

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I, Nr. 394) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl., Seite 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. Nr. 51), i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl., Seite 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl., Nr. 9), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese 1. Änderung der Innenbereichssatzung Hagen, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen Festsetzungen und baugestalterischen Bestimmungen, als Satzung gemäß sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 06. Jan. 2025 (Siegel) gez. *Dominic Herbst*
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist, eindeutig festgelegt. Er umfasst die Flurstücke 101/30 und 101/22, Teile des Flurstücks 108/7 und einen zwischen diesen Flurstücken liegenden Abschnitt der ehemaligen Grabenparzelle 240/1, alle Flur 4 der Gemarkung Hagen.

§ 2 Gegenstand der Satzung

Durch die Satzung wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für eine Teilfläche im Stadtteil Hagen erweitert. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB sowie unter Berücksichtigung der nachstehenden ergänzenden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.

§ 3 Ergänzende Festsetzungen

- Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
 - Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind. Das Anlegen von sogenannten Schottergärten ist nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Anlage einer Ortsrandeingrünung
 - In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen ist eine mindestens zweireihige Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen. Die Strauchpflanzungen (Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Sortierung 60-100 cm) sind im Verband von 1,5 x 1,5 m, in Reihen versetzt, anzulegen; im Abstand von 15 bis 20 m sind Laub- oder Obstbäume (Qualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm oder 2 x verpflanzte Heister, Sortierung 125-150 cm) als Überhälter in die Pflanzung zu integrieren.
 - Für die Anpflanzungen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Sträucher: Besenjäger (Cytisus scoparius), Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Faulbaum (Rhamnus frangula), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), schwarzer Holunder (Sambucus nigra) sowie Ein- oder Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna und Crataegus laevigata)

Laubbäume: Baumhasel (Corylus avellana), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hängebirke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Echte Traubenkirsche (Prunus padus) und Zitterpappel (Populus tremula)

Obstbäume regionaler Herkunft (3 x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm), z.B. Boskop, Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszweitschge etc.
- Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift

über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Hagen der Stadt Neustadt a.Rbge. (Gestaltungssatzung Hagen in der Fassung vom 14.10.2008; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs

Der in § 1 der o.g. Gestaltungssatzung Hagen dargestellte Geltungsbereich wird erweitert um den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Hagen (Ergänzungssatzung „Hagener Straße“).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 19.12.2022 den Beschluss zur vereinfachten 1. Änderung der Innenbereichssatzung Hagen gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte – M 1 : 1.000; Gemarkung Hagen, Flur 4
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Hannover
bereitgestellt: Vermessungsbüro Hermes & Ansoerge (ÖbVI), Neustadt a. Rbge.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 14.04.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neustadt a. Rbge., den 11.12.2024 (Siegel) gez. *Ansoerge*
Öff. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung der Innenbereichssatzung wurde ausgearbeitet von
plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Göttinger Chaussee 166 : 30459 Hannover

Hannover, den 09.12.2024 gez. *Georg Böttner*
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 19.12.2022 dem Entwurf der Änderung der Innenbereichssatzung und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsentwurf samt Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 19.12.2022 im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 bei der Stadt Neustadt a. Rbge. öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf elektronischem Wege mit Mail vom 04.03.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Neustadt a. Rbge., den 06. Jan. 2025 (Siegel) gez. *Dominic Herbst*
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Änderung der Innenbereichssatzung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.12.2024 als Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 06. Jan. 2025 (Siegel) gez. *Dominic Herbst*
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Änderung der Innenbereichssatzung und die Erweiterung der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 34 Abs. 5 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB BauGB am 18. Jan. 2025 ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ bekannt gemacht worden. Die Satzungsänderung ist damit am 18. Jan. 2025 in Kraft getreten.

Neustadt a. Rbge., den 20. Jan. 2025 (Siegel) gez. *i.A. Meike Kull*
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

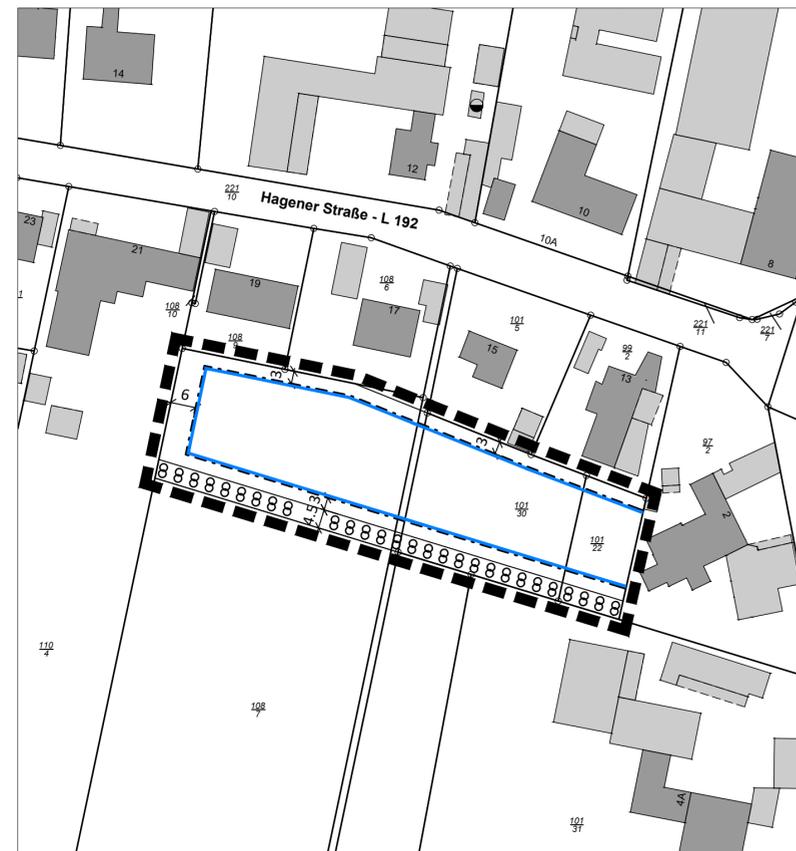
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung der Innenbereichssatzung ist eine beachtliche Verletzung der in § 215 Abs. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften oder sind Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den (Siegel) Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Hinweise

- Für die vorliegende Satzung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176).
- Etwaige ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sind gemäß § 14 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Neustadt a. Rbge.) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.
- Die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind vom Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten. Namentlich ist die Baufeldräumung aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28./29.02. durchzuführen. Ist eine Baufeldräumung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, so ist vorab eine Überprüfung des Plangebiets auf Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen.
- Bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke und Normen zum Bodenschutz als Stand der Technik grundsätzlich zu beachten (z.B. § 202 BauGB, DIN 19639). Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass das Einbringen von Abfällen sowie von Fremd- und Störstoffen (z.B. Bau-schutt, Schlacken, Metall, Plastik o.Ä) in durchwurzelbare Böden unzulässig ist und dass diese keine Boden-schadverdichtung aufweisen dürfen.
- Zum Ausgleich der innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird die nachstehende Maßnahme an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung durchgeführt:
Anlage und dauerhafte Unterhaltung einer extensiven Grünlandfläche samt Herstellung einer flachen Senke (Blänke) auf einer 1.430 m² großen Teilfläche des Flurstücks 64, Flur 3 in der Gemarkung Hagen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Neustadt a. Rbge., Team Stadtplanung der Bauverwaltung, An der Stadt-mauer 1, 31535 Neustadt a. Rbge., während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Ergänzende zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Baugrenze
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

M 1 : 1.000

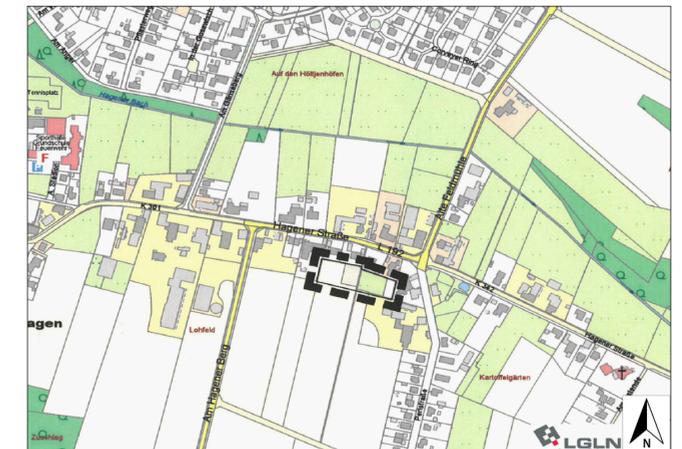
0 10 20 50 m

STADT NEUSTADT A. RBGE. Stadtteil Hagen

Innenbereichssatzung Hagen 1. Änderung

Ergänzungssatzung „Hagener Straße“
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
mit örtlicher Bauvorschrift

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 05. Dezember 2024 - URSCHRIFT -



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, M 1 : 5.000 © 2021
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Hannover
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Hermes & Ansoerge (ÖbVI), Neustadt a. Rbge

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:

plan:b
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
Telefon 0511 52 49 09-10
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE