

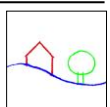
**Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.
Region Hannover**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 966
„Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg““
Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Bordenau**

mit Vorhaben- und Erschließungsplan
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957
„Am Steinweg“, Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Bordenau

Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Satzungsexemplar



I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Bauliche Nutzung – Sondergebiet „Lebensmittel-Nahversorgung“

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet „Lebensmittel – Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes als Lebensmittel-Nahversorger.
 1. Allgemein zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von weniger als 800 m².
 2. Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittel-Nahversorgers umfasst die in der Stadt Neustadt a. Rbge. nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß folgender Liste (gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. 2015):
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke
 - Reformwaren
 - Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)
 3. Ausnahmsweise können branchentypische Rand- und Nebensortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Randsortimente 10% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreitet.
- (2) Innerhalb des im Sondergebiet mit (*) gekennzeichneten Bereiches ist zusätzlich zu dem gem. § 1 Abs. 1 zulässigen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb ein der Versorgung der umgebenden Wohngebiete dienender Laden oder ein nicht störender Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig.

§ 2 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Innerhalb des vorhabenbezogenen B-Planes gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

(gem. § 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- (1) Für die innerhalb des festgesetzten SO/SO*-Gebietes errichteten Hauptgebäude gelten die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (m üNN). Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, lotrecht zur Bezugsebene gemessen, definiert.
- (2) Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO in begründeten Ausnahmefällen, d.h. zwingende betriebliche oder technische Gründe für Gebäudeteile (technische Anlagen/Dachaufbauten), wenn die Gebäudeteile keine Geschosse enthalten, sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (z.B. Photovoltaikanlagen, Anlagen zur Brauchwassererwärmung) überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird auf max. 2,0 m, gemessen ab OK Dachhaut, begrenzt.
- (3) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen ist im B-Plan durch Planzeichen festgesetzt.

§ 4 Überschreitung der Grundflächenzahl

(gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl kann innerhalb des SO-Gebietes bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

§ 5 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

§ 6 Durchgrünung des Sondergebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes an den darin vorgesehenen Standorten Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe gemessen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist hinsichtlich der ausgewählten Art sowie der Pflanzqualität entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der der Artenliste 1 in den Hinweisen zu entnehmen. Die Freiflächen sind als Rasenflächen herzustellen.

§ 7 Erhalt von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der als zu erhaltener Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte eine Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste 2 in den Hinweisen.

§ 8 Private Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die als private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“ festgesetzte Fläche ist als artenarmes Extensivgrünland herzustellen und einer regelmäßigen Mahd zu unterziehen, sodass eine Verbuschung der Fläche vermieden wird. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste 2 in den Hinweisen.
- (2) Innerhalb der privaten Grünfläche ist auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Anlage eines 2 m breiten befestigten Fußweges zulässig.

§ 9 Rückhaltung des Oberflächenwassers

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.

§ 10 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein fachlich qualifizierter Biologe (Ornithologe/ Fachmann für Fledermäuse) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten oder Fledermausquartiere (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.

II. Hinweise

Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. April 2017 (Nds. GVBl. S. 116).

Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Sollten deshalb bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Hinweise zum Immissionsschutz - freiwillige Schallschutzmaßnahmen

1. Einsatz lärmarmer Einkaufswagen
2. „vollständige Einhausung“ der Ladezone (Überdachung)
3. weitgehend „schalldichte“ bzw. eingehauste Einkaufswagensammelbox mit 3 seitlichen Wänden und einem Dach
4. Belag der Fahrgassen in lärmindernder Bauweise

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover – umgehend zu benachrichtigen.

Militärischer Flugplatz Wunstorf/Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

Der Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn hat eine strategische Bedeutung für die Transportflugzeuge der Bundeswehr und ist für diese Nutzung zu sichern. Bei baulichen Maßnahmen sind die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten.

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, werden für die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 gelegenen Flächen aufgehoben.

Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 6)

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Artenliste 2 für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 7 und 8)

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Behandlung von Überschussböden

Überschussboden darf nach Untersuchung und Deklaration nach den Regeln der LAGA M20 nur im Verbreitungsgebiet der Leineau freizügig unter Beachtung der einschlägigen Gesetze (BBodSchV § 12, BauGB) verwertet werden.

Eine Verwertung/Entsorgung außerhalb der Leineau ist nur unter Beachtung der Vorgaben durch die LAGA, M20 und der einschlägigen Gesetze gestattet.

Ansprechpartner der Unteren Bodenschutzbehörde sind:

Herr Kaufmann: Tel. 0511/616 2 27 49 oder

Herr Kwiotek: Tel. 0511/616 2 27 94

Externe Kompensationsmaßnahmen (gesichert über Kompensationsvertrag)

Aus den Eingriffen in das Schutzgut Boden und Landschaft resultiert ein Kompensationsdefizit von rd. 12.526 Werteeinheiten. Dieses ist über externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die externe Kompensation soll auf dem Flurstück 213/4, Flur 1, Gemarkung Bordenau, durch die Umwandlung von rd. 3.132 m² Acker in Extensivgrünland erfolgen.

Abb.: Übersichtsplan der Lage der externen Kompensationsfläche, ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2017 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover

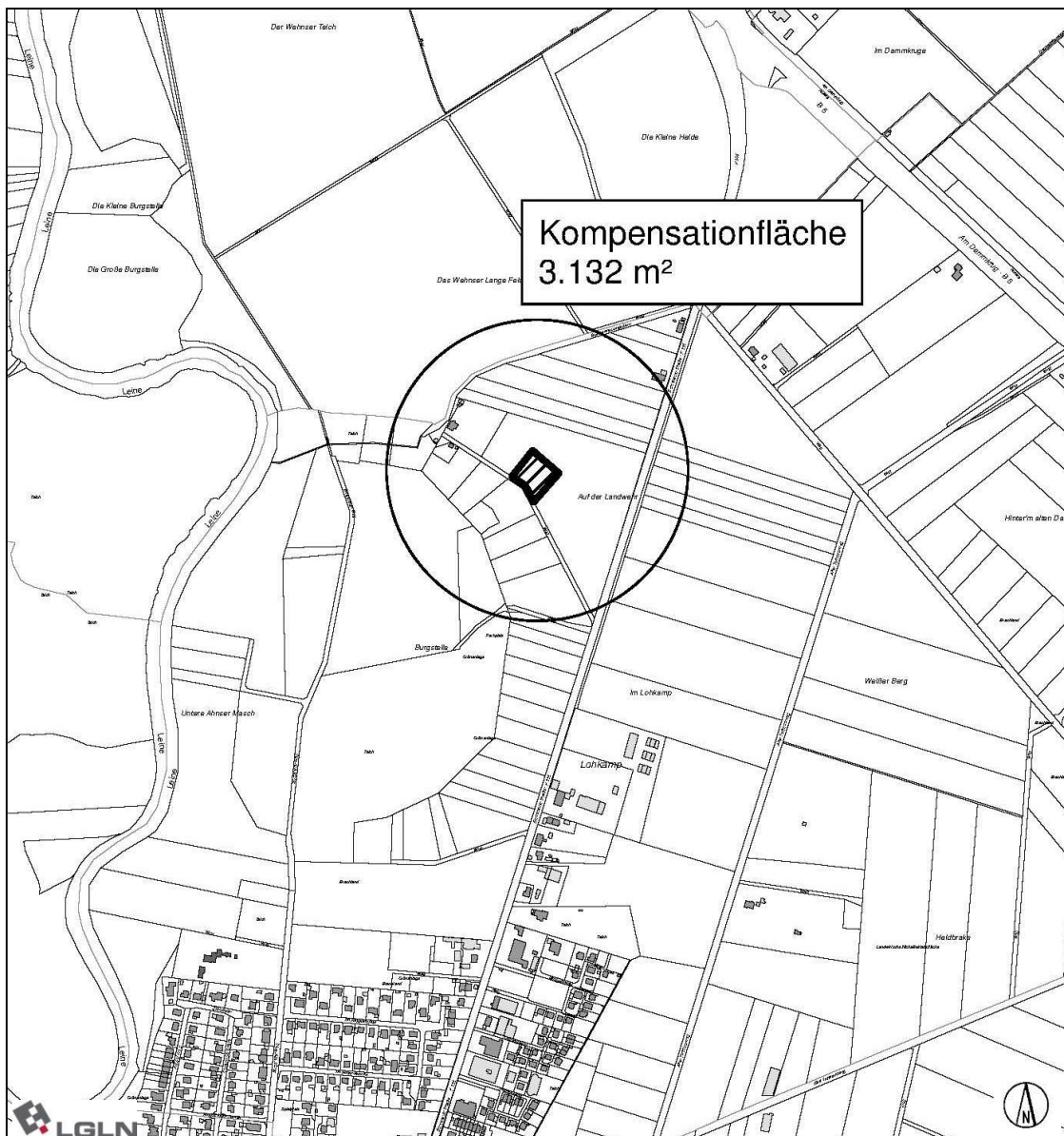
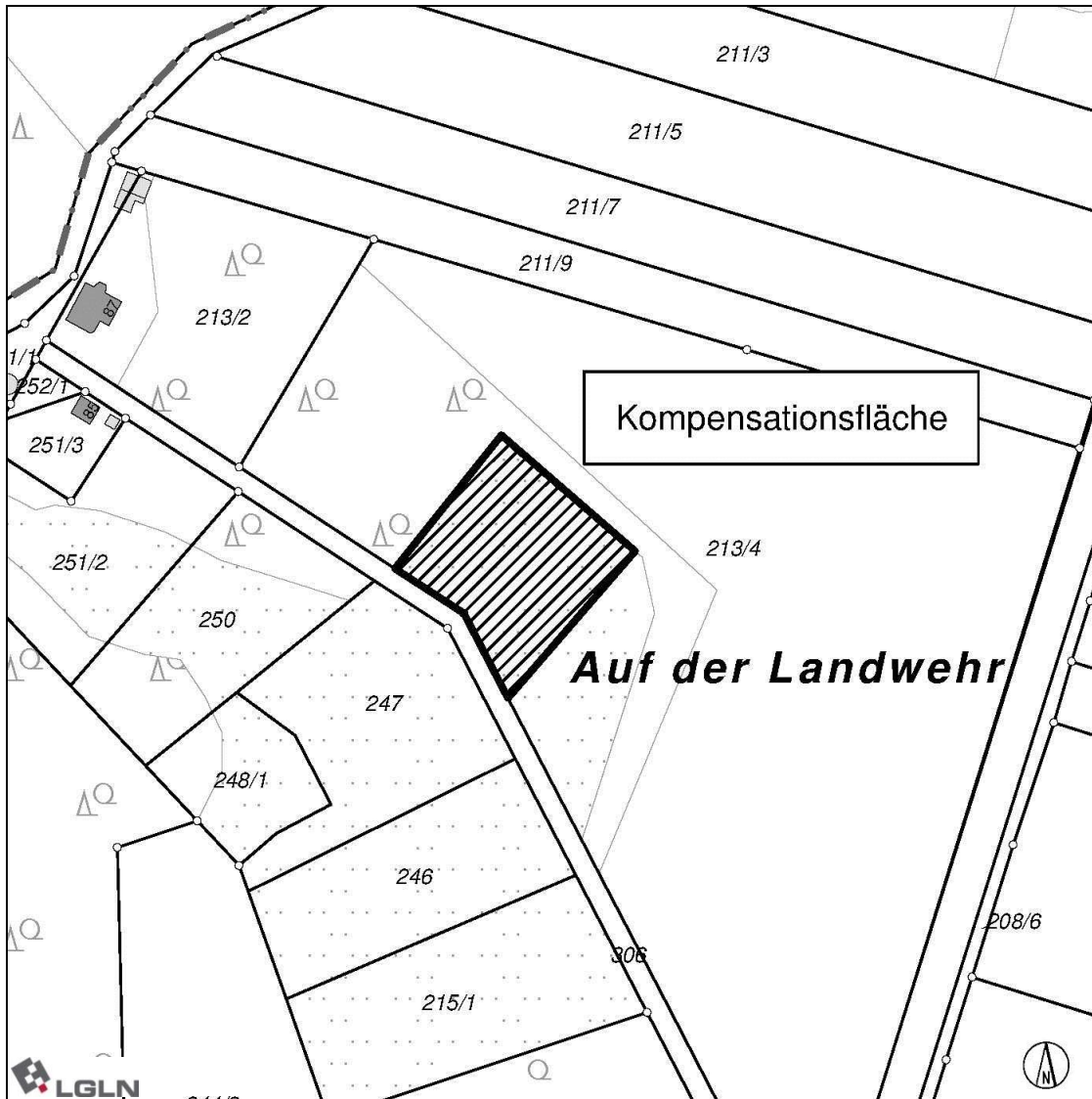


Abb.: Externe Kompensationsfläche, ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2017 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover



Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB. Diese regeln insbesondere die Durchführung des Vorhabens und den Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

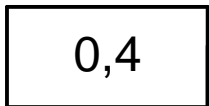


Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
"Lebensmittel-Nahversorgung"
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 11 (3) BauNVO

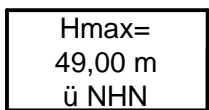
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

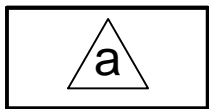


maximale Höhe der baulichen Anlagen
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 BauNVO

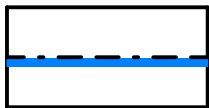
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



abweichende Bauweise, i.S. einer offenen
Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

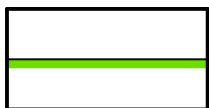
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

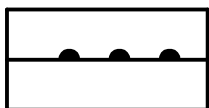
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



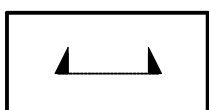
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- und Ausfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche,
Zweckbestimmung: "Gehölzschutzstreifen"
(siehe textl. Festsetzungen § 8)

MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



zu erhaltender Baum
(siehe textl. Festsetzungen § 7)

SONSTIGE PLANZEICHEN



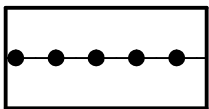
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. des
räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und
Erschließungsplanes und der gem. § 12 (4) BauGB
einbezogenen Flächen

§ 9 (7) BauGB



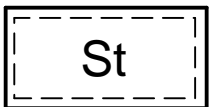
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Vorhaben- und Erschließungsplanes

§ 9 (7) BauGB



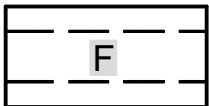
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB



Fahrrechten zu Gunsten des
Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

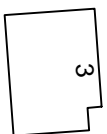


Höhenbezugspunkt in m ü NHN (40,49 m)



Abgrenzung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957

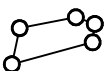
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

22/6

Flurstücksnummer



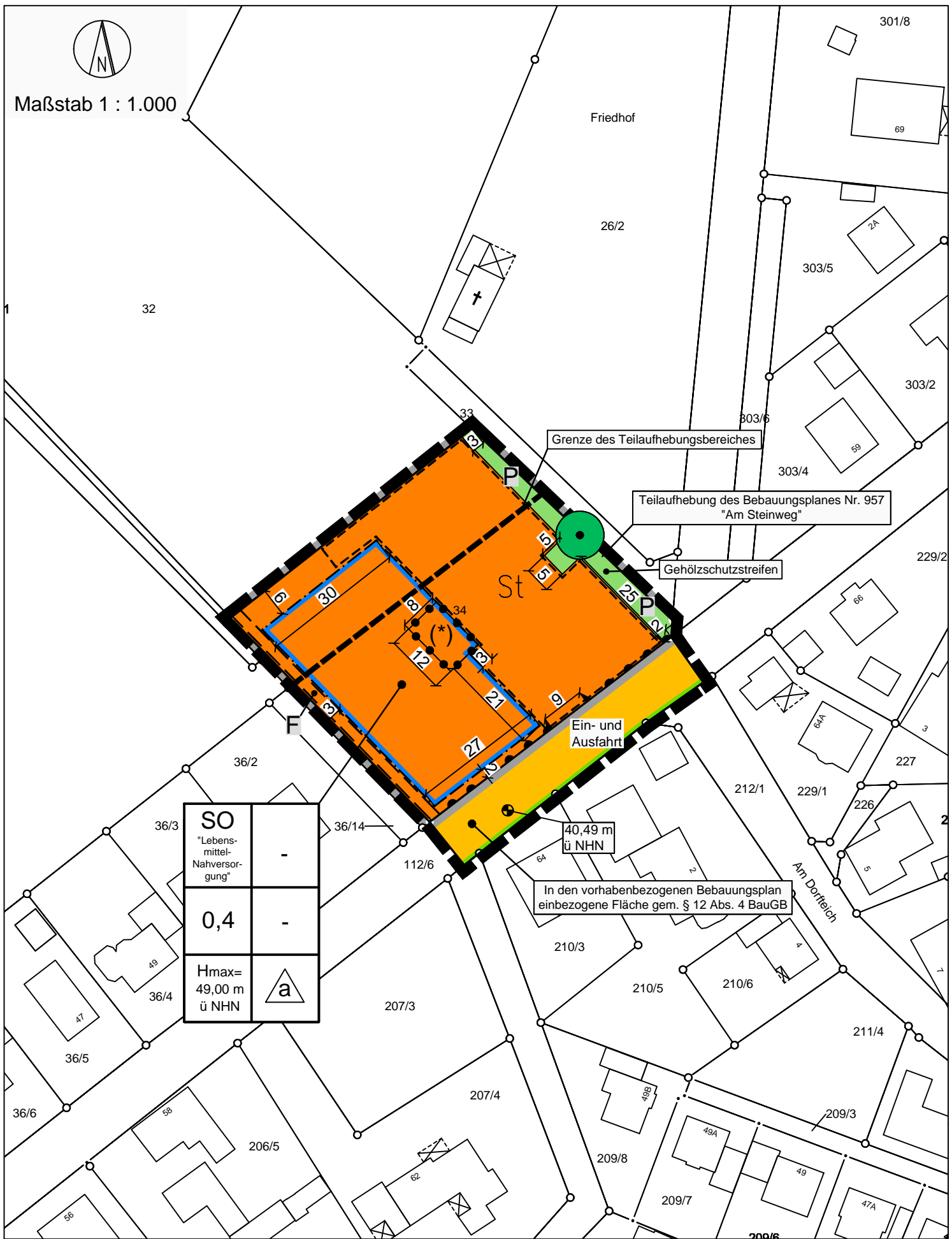
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



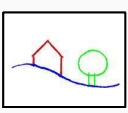
Maßstab 1 : 1.000



SO	-
"Lebensmittel-Nahversorgung"	-
0,4	-
Hmax= 49,00 m ü NHN	

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 LGLN



Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 966
"Nahversorgungsmarkt "Am Steinweg""
Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Bordenau
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957
"Am Steinweg"