

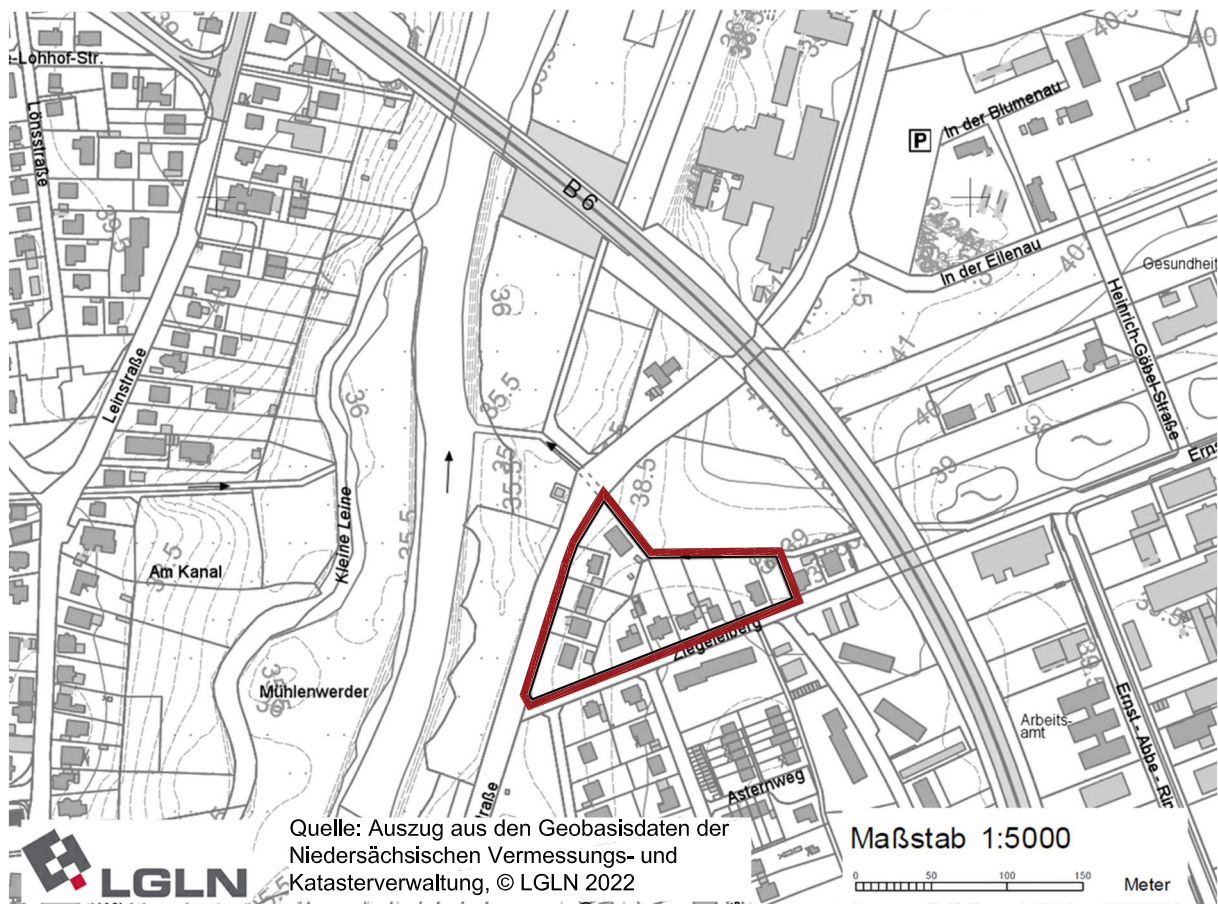
## Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt Bebauungsplan Nr. 114 „Garten-, Wiesenstraße“, beschleunigte 6. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

M. 1 : 1000

Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

### ÜBERSICHTSPLAN (Maßstab 1/5.000)



# PLANZEICHNUNG (Maßstab: 1/11000)

LSG H5 5 "Leinaue zwischen Hannover und Stöckendreber"  
 FFH 90 „Aller (mit Bambruch), untere Leine, untere Oker“



WA	II	0	0,4	0,7
----	----	---	-----	-----

WA	I	E	0,3
----	---	---	-----

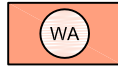
25  
4

(B 6)

gsbedarfsplan

# ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

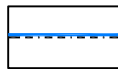


GRZ (Grundflächenzahl)



GFZ (Geschossflächenzahl)

## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



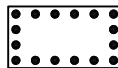
Baugrenze

## 3. Flächen für den Hochwasserschutz



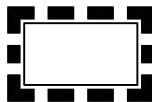
Überschwemmungsgebiet innerhalb des  
Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 4. Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

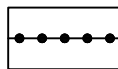


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die  
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

## 5. Sonstige Planzeichen



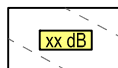
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



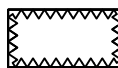
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für  
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

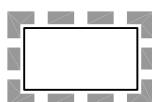


Isophonlinien und Lärmwerte in Dezibel (dB) für den  
maßgeblichen Außengeräuschpegel



Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

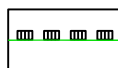
## Nachrichtliche Übernahmen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans



Grenze des Überschwemmungsgebietes der Leine



Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG H5 5 „Leineaue zwischen  
Hannover und Stöckendrebber“) und Grenze FFH 90 „Aller (mit Barnbruch),  
untere Leine, untere Oker“



Grenze der Fläche für Bodenschätze (Bergbau, Steinkohle)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Als ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## § 2 Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 6 um bis zu 10 dB am Tage und um bis zu 14 dB nachts sind in den betroffenen Bereichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen:

An Wohngebäuden im gesamten Plangebiet sind die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen  $R_{w,ges}$  werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bestimmt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Im gesamten Plangebiet ist in Schlafräumen ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Im gesamten Plangebiet sind Außenwohnbereiche bevorzugt auf der von der B 6 abgewandten Seite von Gebäuden anzuordnen. Falls an anderen Fassaden (z.B. Südfassaden) Außenwohnbereiche errichtet werden sollten, sind diese vor Verkehrslärm zu schützen (z. B. durch Errichtung eines Wintergartens, Schallschirme an Balkonen).

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

## § 3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(1) Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind 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 die Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatz ein in der Pflanzliste angegebener standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangener 500m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die unter § 3 (1) und (2) genannten Pflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind als standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, min. 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft nach den Richtlinien der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. (FLL) Ausgabe 2017 (bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben) zu pflegen.

### (4) Pflanzliste Laubbaum

- |                     |                      |                       |                          |
|---------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| • Acer campestre    | Feld-Ahorn           | • Betula pendula      | Sand-Birke               |
| • Carpinus betulus  | Hainbuche            | • Malus sylvestris    | Holz-Apfel               |
| • Prunus padus      | Echte Traubenkirsche | • Pyrus communis      | Wild-Birne               |
| • Sorbus aria       | Mehlbeere            | • Prunus avium        | Vogel-Kirsche            |
| • Sorbus aucuparia  | Vogelbeere           | • Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn  |
| • Sorbus torminalis | Elsbeere             | • Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |

sowie Obstbäume in alten Sorten

#### § 4 Artenschutz und CEF-Maßnahmen

- (1) Zur Vermeidung der Tötung von Nestlingen an Gebäuden brütender Vogelarten sind Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von in Gehölzen brütender Vögel sind Gehölzmaßnahmen sowie das Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit dieser Arten durchzuführen (d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende September).  
Sollten dennoch während der Brutzeit Fäll- oder Abrissarbeiten durchgeführt werden, sind die Flächen vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sind Brutvögel in den Gehölzen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden.
- (2) Bei der Entfernung von Bäumen sowie bei der Beseitigung von Gebäuden mit Potenzial für Höhlenbrüter oder Waldohreule ist vorab durch einen sachkundigen Gutachter die Anzahl betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu ermitteln. Werden Höhlen- oder Nischenbrüter festgestellt, sind bis zu Beginn der folgenden Brutzeit im Umkreis von 100 m um das Plangebiet artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis 5:1 der verloren gegangenen Fortpflanzungsstätten anzubringen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (CEF-Maßnahme 1)
- (3) Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind frühzeitig Kontrollen der Gebäude durch eine fledermauskundige Person durchzuführen (Gebäudekontrolle der abzureißenden Gebäude, Ein- und Ausflug- sowie Schwärmkontrollen). Dabei ist die Art zu bestimmen und eine Lokalisation des Quartieres sowie Funktionsbestimmung des Quartiers durchzuführen. Der Abriss darf nur bei Abwesenheit von Fledermäusen erfolgen. Sollten bei den Gebäudekontrollen Fledermäuse der Spaltenquartiere beziehenden Arten (Zwerg- und Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr, Großer und Kleiner Bartfledermaus) festgestellt werden, so sind adäquate Ersatzquartiere entsprechend den jeweiligen Artansprüchen und den Funktionen der Quartiere zu schaffen. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (CEF-Maßnahme 2)
- (4) Zur Vermeidung der Beeinträchtigung essenzieller Leitstrukturen einiger Fledermausarten sind im Bereich der Baumreihe an der Nordgrenze des Plangebiets Lichtimmissionen auf die Gehölzreihe wirksam zu vermeiden. Mögliche Maßnahmen sind Schutzpflanzungen, gerichtete Beleuchtung und ein Verbot von Beleuchtung mit Streuwirkung bis zur Baumreihe.

#### § 5 Ausschluss von Schottergärten

Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzten Flächen, sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind. Das Anlegen von sogenannten Schottergärten ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### § 1 Festsetzung der Höhen

Für Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss (I) gilt eine Sockelhöhe von 0,5 m, eine Traufhöhe von 3,5 m und eine Firsthöhe von 8,5 m jeweils über dem Bezugspunkt.

Für Gebäude mit zwei zulässigen Vollgeschossen (II) gilt eine Sockelhöhe von 0,5 m, eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 10,0 m jeweils über dem Bezugspunkt.

Als Sockelhöhe wird hierbei jeweils die Höhe des fertig ausgebauten Fußbodens im Erdgeschoss definiert. Die Traufhöhe wird jeweils als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert. Als Bezugspunkt wird die Straßenoberfläche der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mittig vor dem jeweiligen Grundstück bzw. vor der Zufahrt zum Hinterliegergrundstück definiert.

#### § 2 Dächer und Dachneigungen

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 48° zulässig. Abweichend zulässig sind begrünte Dächer mit einer Dachneigung von minimal 20°. Die Firstrichtung muss hierbei der Längsausrichtung des Hauptbaukörpers entsprechen.

#### § 3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist in die öffentliche Regenwasseranlage (Regenwasserkanal in der jeweiligen erschließenden Straßen Verkehrsfläche) der Stadt Neustadt am Rübenberge einzuleiten.

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

### 1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

### 2. Grundwasser

Im Plangebiet muss mit oberflächennah anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Dies ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Anlagen zur dauerhaften Grundwassersenkung sind erforderlichenfalls Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.

### 3. 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.

### 4. Militärischer Flugplatz Wunstorf

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 (EMail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Der Fliegerhorst Wunstorf 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.

### 5. Artenschutz

Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

## HINWEISE

### 1. Passiver Schallschutz

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987 und die DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2 (01/2018) sind im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge, Theresenstraße 4, 31535 Neustadt am Rübenberge einzusehen.

### 2. Einsichtnahme

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können bei der Stadt Neustadt, Fachdienst Stadtplanung, Theresenstr. 4, 31535 Neustadt a. Rbge., während der Dienstzeiten eingesehen werden.

### 3. Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 1 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. 1 S. 1057) geändert worden ist.



# PRÄMIEL UND VERFAHRENSVERMERKE

## Prämiebel und Ausfertigung des Planes

Am Grund des 1. Apts. 3 und des 6.10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 3149), und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.03.2010 (RGBl. S. 307) bei der Real- oder Objekt-Veräußerung von Grundstücken, die in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) oder in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) enthalten sind, ist die Prämiebel und die Ausfertigung des Planes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu beschreiben.

Nachst ein Page, den

Startkennzahl der Page.  
Der Entwurf

Der Entwurf

## Planunterlagen

Kennzeichnung: Übersichtsplan  
Quelle: Auszug aus dem Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 3149), und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.03.2010 (RGBl. S. 307) bei der Real- oder Objekt-Veräußerung von Grundstücken, die in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) oder in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) enthalten sind, ist die Prämiebel und die Ausfertigung des Planes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu beschreiben.

2. der öffentliche Entwurfplan von Anlagen des öffentlichen Verkehrsnetzes und von Standortsplanungen für Aufgaben des öffentlichen Verkehrsnetzes durch kommunale Körperschaften  
3. der öffentliche Entwurfplan von Anlagen des öffentlichen Verkehrsnetzes und von Standortsplanungen für Aufgaben des öffentlichen Verkehrsnetzes durch kommunale Körperschaften  
4. der öffentliche Entwurfplan von Anlagen des öffentlichen Verkehrsnetzes und von Standortsplanungen für Aufgaben des öffentlichen Verkehrsnetzes durch kommunale Körperschaften  
5. der öffentliche Entwurfplan von Anlagen des öffentlichen Verkehrsnetzes und von Standortsplanungen für Aufgaben des öffentlichen Verkehrsnetzes durch kommunale Körperschaften

Der Plan der Stadt Neustadt a. Rhde. hat nach Prüfung aller relevanten Sachlagen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Baugesetzbuch Nr. 114 „Garten-, Wohnstadt“, 6. Änderung, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Aufzeichnung des Entwurfsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 3149), und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.03.2010 (RGBl. S. 307) bei der Real- oder Objekt-Veräußerung von Grundstücken, die in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) oder in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) enthalten sind, ist die Prämiebel und die Ausfertigung des Planes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu beschreiben.

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Baugesetzbuches wurde ausgefertigt von:  
Dipl.-Ing. Inger Henkel Architekt, Stadtplaner (AK Nr. StPL)  
Planverfasser: Stadt- und Regionalplanung, Schindlerweg 2, 31542 Bad Nenndorf, www.rgh-architect.com

Planverfasser

Planverfasser

Planverfasser

## PLANZEICHNUNG (Maßstab: 1/1000)



## Beschleunigtes Verfahren

Das Bauverfahren ist beschleunigt, weil gemäß § 13 a BauGB als Bauverfahren der Innenentwicklung in beschleunigtem Verfahren aufgestellt wurde. Die öffentliche Aufzeichnung des Entwurfsplans ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 3149), und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.03.2010 (RGBl. S. 307) bei der Real- oder Objekt-Veräußerung von Grundstücken, die in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) oder in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) enthalten sind, ist die Prämiebel und die Ausfertigung des Planes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu beschreiben.

## Ausstellungsbeschluss

Der Verordnungsgeber der Stadt Neustadt a. Rhde. hat in seiner Sitzung am 11.11.2014, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 3149), und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.03.2010 (RGBl. S. 307) bei der Real- oder Objekt-Veräußerung von Grundstücken, die in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) oder in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) enthalten sind, ist die Prämiebel und die Ausfertigung des Planes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu beschreiben.

## Frühzeitige Unterrichtung und öffentliche Auslegung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, sowie Ort und Dauer der frühzeitigen Auslegung wurden am 11.11.2014, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 3149), und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.03.2010 (RGBl. S. 307) bei der Real- oder Objekt-Veräußerung von Grundstücken, die in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) oder in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) enthalten sind, ist die Prämiebel und die Ausfertigung des Planes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu beschreiben.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rhde. hat nach Prüfung aller relevanten Sachlagen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Baugesetzbuch Nr. 114 „Garten-, Wohnstadt“, 6. Änderung, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Aufzeichnung des Entwurfsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 3149), und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. II S. 424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.03.2010 (RGBl. S. 307) bei der Real- oder Objekt-Veräußerung von Grundstücken, die in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) oder in der Bauordnung des Bundes oder eines Landes (BauO) enthalten sind, ist die Prämiebel und die Ausfertigung des Planes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu beschreiben.

## Inkrafttreten

Der Entwurf des Baugesetzbuches wird ausgefertigt von:  
Dipl.-Ing. Inger Henkel Architekt, Stadtplaner (AK Nr. StPL)  
Planverfasser: Stadt- und Regionalplanung, Schindlerweg 2, 31542 Bad Nenndorf, www.rgh-architect.com

## ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

	1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)
	2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
	3. Flächen für den Hochwasserschutz
	4. Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	5. Sonstige Planzeichen
	Nachrichtliche Daten

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

In dem Jahr nach Inkrafttreten des Baugesetzbuches sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird die „Allgemeine Wohngebiet“ (VA) festgesetzt.  
Als ausnahmsweise Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB werden Nr. 1. Gartenbaufläche und Nr. 5. Tennisflächen festgesetzt.
2. Festsetzung der Bauweise und der Baulinien  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Bauweise und die Baulinien festgesetzt.  
Die Festsetzung der Bauweise und der Baulinien ist durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Festsetzung der Bauweise und der Baulinien ist durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Festsetzung der Bauweise und der Baulinien ist durch die Baugrenzen festgelegt.
3. Flächen für den Hochwasserschutz  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Flächen für den Hochwasserschutz festgesetzt.  
Die Flächen für den Hochwasserschutz sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Flächen für den Hochwasserschutz sind durch die Baugrenzen festgelegt.
4. Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.  
Die Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch die Baugrenzen festgelegt.
5. Sonstige Planzeichen  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die sonstigen Planzeichen festgesetzt.  
Die sonstigen Planzeichen sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die sonstigen Planzeichen sind durch die Baugrenzen festgelegt.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Festsetzung der Form  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Formvorschriften festgesetzt.  
Die Formvorschriften sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Formvorschriften sind durch die Baugrenzen festgelegt.
2. Festsetzung der Bauweise und der Baulinien  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Bauweise und die Baulinien festgesetzt.  
Die Bauweise und die Baulinien sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Bauweise und die Baulinien sind durch die Baugrenzen festgelegt.
3. Flächen für den Hochwasserschutz  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Flächen für den Hochwasserschutz festgesetzt.  
Die Flächen für den Hochwasserschutz sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Flächen für den Hochwasserschutz sind durch die Baugrenzen festgelegt.
4. Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.  
Die Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch die Baugrenzen festgelegt.
5. Sonstige Planzeichen  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die sonstigen Planzeichen festgesetzt.  
Die sonstigen Planzeichen sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die sonstigen Planzeichen sind durch die Baugrenzen festgelegt.

## 3.3 Notwendigkeitsmerkmal

Das Notwendigkeitsmerkmal ist durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Baugrenzen sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Baugrenzen sind durch die Baugrenzen festgelegt.

## MACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sonstige Planzeichen  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die sonstigen Planzeichen festgesetzt.  
Die sonstigen Planzeichen sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die sonstigen Planzeichen sind durch die Baugrenzen festgelegt.
2. Festsetzung der Bauweise und der Baulinien  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Bauweise und die Baulinien festgesetzt.  
Die Bauweise und die Baulinien sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Bauweise und die Baulinien sind durch die Baugrenzen festgelegt.
3. Flächen für den Hochwasserschutz  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Flächen für den Hochwasserschutz festgesetzt.  
Die Flächen für den Hochwasserschutz sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Flächen für den Hochwasserschutz sind durch die Baugrenzen festgelegt.
4. Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.  
Die Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch die Baugrenzen festgelegt.
5. Sonstige Planzeichen  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die sonstigen Planzeichen festgesetzt.  
Die sonstigen Planzeichen sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die sonstigen Planzeichen sind durch die Baugrenzen festgelegt.

## REGIONALPLAN

Der Regionalplan ist durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Baugrenzen sind durch die Baugrenzen festgelegt.  
Die Baugrenzen sind durch die Baugrenzen festgelegt.

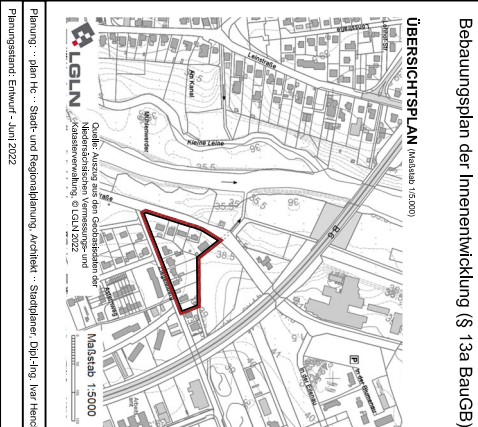
## Region Hannover

Stadt Neustadt a. Rhde., Kernstadt  
Bebauungsplan Nr. 114  
„Garten-, Wissenschafts-“,  
beschleunigte 6. Änderung  
mit örtlicher Bauvorschrift

## M. 1 : 1000

## Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

## ÜBERSICHTSPLAN (Maßstab: 1:5000)



Planung: ... hat die Stadt- und Regionalplanung, Architekten: ... Stadtplaner, Dipl.-Ing. Inger Henkel (AK Nr. StPL)  
Planungsstand: Entwurf - Juni 2022