

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Kernstadt

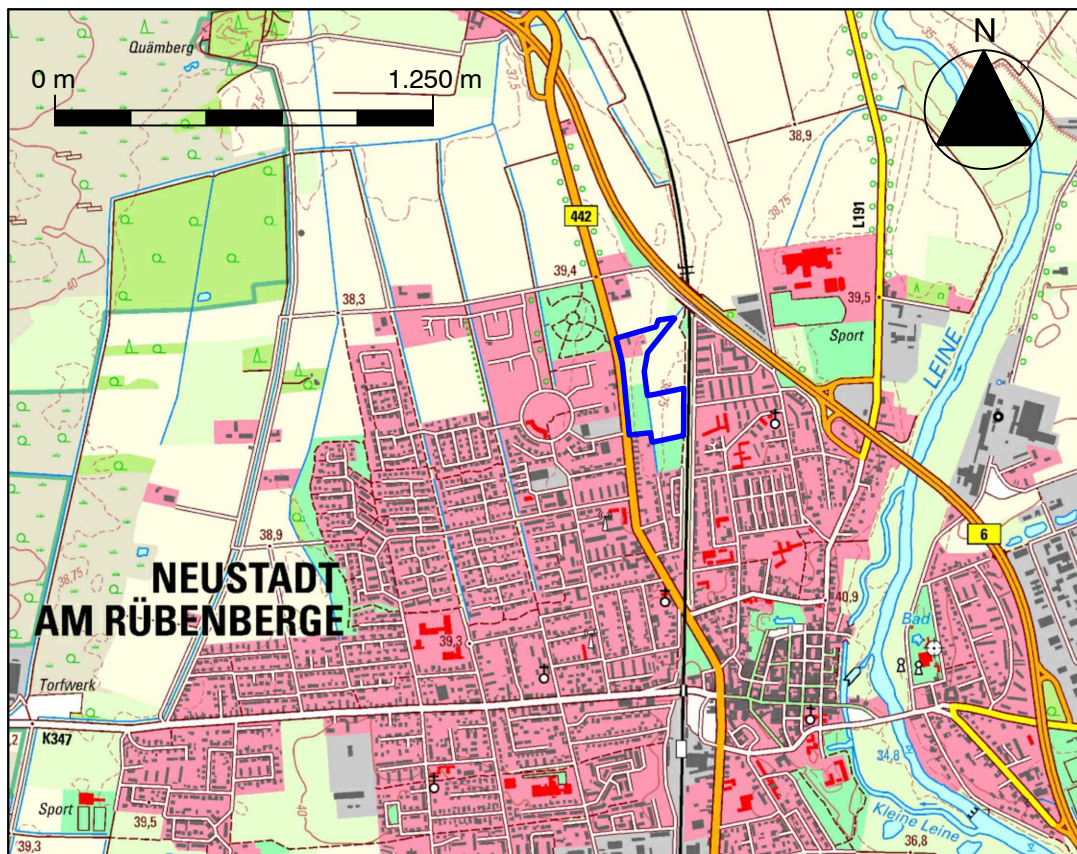



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Bebauungsplan Nr. 168 "Gewerbegebiet Moorgärten"

- Vorentwurf -

Maßstab 1 : 1.500



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im August 2022

Susanne **Vogel**

■ Architektin
■ Bauleitplanung

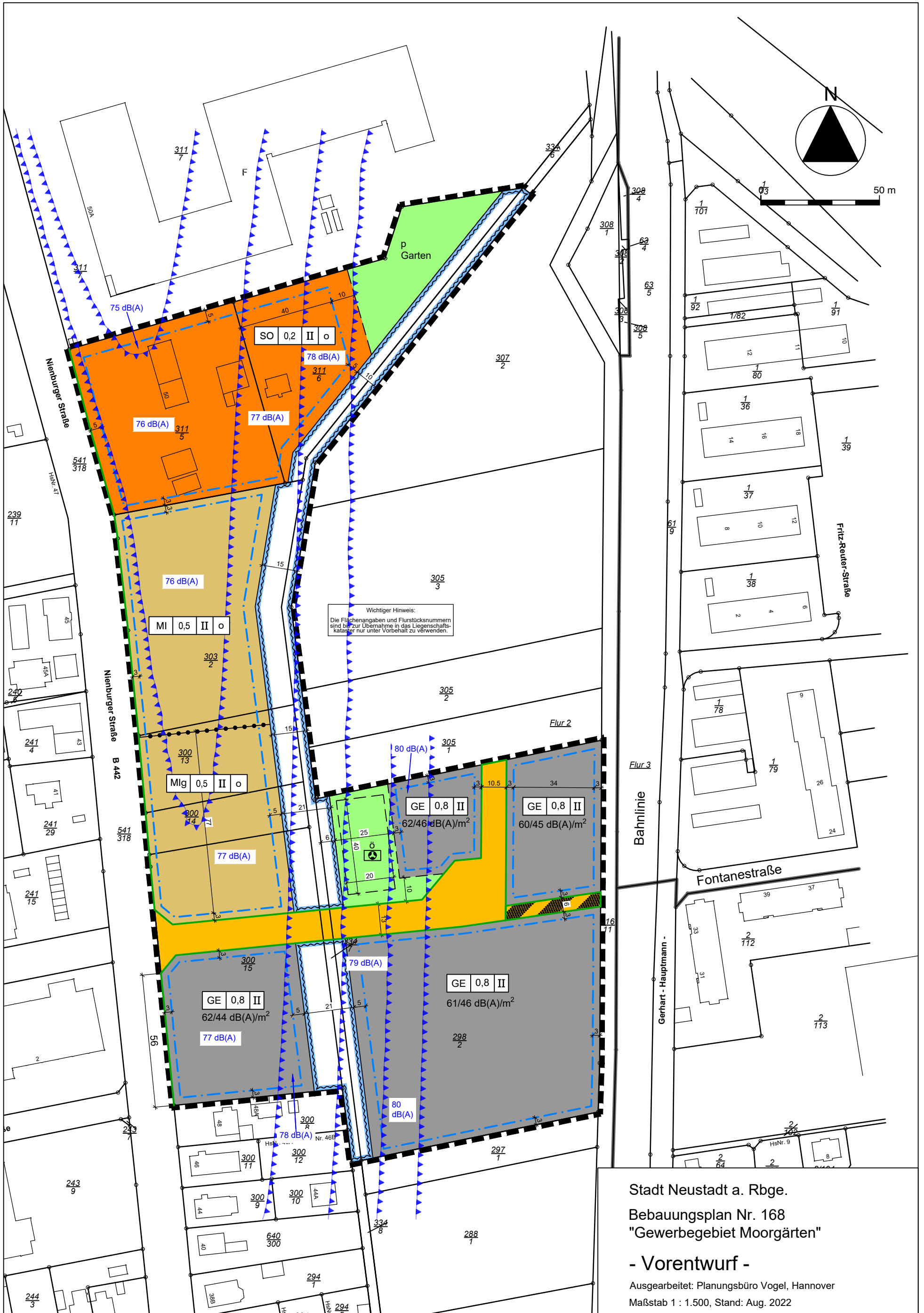
Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit:

 **Planungsgruppe
Umwelt**

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

60/45 dB(A)/m²

Emissionskontingent tags/nachts
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!



Mischgebiet (MI, MIg)
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!



sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung:
Erlebnis- und Freizeithof
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o offene Bauweise



Baugrenze Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

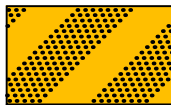
Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

Grünflächen



ö - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Bolzplatz und Pflanzfläche



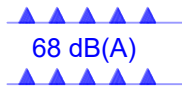
p - private Grünfläche, Zweckbestimmung Garten

Flächen für die Wasserwirtschaft



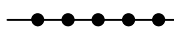
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Graben, Schutzstreifen und Rückhalteflächen

Sonstiges



68 dB(A)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Abgrenzung unterschiedlicher maßgeblicher Außenlärmpegel Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Gewerbegebiet (GE)

1. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt gegliedert:

Zulässig sind nur Vorhaben, deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7).

2. *Einzelhandelsbetriebe (wird im weiteren Planverfahren ergänzt)*
3. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2

Mischgebiet (MI, Mlg)

Das Mischgebiet ist gegliedert. Innerhalb der als Mlg festgesetzten Flächen sind Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 3

Sonstiges Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnishof“

1. Das sonstige Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnishof“ (SO) dient der Unterbringung eines Freizeit- und Erlebnishofs und der Durchführung von Country- und Westernveranstaltungen.
2. Zulässig sind
 - a) Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Freizeit- und Erlebnishof und der Durchführung der Veranstaltungen dienen,
 - b) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
3. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

§ 4

Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ von 0,8 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen **nicht** überschritten werden.

§ 5
Garagen, Nebenanlagen und
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft

Garagen im Sinne von § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind.

§ 6
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
durch Verkehrslärm

1. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die im Plangebiet festgesetzten Baugebiete durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke und der Bundesstraße sind bauliche Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
 - Es sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.
 - Innerhalb der als „Mischgebiet“ (MI und MIg) und „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) festgesetzten Flächen ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
 - Innerhalb der als „Mischgebiet“ (MI und MIg) und „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) festgesetzten Flächen sind im Bereich von maßgeblichen Außengeräuschpegeln von mindestens 77 dB Außenwohnbereiche durch massive Brüstungen und schallabsorbierende Unterdecken vor Verkehrslärm zu schützen.
2. Abweichungen von Absatz 1 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt, erreicht werden können.

HINWEISE

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.