

- ### Erläuterung der Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
 - GE e1-6 eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) - siehe § 1 der textlichen Festsetzungen -
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 1,2 Geschossflächenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Fußweg
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung: Grünanlage
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - siehe § 2 der textlichen Festsetzungen -
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

<p>Präambel</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (KomVerfG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 270), zuletzt geändert durch § 87 Abs. 4 des Gesetzes vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 128A "Gewerbegebiet Ost", 3. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebstliegenden textlichen Festsetzungen, beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 128A "Gewerbegebiet Ost", 3. Änderung und Erweiterung, in seiner Sitzung am 03.12.2010 als Sitzung beschlossen. Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Zusammenfassende Erklärung haben an dieser Beschlussfassung teilgenommen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.01.2011 im gemeinsamen Amtsblatt Nr. 9 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover erfolgt.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 21.09.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom 06.10.2009 bis 06.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>1. erneute öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 04.03.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss ist am 13.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>
<p>2. erneute öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 30.06.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss ist am 02.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 128A "Gewerbegebiet Ost", 3. Änderung und Erweiterung, in seiner Sitzung am 03.12.2010 als Sitzung beschlossen. Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Zusammenfassende Erklärung haben an dieser Beschlussfassung teilgenommen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.01.2011 im gemeinsamen Amtsblatt Nr. 9 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover erfolgt.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens (BP-Verfahren)</p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 30.06.2011 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>erneute öffentliche Auslegung (nach Wiederaufnahme des BP-Verfahrens)</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 30.06.2011 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss ist am 22.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss (nach Wiederaufnahme des BP-Verfahrens)</p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 128A "Gewerbegebiet Ost", 3. Änderung und Erweiterung, in seiner Sitzung am 06.10.2011 als Sitzung beschlossen. Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Zusammenfassende Erklärung haben an dieser Beschlussfassung teilgenommen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung (nach Wiederaufnahme des BP-Verfahrens)</p> <p>Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.01.2011 im gemeinsamen Amtsblatt Nr. 9 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover erfolgt.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung (nach erneuter Ausfertigung der Planurkunde)</p> <p>Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2012 im gemeinsamen Amtsblatt Nr. 9 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover erfolgt.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Wiederaufnahme des BP-Verfahrens</p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 30.07.2012 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>erneute öffentliche Auslegung (nach erneuter Wiederaufnahme des BP-Verfahrens)</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 30.07.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss (nach Wiederaufnahme des BP-Verfahrens)</p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 128A "Gewerbegebiet Ost", 3. Änderung und Erweiterung, in seiner Sitzung am 13.12.2012 als Sitzung beschlossen. Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Zusammenfassende Erklärung haben an dieser Beschlussfassung teilgenommen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Ausfertigung</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 128A "Gewerbegebiet Ost", 3. Änderung und Erweiterung, ist durch am 20.10.2011 in Kraft getreten.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung (nach erneuter Ausfertigung der Planurkunde)</p> <p>Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.12.2012 in der Hannoverischen Allgemeinen Zeitung - Letzte Zeitung - Ausgabe vom 28.12.2012 erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 128A "Gewerbegebiet Ost", 3. Änderung und Erweiterung, ist durch am 20.10.2011 rückwirkend in Kraft getreten.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 09.01.2013</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Wiederaufnahme des BP-Verfahrens</p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 30.07.2012 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>erneute öffentliche Auslegung (nach erneuter Wiederaufnahme des BP-Verfahrens)</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 30.07.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012</p> <p>gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gliederung der Gewerbegebiete (gem. § 1 Abs. 4 und 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)

a) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (zusammengefasst: "zentrenrelevante Sortimente") sind nicht zulässig. Diese zentrenrelevanten Sortimente sind in folgender Sortimentsliste dargestellt:

nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren und Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Pharmazie, Sanitärwaren
- Schuldtularen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken

zentrenrelevant

- Bücher, Spielwaren und Bastelartikel
- Büroorganisationsmittel
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle
- Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Ledervern, Modewaren (inkl. Hüte, Accessoires und Schirme), Orthopädie
- Sportartikel (inkl. Bekleidung, außer Sportgroßgeräte)
- Fahrräder und -zubehör, Campingartikel
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren
- Hausrat, Glasporzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotografie, Videokameras, Fotoapparate u. ä.
- Optische und feintechnische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Elektrokleingeräte (weil und braune Ware), Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation

b) Ausnahmeweise können bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsstelle zugelassen werden, wenn die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 50m² bzw. bei kleineren Flächen 15% der genehmigten Gesamtverkaufsstelle des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

c) Ausnahmeweise können Verkaufsflächen mit Zentrenrelevanz zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; diese Ausnahme gilt nicht für die Sortimente der "Nahrungs- und Genussmittel". Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente je Betrieb 50m² bzw. bei kleineren Flächen 20% der genehmigten Gesamtverkaufsstelle nicht überschreiten.

d) Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

e) Versandhandel ist nicht Gegenstand dieser Festsetzungen.

§ 2 Leitungsrecht

Das Flurstück 201/11 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

§ 3 Schallschutz

1. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden Emissionskontingente festgesetzt, die das Plangebiet hinsichtlich der schallschützlichen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedern. In diesem Zusammenhang wird das Plangebiet in Teilflächen (GE1 - GE6) unterteilt.

2. Die im Folgenden angegebenen Schall-Emissionskontingente wurden auf der Grundlage der DIN 45691 "Geräuschkontingierung", Ausgabe 12/2006 (herausgegeben durch: DIN Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin), berechnet. Die anteiligen Immissionskontingente L_{eq} einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

$L_{eq} = 10 \cdot \log(4 \pi \cdot s^2 / 1m^2) + 10 \cdot \log(S / 1m^2)$

$L_{eq} =$ Schallemissionskontingent in dB(A)

$s =$ Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m

$S =$ Größe der Teilfläche in m²

3. In dem vorgegebenen Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nicht überschreiten:

Teilfläche	L _{eq, max} in dB(A)	L _{eq, min} in dB(A)
GE1	62	47
GE2	62	47
GE3	65	50
GE4	58	43
GE5	65	50
GE6	60	45

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 6:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 6:00 Uhr).

4. Die Prüfung der Einhaltung dieser Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006). Sie stellt sich im Einzelfall wie folgt dar:

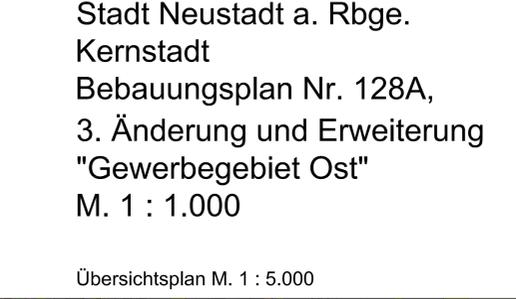
Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent I_{eq} an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.

Ein Vorhaben ist dann schallschallschutz zulässig, wenn die nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallschallschutzverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_{eq} der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente nicht überschreiten.

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallschallschutz Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} an den Immissionsorten nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
 - Umverteilungen der flächenbezogenen Schallschallschutzpegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schallschallschutz Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.
 - Bei bereits teilweise oder ganz bebaute Flächen werden die flächenbezogenen Schallschallschutzpegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuenrichtungen herangezogen.
- Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz ist die ergänzende schallschallschutz Untersuchung des TÜV Nord vom 07.05.2012, TUN-UBS-41Pa, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 637 851212 UBS041.

- ### Nachrichtliche Hinweise
- Die Bauverbot- und Baubeschränkungszone bestehen gemäß § 9 FStVG und 24 des NStRG. Innerhalb der gesetzlich geltenden Baubeschränkungszone sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.
 - Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf.
 - Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen (Az: IUW 4-Az 56-RE-68-09).
 - Es befinden sich altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet. Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Hinweis
Die DIN 45691 "Geräuschkontingierung", Ausgabe 12/2006 ist beim Team Stadtplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge, Theresenstraße 4, 31535 Neustadt am Rübenberge einzusehen.



Planung: Herr Nülle
Planerstellung: Frau Herrmann 21.08.2008
Geändert: Planungsbüro Plan Hc 27.07.09, NÜ 16.07.10, Tiedt 06.10.11, Tiedt 23.02.12, Tiedt 18.05.12, Tiedt 09.01.2013