

- Entwurf -



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 106A

„BAHNHOF OSTSEITE / ZOB“

- BESCHLEUNIGTE 4. ÄNDERUNG -

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

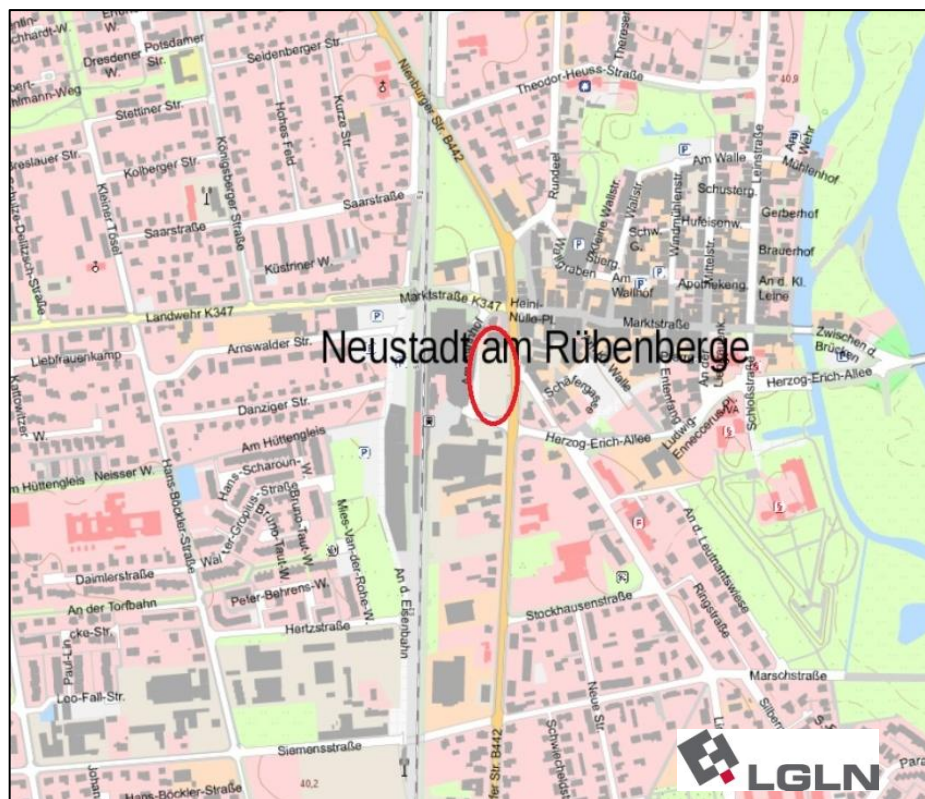
- *BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG* -

STADT NEUSTADT A. RBGE.

ST NEUSTADT



NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE



Stand: 03.06.2019

Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

## **Rechtsgrundlagen**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)

## **Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften und Anleitungen**

Folgende Vorschriften und Anleitungen werden bei der Stadtverwaltung Neustadt a. Rbge. im Fachdienst Stadtplanung zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten:

- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018, DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

1.1.1. Innerhalb der festgesetzten MK-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungsarten ausgeschlossen:

- Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

1.1.2. Innerhalb der festgesetzten MK-Gebiete sind gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nur oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig:

- Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO.

1.1.3. Innerhalb der festgesetzten MK-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die nachfolgend aufgeführten Arten von Handelsbetrieben ausgeschlossen:

- Kfz- und Fahrzeuge aller Art, Motorräder und Mopeds
- Sportgroßgeräte
- Baustoffe, Bauelemente.

1.1.4. Innerhalb der festgesetzten MK-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur die nachfolgend aufgeführten Arten von Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig:

- Lichtspieltheater
- Tanzcafés
- Tanzschulen.

Sonstige Arten von Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

### 1.2. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 u. 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten MK-Gebiete wird die „abweichende Bauweise“ dergestalt festgesetzt, dass auf die seitlichen Grenzabstände verzichtet werden kann. Es kann ein beliebiger seitlicher Grenzabstand eingehalten oder auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind hier nicht anzuwenden.

### 1.3. Nebenanlagen

(§ 23 (5) i.V.m. § 14 BauNVO)

In den MK-Gebieten sind gemäß § 23 Abs. 5 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn deren Deckenoberkante nicht höher als die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ist.

In den MK-Gebieten sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienen und fernmeldetechnische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

### 1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz -

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

#### Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)

In den MK-Gebieten werden die Orientierungswerte für Kerngebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch Straßen- und Schienenverkehrslärm überschritten. Aus diesem Grunde werden für die MK-Gebiete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm entsprechend den Regelungen im Abschnitt 7 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Hierzu wird insbesondere auf die „Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrsimmissionen im Rahmen der Stadtentwicklung „Marktplatz Süd“ in Neustadt am Rübenberge, aufgestellt durch die GTA, Gesellschaft für Technische Akustik mbh; Hannover, 30.08.2018, verwiesen.

### 1.5 Garagengeschosse

(§§ 20 u. 21 BauNVO)

In den MK-Gebieten sind Garagen oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die zulässige Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.

## **1.6 Bauliche Anlagen auf bzw. unter öffentlichen Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. Nr. 4 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger“ darf mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

## **1.7 Außerkrafttreten von Teilen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes**

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 106A „Bahnhof Ostseite / ZOB“ - beschleunigte 4. Änderung - tritt der rechtsverbindliche Bebauungsplanes Nr. 106A „Bahnhof Ostseite / ZOB“ - 3. Änderung - in dem neu überplanten Bereich außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung Rechtskraft.

## II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 Nieders. Bauordnung (NBauO))

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106A „Bahnhof Ostseite / ZOB“ - beschleunigte 4. Änderung -.

### 2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen sind nur bis zur Fensterbrüstung 1. Obergeschoss zulässig. Bei geschäftlichen Einrichtungen in Obergeschossen sind für diese Werbeanlagen bis zur Deckenebene direkt über der geschäftlichen Einrichtung zulässig. An baulichen Anlagen ohne Fensterbrüstung im 1. Obergeschoss bzw. freistehend sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 4,50 m über der angrenzenden Geländeoberfläche zulässig.

2.2.3 Jede geschäftliche Einrichtung darf pro Gebäudefront Flachwerbeanlagen mit einer insgesamt maximalen Ansichtsfläche von 1,5 qm anbringen.

Bei Werbeanlagen, die aus durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelbereichen bestehen, oder bei vorkragenden Werbeanlagen mit mehreren Ansichtsflächen darf die Ansichtsfläche je geschäftliche Einrichtung und Gebäudefront maximal 3,0 qm betragen.

Besitzt eine geschäftliche Einrichtung eine größere zugehörige Gebäudebreite als 10 m, so vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche der Werbeanlagen für je angefangene 5 m um 1,5 qm.

Bei der Verwendung von vorkragenden Werbebannern vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche um den Faktor 1,5.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 3,0 qm besitzen.

2.2.4 Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss sind nur in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen und vorkragenden Werbebannern, die ihre Unterkante nicht oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss besitzen, zulässig.

2.2.5 Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen darf der Werbeträger nicht als Lichtquelle dienen, hiervon ausgenommen sind Werbeträger im Farbton weiß.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

2.2.6 Besonders ausgestaltete Gebäudeteile, wie z. B. Teile des Fachwerkgerüsts, Inschriften und ornamentale Ausbildungen, dürfen nicht überdeckt werden.

2.2.7 Das vollflächige Bekleben von Fenster und Türen ist unzulässig. Werbeanlagen sind hier in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen zu verwenden.

2.2.8 Bei Sonderverkaufen, Schützen- und Stadtfesten, die maximal eine Woche dauern, gelten die Absätze 1 bis 7 nicht. Dieses Privileg gilt für jede geschäftliche Einrichtung für insgesamt maximal 4 Wochen pro Kalenderjahr.

### **2.3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs.3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Vorschriften 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### **III. HINWEISE**

#### **3.1 Sanierungsgebiet**

Die Flurstücke 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30 und 15/1 der Flur 8, Gemarkung Neustadt, liegen innerhalb des im Jahr 2006 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen.

#### **3.2 Altlasten**

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden beschleunigten 4. Änderung besteht der Verdacht auf Bodenverunreinigungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf diesen Flächen ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

#### **3.3 Sonstiges**

Der Geltungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf.