche Begleitung: Dr.-Ing. S. Strohmeier

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

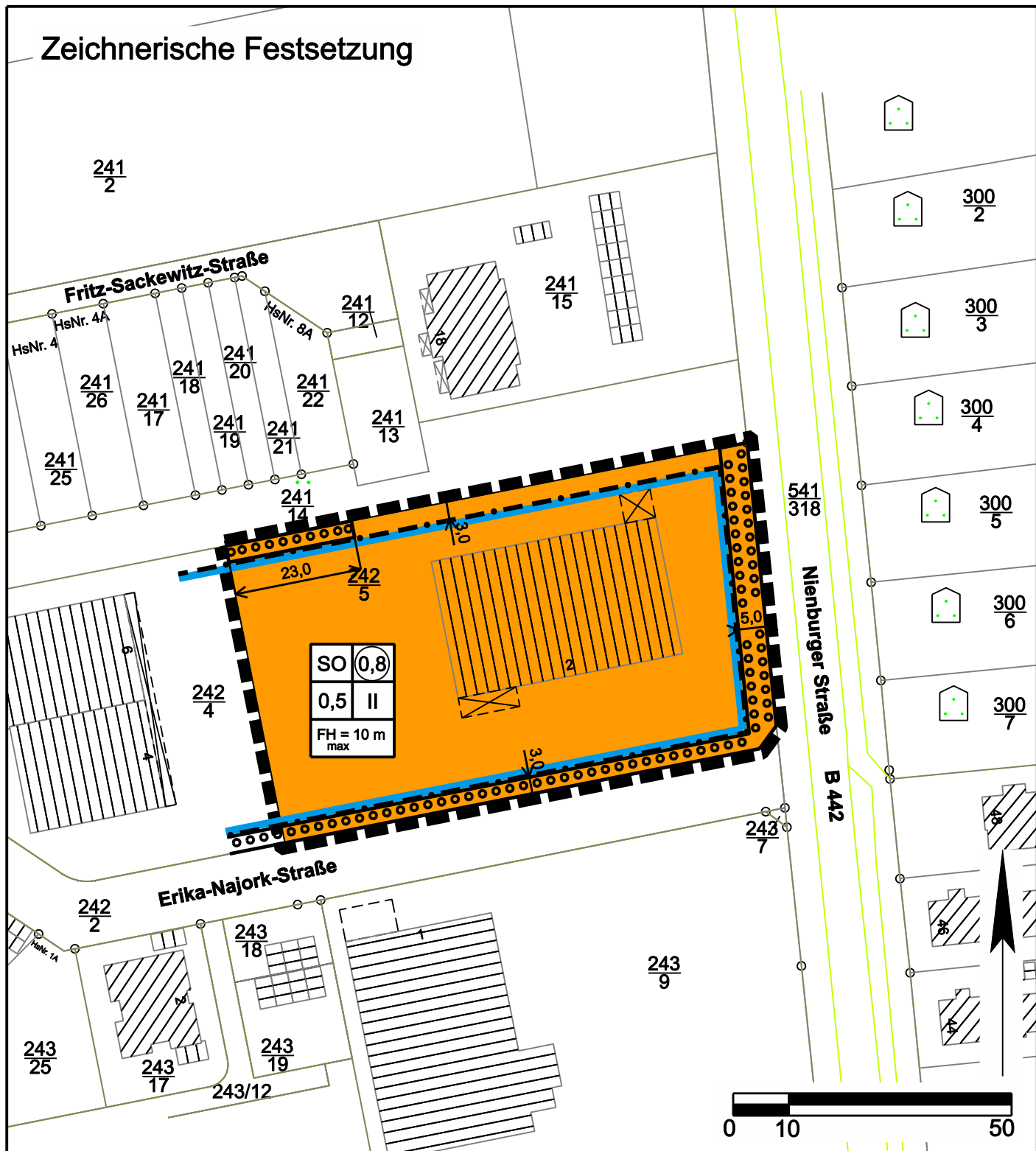
E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

Zeichnerische Festsetzungen	1
Planzeichenerklärung	2
Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.....	3
Präambel und Ausfertigung	5
Verfahrensvermerke	5

Zeichnerische Festsetzung



Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Kernstadt - Region Hannover

Beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 "Nienburger Straße / Nordwest"

Rechtsplan
Entwurf

Verfahren: § 13a i.V.m. §§ 3(2)/4(2) BauGB
Stand: 23.10.2014
Maßstab 1 : 1.000

Planzeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8

Geschossflächenzahl

0,5

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH = 10 m
max

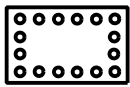
Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Kernstadt - Region Hannover

**Beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1
"Nienburger Straße / Nordwest"**

Rechtsplan (Planzeichenerklärung)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Die für den Änderungsbereich relevanten textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“ mit seiner 1. und 2. Änderung werden in die 3. Änderung übernommen.

Für den Änderungsbereich nicht zutreffende Teile textlicher Festsetzungen sind gestrichen. *Änderungen sind kursiv dargestellt.*

Insgesamt erfolgt eine neue Nummerierung.

Textliche Festsetzungen

im Rahmen der beschleunigten 3. Änderung betroffene textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) ist nur ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² und zugehörige Nebenanlagen zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 darf im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

(2) In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die ~~Gebäudehöhe~~/Firsthöhe (FH) nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. ~~Satz 2 und 3 des § 3 gelten sinngemäß (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).~~

§ 3 Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(1) ~~Für gewerblich genutzte Grundflächen gilt:~~ Für je fünf PKW-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bei Zuordnung zu den Stellplätzen hat die Größe der offenen, weder teil- noch vollversiegelten Baumscheiben mindestens 6 qm zu betragen. Dabei ist vom Baumstamm aus gerechnet mindestens 1,0 m in alle Richtungen von Teil- und Vollversiegelung freizuhalten. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperrern und Rammschutzrichtungen vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen. Pflanzqualität Bäume: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

*(2) Die festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **im Süden und Osten des Plangebietes** sind mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (s. **Anhang 2** zur Begründung) zu bepflanzen, die vereinzelt durch alte Kulturarten wie Walnuss oder Flieder ergänzt werden kann.*

(3) Die im Nordwesten des Plangebietes festgesetzte Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einer immergrünen, dichten Hecke mit einer Höhe von mind. 1,50 m zu bepflanzen. Die Pflanzung ist bei Abgang zu ersetzen.

(4) In dem ~~mit MI 2 gekennzeichneten Bereich sonstigen Sondergebiet SO~~ kann die Bepflanzung der festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern *für eine Zufahrt von max. 20 m Breite zur Erika-Narjok-Straße im gekennzeichneten Einfahrtsbereich sowie durch eine Fläche für eine Trafostation* unterbrochen werden.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

§ 1 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter sind mit einer verwehrungssicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.

Hinweise:

1. Wegen des hohen Grundwasserstandes ist damit zu rechnen, dass bei Unterkellerung das Kellergeschoss als „weiße Wanne“ zu errichten und während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung zu betreiben ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur ständigen Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

2. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten sind diese der Bezirksregierung Hannover - Dezernat 406 (Denkmalpflege) - anzuzeigen.

3. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung zu den Dacheindeckungen im „Aueland“.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Neustadt a. Rbge., den ____.

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am ____ beschlossen die beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rbge., den ____.

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 2
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.06.2014).

Celle, ____.

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Planverfasser

Die beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, den ____.

.....
Planverfasser/in

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am ____ die öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der beschleunigten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“ und die Begründung haben gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom ____ bis einschließlich ____ öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ____ statt.

Neustadt a. Rbge., den ____.

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“ in seiner Sitzung am ____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den ____.

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der beschleunigten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____.____.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am _____.____.____ tritt die beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“ in Kraft.

Neustadt a. Rbge., den _____.____.____

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der beschleunigten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____.____.____

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat