

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung des Planes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 104 „Am Hüttenplatz“, beschleunigte 9. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 20.10.2023

L.S.

**Der Bürgermeister
gez. Dominic Herbst**
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Neustadt a. Rbge., Flur: 23
Quelle: Auszug Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- Regionaldirektion Hameln-Hannover -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **November 2020**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsbüro (Hermes und Ansoerge (ObVl), Windmühlenstraße 15, 31535 Neustadt a. Rbge.)

Neustadt a. Rbge., den 16.10.2023

S.

gez. Ansoerge
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL)
planHc - Stadt- und Regionalplanung, Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf
www.planhc.de

Bad Nenndorf, den 12.10.2023

S.

gez. I. Henckel
Planverfasser

Beschleunigtes Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **02.08.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **07.08.2021** in der Leine-Zeitung bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Unterrichtung und öffentliche Auslegung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **07.08.2021** in der Leine-Zeitung bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom **18.08.2021** bis einschließlich **25.08.2021**.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **26.08.2021** bis einschl. **01.10.2021** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Eine Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat durch Anschreiben vom **18.08.2021** bis einschließlich **01.10.2021** stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 104 „Am Hüttenplatz“, beschleunigte 9. Änderung Kernstadt, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am **05.10.2023** als Satzung beschlossen. Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 20.10.2023

L.S.

**Der Bürgermeister
gez. Dominic Herbst**
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **27.10.23** in der Leine-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **27.10.23** rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 02.11.2023

L.S.

gez. i.A. Meike Kull
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.
Bürgermeister

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. Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass der Satz 4 von der Regelung ausgeschlossen wird. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind demnach die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Höhen von Gebäuden

Für Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss gilt eine maximale Firsthöhe von 8,0 m jeweils über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkthöhe wird die Höhe der Straßenverkehrsfläche (Dyckerhoffstraße) jeweils mittig vor dem erschließenden Grundstück definiert.

4. 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.

5. Artenschutz, Vermeidungsmaßnahme und CEF Maßnahme

Im Hinblick auf den Artenschutz wird festgesetzt, dass die Baufeldräumung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitten aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig ist. Vor Fällungen von Bäumen ist durch einen sachkundigen Gutachter eine Überprüfung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten vorzunehmen. Bei einer Entfernung von für Höhlenbrüter geeigneten Baumbeständen sind an geeigneten Stellen im Verhältnis 5:1 artspezifisch geeignete Nistkästen zu den verloren gegangenen Fortpflanzungsstätten anzubringen, dauerhaft funktionsfähig zu halten, sach- und fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Fortsetzung Textliche Festsetzung Nr. 5)

Falls Abrissarbeiten an Gebäuden stattfinden, sind diese vorab durch einen sachkundigen Gutachter auf Fledermausvorkommen und Vorkommen an Gebäuden brütender Vogelarten zu untersuchen. Bei Funden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen wie eine Bauzeitenregelung und die dauerhafte Anbringung artspezifisch geeigneter Kästen vorzusehen.

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

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

Kampfmittel

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

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 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (Email: 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.
Ergänzende Informationen enthält die Begründung im Kapitel 4.4.4 Militärischer Flugplatz Wunstorf.

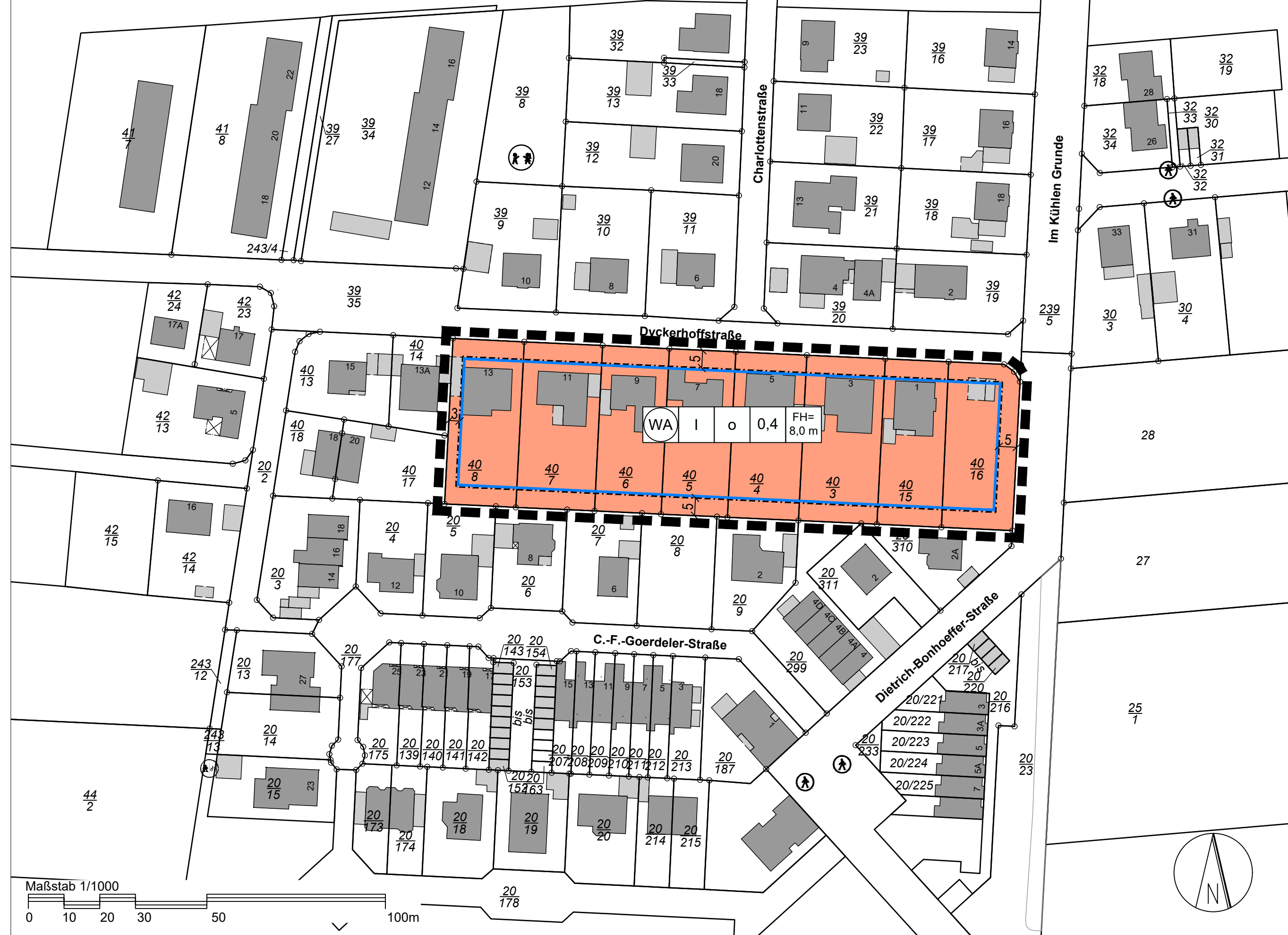
Artenschutz

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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

PLANZEICHNUNG (Maßstab. 1/1000)



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o** offene Bauweise
- 0,4** GRZ (Grundflächenzahl)
- FH=8,0 m** Festsetzung der maximalen Firsthöhe (vgl. Festsetzung Nr. 3)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Region Hannover

Stadt Neustadt a. Rbge.



Bebauungsplan Nr. 104
„Am Hüttenplatz“, beschl. 9. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

M. 1 : 1000 ABSCHRIFT

