

**Stadt Neustadt a. Rbge. / Stadtteil Mandelsloh**  
**Region Hannover**

# **Bebauungsplan Nr. 610** **„Pastor-Simon-Weg“**

## **Zeichnerische und textliche Festsetzungen**

### **Entwurf**

für die öffentliche Auslegung  
gemäß § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	28.07.2015	09.09.2015	
Plan:	28.07.2015	09.09.2015	

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle  
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen  
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

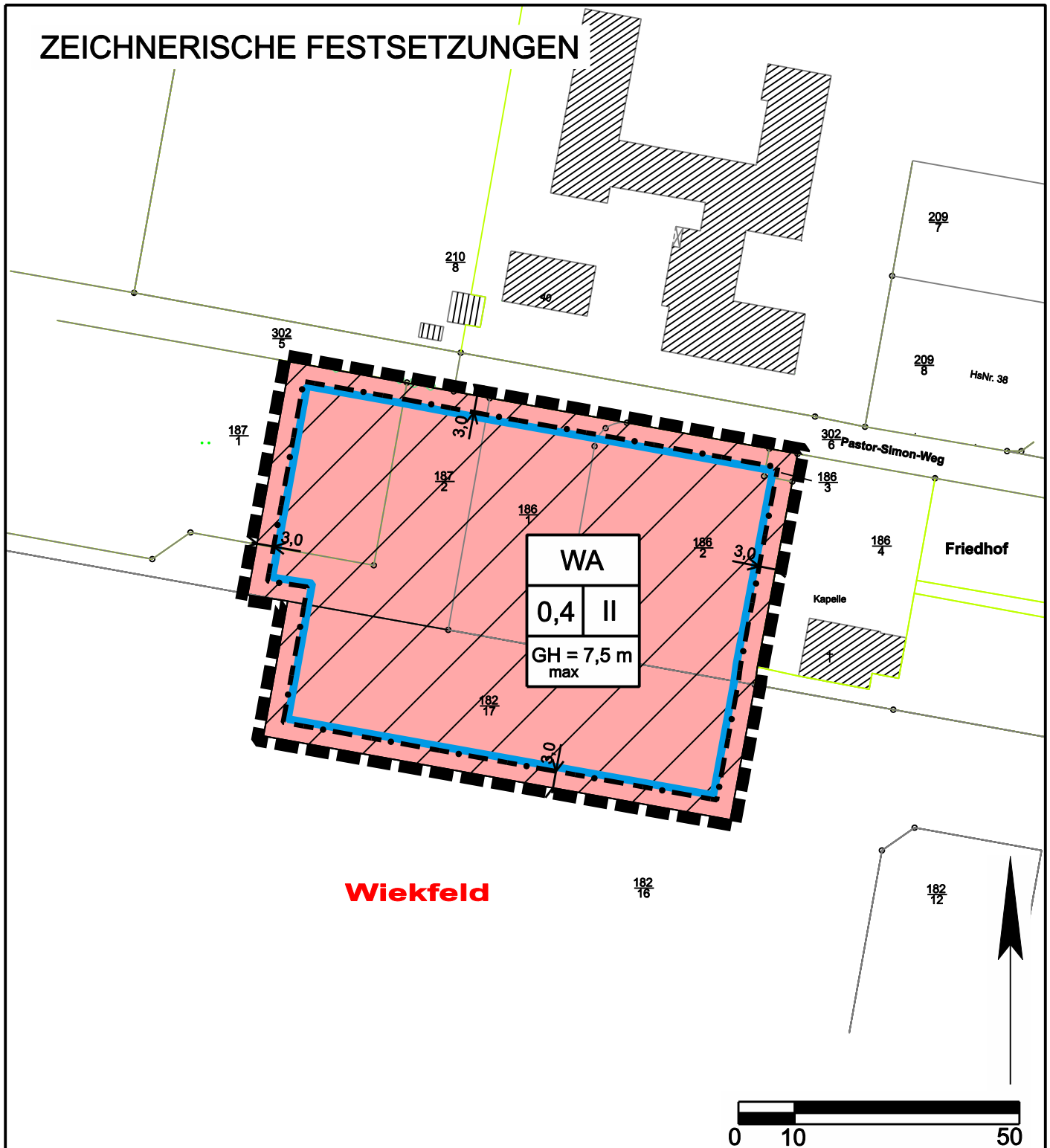
E-Mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)



## INHALT

Zeichnerische Festsetzungen .....	1
Planzeichenerklärung .....	2
Textliche Festsetzungen .....	3
Hinweise .....	3
Präambel und Ausfertigung .....	4
Verfahrensvermerke .....	4
Wesentliche Rechtsgrundlagen .....	6

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Stadt Neustadt a. Rbge. / Stadtteil Mandelsloh  
Region Hannover

## Bebauungsplan Nr. 610 "Pastor-Simon-Weg"

Rechtsplan  
Entwurf

Verfahren: §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB  
Stand: 09.09.2015  
Maßstab 1 : 1.000

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH<sub>max</sub> = 7,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

## 4. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stadt Neustadt a. Rbge. / Stadtteil Mandelsloh  
Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 610 "Pastor-Simon-Weg"

Rechtsplan (Planzeichenerklärung)

Maßstab 1 : 1.000

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de)



## Textliche Festsetzungen

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maßgebend für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes zur Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche (Pastor-Simon-Weg) in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das Grundstück angrenzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch notwendige technische Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, ...) überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

### 3. ANPFLANZEN VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Dachflächen des Gebäudes sind in einem Umfang von mind. 2.175 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Hierfür ist ein Systemaufbau für „Steinflurrosen“ zu wählen sowie eine Bepflanzung bestehend aus Stauden in Kleingruppen (3er-, 5er- oder 7er-Gruppen) und flächigen Zwischenpflanzungen herzustellen.

## Hinweise

### 1. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover ist innerhalb des Plangebietes im Rahmen von Erdarbeiten dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten in dem Areal einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 13 i. V. m. § 12 NDSchG. Diese Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

### 2. EXTERNE NATURSCHUTZFACHLICHE KOMPENSATION

Die externe Kompensation des Eingriffs erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 133, Flur 4 in der Gemarkung Mandelsloh durch Entwicklung einer Ackerbrache. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde.

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_.

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

.....

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Mandelsloh, Flur 4

Maßstab: 1:1.000

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

© 2015  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.07.2015).

Celle, \_\_\_\_.

.....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_ in der Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_.

## Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, den \_\_\_\_.

.....  
Planverfasser/in

## Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ durchgeführt. Im Zeitraum vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_\_\_ statt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_.

## Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ und die Begründung haben vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_\_\_ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat, nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ in seiner Sitzung am \_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_.

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

.....

## **Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ tritt der Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ in Kraft.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

.....

## **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

.....

## **Wesentliche Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. 1980, 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 372)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)