

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücksnnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet, SO1-SO4, siehe § 1 der textl. Festsetzungen (§ 10 BauNV)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNV)

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise (§ 22 BauNV)

Baugrenze (§ 23 BauNV)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, privat

Verkehrsflächen, privat, besonderer Zweckbestimmung, hier: Stellplätze

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, privat, mit Zweckbestimmung, siehe § 5 der textl. Festsetzungen

Badeplatz, Freibad

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

F mind. 300 m Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I. Vorbeugender Artenschutz
Notwendige Gehölzbesetzungen im Zuge der Baufeldfreimachung werden zum Schutz von Vögeln gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt.

II. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zufallstreffen durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Region Hannover, anzuzeigen.

III. Bauverbotszone
Auf § 24 Abs. 1 NStzG wird hingewiesen: Innerhalb der Bauverbotszone an der Kreisstraße K 315 „Meteleer Straße“ sind jegliche bauliche Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Abstellflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig. Nicht zulässig sind außerdem gem. § 24 Abs. 2 NStzG Werbeanlagen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Ausnahmen von diesen Regelungen sind in Abstimmung mit dem Straßenbausträger zulässig, § 24 Abs. 6, 7 NStzG.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Planungsausschließungsgesetz (PlanSOG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234).
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6).
Aufteilung vor 14. Juni 2021 – 21. November 2017: Übergangsvorschrift § 25).
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 878).
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 876), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 888).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet, SO, § 10 BauNV: Freizeitwohnen und Fremdenverkehr
Es wird ein Sondergebiet festgesetzt, dass in folgende Teilbaugebiete gegliedert wird:

- Die Sondergebiete SO 1a/b/c „Beherbergungsbetrieb und Infrastruktur“ dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur und Verwaltung sowie der Beherbergung (wechselnder Personenkreis). Zulässig sind nur:
- Anlagen für Verwaltung,
- Sanitäre Einrichtungen und Anlagen,
- Ein Restaurationsbetrieb ergänzt um weitere der Platznutzung dienende Einrichtungen zur Versorgung (Kioske),
- Ein durch den Platzbetreiber verwalteter und betriebener Beherbergungsbetrieb mit max. 60 Betten (für einen wechselnden Personenkreis),
- Sonstige für den Platzbetreiber erforderliche Nebenanlagen und -einrichtungen.

- Die Sondergebiete SO 2 „Campingplatz“ dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Freizeitübernachtung. Zulässig sind nur:
- Zelte, Caravans und andere bewegliche Unterkünfte gemäß § 10 BauNV i.V.M. § 2 Abs. 1 CPl-Woch-VO“,
- Die Standplatz- bzw. Liegeplatzgröße beträgt mind. 70 m², § 5 Abs. 1 CPl-Woch-VO.

- Die Sondergebiete SO 3a/b/c/d „Wochenendausgangsbiet“ dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Freizeitwohnens. Zulässig sind nur:
- Eingeschossige Kleinwochenendhäuser und Mobilheime mit einer max. Grundfläche von 40 m² und einer Höhe von max. 3,20 m gemäß § 10 BauNV i.V.M. § 1 Abs. 2 CPl-Woch-VO zur Vermietung an einen wechselnden und / oder festen Personenkreis in folgender Anzahl: SO 3a: max. 45, SO 3b: max. 9, SO 3c: max. 10, SO 3d: max. 9.
- Die zulässige Grundfläche darf durch einen an mindestens zwei Seiten offenen, überdachten oder nicht überdachten Freisitz um bis zu 10 m² überschritten werden.
- Die zulässige Grundfläche für Freisitzanlagen nach § 14 BauNV und Stellplätze nach § 12 BauNV inkl. Zufahrten um weitere 20 m² überschritten werden. Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) dürfen dabei einen max. Brutto-Rauminhalt von 15 m³ nicht überschreiten und dürfen vom Hauptgebäude aus nicht zugänglich sein.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 120 m².

- Das Sondergebiet SO 4a „Ferienhausausgebiet“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Freizeitwohnens. Zulässig sind nur:
- Max. 27 Ferienhäuser als eingeschossige Einzelhäuser zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis. Die zulässige Grundfläche, GR, beträgt max. 60 m².
- Pro Grundstück zulässig sind ein mindestens zwei Seiten offener, überdachter oder nicht überdachter Freisitz mit max. 15 m² Grundfläche sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNV und Stellplätze oder offene Kleingaragen (Carports) nach § 12 BauNV inkl. Zufahrten mit insgesamt max. 27,5 m² überschritten werden. Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) dürfen dabei einen max. Brutto-Rauminhalt von 15 m³ nicht überschreiten und dürfen vom Hauptgebäude aus nicht zugänglich sein.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke, F mind., beträgt 300 m².

- Das Sondergebiet SO 4b „Kompakt-Ferienhausgebiet“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Freizeitwohnens. Zulässig sind nur:
- Max. 20 kleine Ferienhäuser als eingeschossige Einzelhäuser zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis. Die zulässige Grundfläche, GR, beträgt max. 40 m².
- Die zulässige Grundfläche darf durch einen an mindestens zwei Seiten offenen, überdachten oder nicht überdachten Freisitz, durch Nebenanlagen nach § 14 BauNV und Stellplätze oder offene Kleingaragen (Carports) nach § 12 BauNV inkl. Zufahrten mit insgesamt max. 27,5 m² überschritten werden. Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) dürfen dabei einen max. Brutto-Rauminhalt von 10 m³ nicht überschreiten und dürfen vom Hauptgebäude aus nicht zugänglich sein.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke, F mind., beträgt 150 m². Eine Reduzierung bis auf 120 m² ist ausnahmsweise zulässig, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten und die zulässige Gesamtzahl der Ferienhäuser im Teilbaugbiet nicht überschritten wird.

- § 2 Erschließung
2.1 Weitere (nicht zeichnerisch festgesetzte) Wege zur inneren Fahrerschließung der Baugebiete SO 1, SO 3 und SO 4 müssen eine Mindestbreite von 3,50 m haben. Kurven müssen in Abhängigkeit von der Wegebreite gemäß § 2 DVO-NBauO folgende Außenradien haben: Bei 5 m Breite mind. 10,50 m, bei 3,50 m Breite mind. 20 m.
2.2 Die Erschließungswege innerhalb der Baugebiete dürfen eine Fläche von 10.000 m² nicht überschreiten.

Hinsichtlich der Wegebefestigung wird auf § 3 verwiesen.

- § 3 Oberflächenentwässerung, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser örtlich zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Ableitung des auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt unmittelbar unter Verwendung wasserdruckstarrer Materialien oder bei durchgängiger Befestigung örtlich über wegebegleitende Mulden.
Eine Ableitung anfallenden Oberflächen- / Dachflächenwassers in den See ist unzulässig.

Fahrwege innerhalb der Sonderbaugebiete sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Als wasserdurchlässige Befestigung gelten breittreppige Oeko-Verbundpflaster, Betonrasensteine, wassergebundene Deckenaufbauten oder vergleichbar wasserdurchlässige bzw. speicherfähige Materialien.
Erforderliche Befestigungen von Standplätzen / Parzellen sind ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

- § 4 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen dienen den jeweiligen Sondergebieten als Flächen zur gemeinschaftlichen Freizeitanwendung und zum gemeinschaftlichen Aufenthalt für Spiel und Freizeit.

- § 5 Grünordnerliche Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25b BauGB
5.1 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen „Ufergrün“ sind „Badeinsel - Dauercamper“ sind standortgerecht mit Rasen/ Wiesenflächen, naturbelassenen Flächen, Solitärbäumen, Baum- und Strauchgruppen zu gestalten.
5.2 Die innerhalb der Grünflächen gelegenen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Gehölze und Heckenstrukturen sind zu pflegen und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung beginnt verloren zu gehen.

- 5.3 Pflanzliste
Bäume: Hochstämmle (ggf. auch als Heister)
Acer campestre / Feld-Ahorn
Alnus glutinosa / Scharz-Erle
Betula pubescens / Moor-Birke
Betula pendula / Hänge-Birke
Carpinus betulus / Hainbuche
Fagus sylvatica / Rotbuche
Fraxinus excelsior / Gewöhnliche Esche
Prunus padus / Echte Traubeneiche
Populus tremula / Zitter-Pappel
Quercus petraea / Trauben-Eiche
Quercus robur / Stiel-Eiche
Salix alba / Silber-Weide
Sorbus aucuparia / Eberesche
Tilia cordata / Winter-Linde
Tilia platyphyllos / Sommer-Linde
Ulmus laevis / Flatter-Ulme
Ulmus minor / Feld-Ulme

- 5.4 Alle Bäume, die zu erhalten sind, sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen. Zudem ist im Baustellenbereich ein Schutz der Bäume mit Erhaltungsbündeln, entsprechenden der Regelungen der genannten ZTV-Baumpflege sicherzustellen sowie ein Schutz der Gehölze in den zum Erhalt vorgesehenen Grünflächen.

5.5 Innerhalb der privaten Grünflächen entlang der Gewässerfläche, ausgenommen die Grünfläche „Ufergrün“, ist ein wasserdurchlässig zu befestigender Fußweg, max. Breite 2 m, zulässig. Mindestabstand von der Wasserlinie 5 m.

- § 6 Eingriffsminderung / Artenschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.1 Eine Unterbrechung baulicher Anlagen mit damit einhergehenden Lichtschächten, Treppen etc. ist unzulässig.

6.2 Amphibienschutz auf dem Gelände: Bauarbeiten im Plangebiet sind während der Hauptwanderperiode von Amphibien, zwischen 15.02. und 30.04. unzulässig. Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch eine fachkundige Person zu prüfen und festzulegen, ob und ggf. wo im Bereich des Plangebietes bauliche Amphibienuzue zu errichten sind.

6.3 Bei Abriss freier Gebäude und der Fällung von Bäumen veranlasst der Eigentümer vorher eine fachmännische Kontrolle auf eventuelle Fledermausquartiere. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und für die Stadt Neustadt a. Rbge. vorzulegen. Wenn diese Kontrolle zeigt, dass artenschutzrechtliche Maßnahmen zugunsten der Fledermause erforderlich werden, sind diese in Abstimmung mit der Stadt Neustadt umzusetzen.

§ 7 Maßnahmen zur Kompensation im Geltungsbereich, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1 Im Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche M1 ist eine mind. dreireihige Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste nach TF 5.3 vorzunehmen. Vorhandene Gehölze sind in die Planung zu integrieren. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stück zu pflanzen, 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 125-150 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 60-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Kugel- und säulenförmige Sorten sind unzulässig. Abgäbige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung beginnt verloren zu gehen.

7.2 Im Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche M2 bis M5 sind geschlossene, mehrreihige Gehölzpflanzungen anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Planung zu integrieren. Die Pflanzungen sind mit standortheimischen, geliebteignen Laubgehölzen (Vorkommensgebiet „Norddeutsches Tiefland“) gemäß der Pflanzliste nach TF 5.3 auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgäbige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung beginnt verloren zu gehen. Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 ist eine wasserdurchlässige Fußwegverbindung mit max. 2 m Breite zwischen Privatverkehrsfläche und Strand zulässig.

Table with 3 columns: Formationsnummer, Erfordernis, Zuordnung. Lists various plant types and their corresponding area requirements.

7.3 Die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen werden den durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriffen wie folgt zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB:
SO 3a: 5.070 WP M2 Anteilig: 1.122 WP / 280 m²
M3 Anteilig: 1.586 WP / 397 m²
M4 Anteilig: 1.032 WP / 258 m²
M5 Anteilig: 1.063 WP / 266 m²
SO 3b: 1.014 WP M5 Anteilig: 1.014 WP / 254 m²
SO 3c: 1.123 WP M5 Anteilig: 1.123 WP / 281 m²
SO 3d: 1.014 WP M3 Anteilig: 1.014 WP / 254 m²
SO 4a: 5.210 WP M1: 3.600 WP / 1.200 m²
M2 Anteilig: 1.878 WP / 470 m²
SO 4b: 2.168 WP M4 Anteilig: 2.168 WP / 542 m²

Die innerhalb der Baugebiete SO 1, SO 3 und SO 4 zulässigen Nutzungen sind erst zulässig, wenn die zugeordnete Kompensationsmaßnahme hergestellt ist, § 9 Abs. 2 BauGB. Unter Herstellung wird die erstmalige Anpflanzung gemäß den textlichen Festsetzungen verstanden. Dies ist durch die Abnahme durch die Stadt zu belegen. Bis zur Herstellung der Kompensationsmaßnahme gelten für alle Baugebiete die Regelungen analog SO 2 (Campingplatz). Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten.

Die gebietsgenau Herkunft der nach 7.1 und 7.2 gepflanzten Gehölze aus dem Norddeutschen Tiefland gegenüber der Stadt durch eine Bescheinigung nachzuweisen. Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Neustadt a. Rbge. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Stadt Neustadt a. Rbge. den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

* Nds. Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPl-Woch-VO) vom 12.04.1984, letzte Änderung §§ 2 und 18, geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 13.11.2012 (Nds. GVBl. S. 438)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, Fassung der 1. Änderung.

§ 2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich im Baugebiet SO 1 an der Stelle der Leistung zulässig (Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig). Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Erdgeschosshöhe (Erüstung / Traufe) der baulichen Anlagen nicht überschreiten, Wechseldes oder bewegtes Licht ist unzulässig. Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

- Zusätzlich sind zwei frei stehende Werbeanlagen zulässig: Zum Einem im Zufahrtsbereich von der K 315, zum anderen im Bereich der festgesetzten Grünfläche im Südosten des Plangebietes, außerhalb der Werbezone der K 315.
Für Werbeanlagen sind folgende Farben unzulässig:
- leuchtorange (RAL 2005 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- weißaluminium (RAL 9006 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- grau-aluminium (RAL 9007 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- leuchtellorange (RAL 2007 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- Reflexfarben (RAL F 7 Farbkarte RAL 840 HRU 2)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

A. Maßnahmen zum Artenschutz
Entlang der K 315 zugunsten der Grenze des Plangebietes, zwischen dem nördlichen Endpunkt des Geltungsbereiches und dem südlichen Ende der festgesetzten Verkehrsfläche „Stellplätze“ wird eine Amphibienschutzanlage, z.B. ein Amphibienzaun inkl. von vier Auffangbehältern (an beiden Enden und beidseitig der Grundstückszufahrt) angelegt. Die Schutzanlage ist entweder ganzjährig (als Zaunfundament o.ä.) vorzunehmen oder mindestens im Zeitraum vom 20.01. bis 30.04. jeden Jahres anzulegen. Die konkrete Ausgestaltung der Anlage und die Zuständigkeit für die Leung der Auffangbehälter wird zwischen dem NABU-Ortsverband Neustadt und dem Betreiber des Campingplatzes abgestimmt.

B. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung - z.B. Vergrabungen (Bauwerk, Bauochut etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch etc.) - ist die Untere Bodenschutzbehörde, Region Hannover, unverzüglich einzuschalten.

C. Landwirtschaftliche Immissionen
Die Ortschaft Metel ist landwirtschaftlich geprägt. Bei der Bewirtschaftung der Betriebsstellen und der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit ländlich - dorfllich bedingten Einwirkungen durch Gerüche, Geräusche und Staub zu rechnen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- oder Nachstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind örtlich und somit zu dulden.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) und §§ 80, 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge den Bebauungsplan Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den L. S. Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Plananlage entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

Az: Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) wurde ausgearbeitet von: H&P Ingenieure GmbH Albert-Schweitzer-Straße 1 30880 Laatzen

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 29.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den L. S. Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 14.02.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) und der Begründung haben vom 01.03.2022 bis einschließlich 01.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen auf der Homepage der Stadt Neustadt a. Rbge. zur Verfügung gestellt.

Neustadt a. Rbge., den L. S. Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den L. S. Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Neustadt a. Rbge., den L. S. Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) sind - die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB, - eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den L. S. Der Bürgermeister

Stadt Neustadt Am Rübenberge Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel

1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan Plangebiet markiert ohne Maßstab Quelle: EGLN

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 08.02.2023

H&P INGENIEURE GmbH Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jochen Bess - Dipl.-Ing. Gerd Schneider

