

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücksnnummer

PLANZEICHENLEGENDE

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

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

Maß der baulichen Nutzung

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

I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 Offene Bauweise (§ 22 BauNVVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVVO)

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 der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I. Vorbeugender Artenschutz

Notwendige Gehölzbesichtigungen 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 Nr. 6 BauNVVO wird hingewiesen: Innerhalb der Bauverbotszone an der Kreisstraße K 315 „Meteler 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 Nr. 6 BauNVVO Werbearbeiten, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Ausnahmen von diesen Regelungen sind in Abtimmung mit dem Straßenbausträger zulässig, § 24 Abs. 6, 7 Nr. 6 BauNVVO.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Planungssicherstellungsgesetz (PlanStG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 98).
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVVO) 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. 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 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107).
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet, SO, § 10 BauNVVO: 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 des Freizeitwohnens. Zulässig sind nur:
- Zelte, Caravans und andere bewegliche Unterkünfte gemäß § 10 BauNVVO 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 „Wochenendhausgebiet“ 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 BauNVVO i.V.m. § 1 Abs. 2 CPl-Woch-VO zur Vermietung an einen festen Personenkreis in folgender Anzahl:
SO 3a: max. 45; SO 3b: max. 9; SO 3c: max. 10; SO 3d: max. 5.
- 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 darf durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVVO und Stellplätze nach § 12 BauNVVO 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 Standplätze beträgt 120 m².

Das Sondergebiet SO 4a „Ferienhausgebiet“ 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 BauNVVO und Stellplätze oder offene Kleingaragen (Carports) nach § 12 BauNVVO inkl. Zufahrten mit insgesamt max. 45 m². 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 BauNVVO und Stellplätze oder offene Kleingaragen (Carports) nach § 12 BauNVVO 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 Versorgungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Ableitung des auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt unmittelbar unter Verwendung wasserundurchlässiger 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 wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen. Als wasserundurchlässige Befestigung gelten breittreftiges Oeko-Verbundfolien-, Betonrasensteine, wassergebundene Deckenaufbauten oder vergleichbar wasserundurchlässige bzw. speicherfähige Materialien.

Erforderliche Befestigungen von Standplätzen / Parzellen sind ebenfalls wasserundurchlässig auszuführen.

§ 4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen dienen den jeweiligen Sondergebieten als Flächen zur gemeinschaftlichen Freizeinutzung 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“, also „Badeinsel- / Dauercamper“ sind standortgerecht mit Rasen- / Wiesenflächen, naturnahen 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: Hochstämme (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 Traubenkirsche
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
Crataegus monogyna / Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus / Gew. Pfaffenhütchen
Prunus spinosa / Schlehe
Rosa canina / Hunds-Rose
Rhamnus cathartica / Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula / Faulbaum
Salix aurita / Ohr-Weide
Salix caprea / Sal-Weide
Salix cinerea / Grau-Weide
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa / Trauben-Holunder
Viburnum opulus / Gew. Schneeball

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 Erhaltungsbindungen entsprechend 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 Amphibienschutzmaßnahmen zu errichten sind.

6.3 Bei Abriss freier Gebäude und der Fällung von Bäumen werden der Eigentümer vorher eine fachmännische Kontrolle auf eventuelle Fledermausquartiere. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der Stadt Neustadt a. Rbge. vorzulegen. Wenn diese Kontrolle zeigt, dass artenschutzrechtliche Maßnahmen zugunsten der Fledermäuse 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 Gehölze sind in Gruppen zu je 5-7 Stk. zu pflanzen. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 125-150 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 60-100 cm (Forstware) der Pflanzgröße Kugel- und säulenförmige Sorten sind unzulässig. Abgängige 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 standortgerechten, gebietseigenen Laubgehölzen (Vorkommensgebiet „Norddeutsches Tiefland“) gemäß der Pflanzliste nach TF 5.3 auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung beginnt verloren zu gehen. Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 ist eine wasserundurchlässige Fußwegverbindung mit max. 2 m Breite zwischen privater Verkehrsfläche und Strand zulässig.

Mindestabstände:
Reihenabstand ca. 1,50 m (Reihenabstand zueinander)
Pflanzabstand ca. 1,50 m (Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt)
Mindestpflanzgröße:
Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
verpflanzte Heister: 125 - 150 cm
verpflanzte Sträucher: 60 - 100 cm.

7.3 Die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen werden den durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriffen wie folgt zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB:

Table with 4 columns: SO 3a, Erfordernis, Zuordnung, M2 Anteilig, M3 Anteilig, M4 Anteilig, M5 Anteilig. Rows include SO 3a, SO 3b, SO 3c, SO 3d, SO 4a, SO 4b.

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 Eingriffsvorsacher hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten.

Die gebietsweise Herkunft der nach 7.1 und 7.2 gefällten Gehölze aus dem Norddeutschen Tiefland ist 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.

7.4 Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVVO zulässige Grundfläche erforderlich sind. Das Anlegen von sogenannten Schottergräten ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVVO nicht zulässig.

Zusätzlich sind zwei frei stehende Werbebeplanzungen zu setzen. Zum Einem im Zufahrtbereich von der K 315, zum anderen im Bereich der festgesetzten Grünfläche im Südosten des Plangebietes, außerhalb der Bauverbotszone 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)
- graualuminium (RAL 9007 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- leuchtellorange (RAL 2007 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- Reflexfarben (RAL F 7 Farbkarte RAL 840 HRU 2)

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

Zusätzlich sind zwei frei stehende Werbebeplanzungen zu setzen. Zum einen im Zufahrtbereich von der K 315, zum anderen im Bereich der festgesetzten Grünfläche im Südosten des Plangebietes, außerhalb der Bauverbotszone 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)
- graualuminium (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.

§ 4 Allgemeine Hinweise
A. Maßnahmen zum Artenschutz
Entlang der der K 315 zu verlaufenden Grenze des Plangebietes, zwischen dem nördlichen Endpunkt des Geltungsbereichs und dem südlichen Ende der festgesetzten Verkehrsfläche „Stellplätze“ wird eine Amphibienschutzeinrichtung / ein Amphibietaun inkl. von vier Auffangbehältern (an beiden Enden und beidseitig der Grundstückszufahrt) angelegt. Die Schutzrichtung ist entweder ganztägig (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 Leerrung 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 (Hausmüll, Bauabfall 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 - dorflich bedingten Einwirkungen durch Gerüche, Geräusche und Staub zu rechnen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- oder Nachmittagsstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind örtlich und somit zu dulden.

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

Zusätzlich sind zwei frei stehende Werbebeplanzungen zu setzen. Zum einen im Zufahrtbereich von der K 315, zum anderen im Bereich der festgesetzten Grünfläche im Südosten des Plangebietes, außerhalb der Bauverbotszone 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)
- graualuminium (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.

§ 4 Allgemeine Hinweise
A. Maßnahmen zum Artenschutz
Entlang der der K 315 zu verlaufenden Grenze des Plangebietes, zwischen dem nördlichen Endpunkt des Geltungsbereichs und dem südlichen Ende der festgesetzten Verkehrsfläche „Stellplätze“ wird eine Amphibienschutzeinrichtung / ein Amphibietaun inkl. von vier Auffangbehältern (an beiden Enden und beidseitig der Grundstückszufahrt) angelegt. Die Schutzrichtung ist entweder ganztägig (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 Leerrung 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 (Hausmüll, Bauabfall 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 - dorflich bedingten Einwirkungen durch Gerüche, Geräusche und Staub zu rechnen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- oder Nachmittagsstunden 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 (NKG) 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 (ÖBV) bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 23.04.2024 L. S. gez. Dominic Herbst Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung Metel, Flur: 1
Quelle: Auszug aus dem Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-616/2023, Stand vom 06.03.2024).

Hannover, den 04.04.2024
LÖLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt - (Anteilige Vernehmlassung) im Auftrage

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

Laatzen, den 21.03.2024 L. S. gez. Gerd Schneider 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 (ÖBV) beschlossen.

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

Neustadt a. Rbge., den 23.04.2024 L. S. gez. Dominic Herbst 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 (ÖBV) 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 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) und der Begründung haben vom 01.03.2022 bis einschließlich 01.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 23.04.2024 L. S. gez. Dominic Herbst 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 (ÖBV) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 07.05.2024 L. S. gez. I. A. Meike Kull 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 (ÖBV) sind - die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerkes gemäß § 214 Abs. 1 BauGB, - eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

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 (ÖBV) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.04.2024 örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.04.2024 in Kraft getreten.

Neustadt a. Rbge., den 07.05.2024 L. S. gez. I. A. Meike Kull 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 (ÖBV) sind - die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerkes gemäß § 214 Abs. 1 BauGB, - eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche 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: LGLN

ABSCHRIFT
Bebauungsplan
Die Überzeichnung dieser Abschrift des Bebauungsplans Nr. 858 „Tannenbruchsee“ mit dieser Urschrift wird bestätigt.

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
Stand: Stand: 08.02.2023 L. S.