

BEBAUUNGSPLAN NR. 128K

## GEWERBEGEBIET OST „DIE LANGEN ÄCKER“



**Offizieller  
Vermarktungsstart**



**Detailabfrage  
Wir melden uns!**

In diesem Schritt können Sie Ihren Erst- bis Fünftwunsch anhand der Grundstücksnummern angeben (auch Kombinationen sind möglich).<sup>1</sup>



**Vertragsschluss und  
Verkauf**



**Geplante Fertigstellung  
im Dezember 2022**  
(ohne Straßenendausbau)

Aufgrund der aktuellen Situation der Baubranche weicht der geplante Fertigstellungstermin vom ursprünglichen Zeitplan ab.

Preis

**ab 87,70€ / m<sup>2</sup>**

bei einer Grundstücksgröße ab 5.000 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche

**rd. 99.000 m<sup>2</sup>**

Vermarktbare Fläche

**rd. 72.000 m<sup>2</sup>**

Grundstücke <sup>1</sup>

**ab 1.000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksentwicklung:

**ROUVEN WERK**

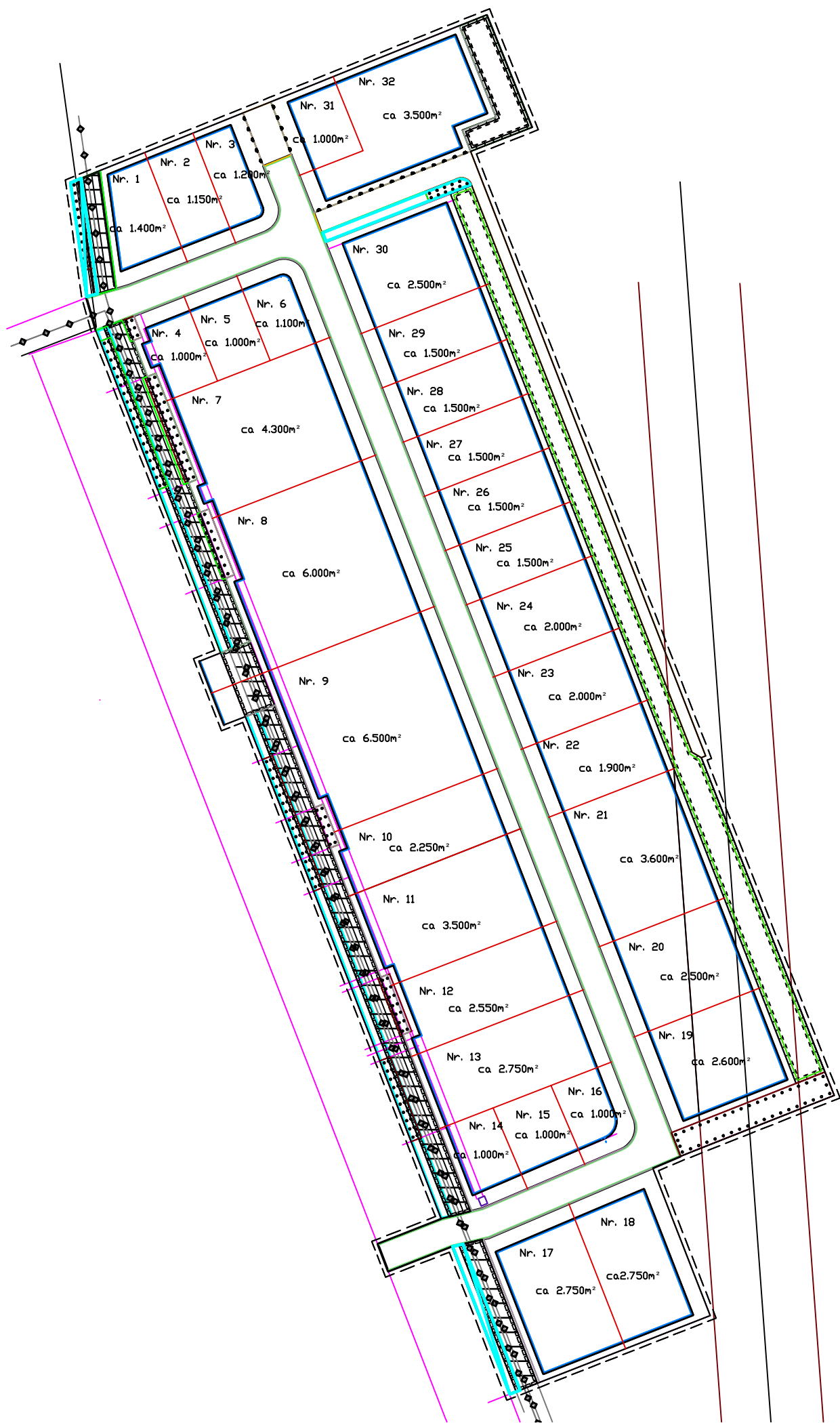


Ansprechpartnerin

**Nina Priebe**

[grundstuecke@ideenstadtwerke.de](mailto:grundstuecke@ideenstadtwerke.de)

<sup>1</sup>) ausgehend vom aktuellen Entwurf



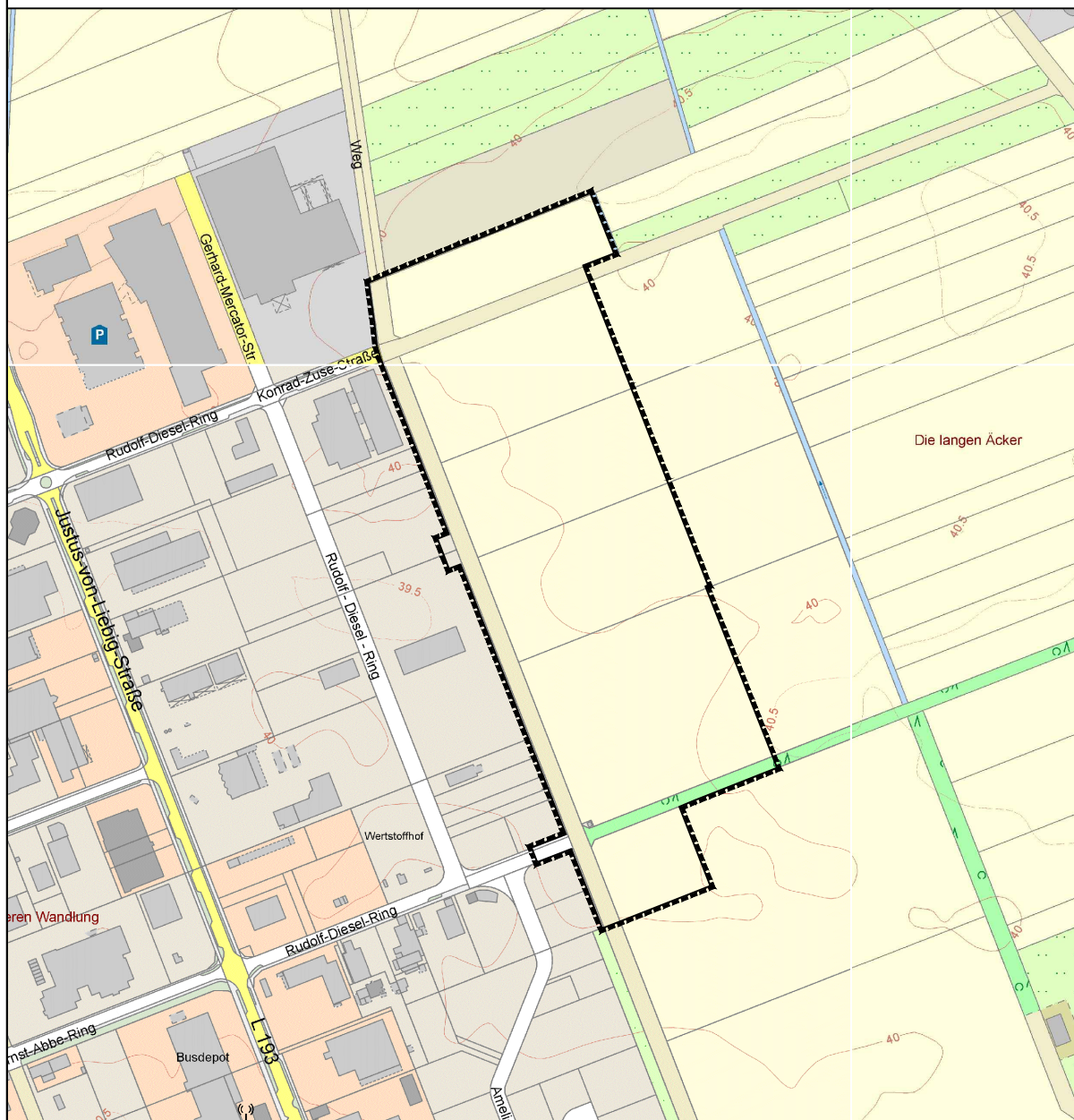
# STADT NEUSTADT A. RBGE. KERNSTADT

## BEBAUUNGSPLAN NR. 128 K

"Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker"

M. 1 : 1.000

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5.000



Planung: Herr Nülle

Planerstellung: Frau Zimpel 01.07.2020

Geändert:

# ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

## 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete eingeschränkt (§ 8 BauNVO)  
- siehe §1 der textlichen Festsetzungen -



Industriegebiete eingeschränkt (§ 9 BauNVO)  
- siehe §1 der textlichen Festsetzungen -

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**4,5** Baumassenzahl

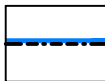
**0,6** Grundflächenzahl

**1,2** Geschoßflächenzahl

**OK** Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß (siehe § 4 der textlichen Festsetzungen)

**OK<sub>FL</sub>** Höhe baulicher Anlagen im Schutzstreifenbereich der Freileitung (siehe § 4 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen)

## 3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

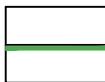


Baugrenze

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



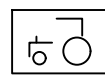
Straßenverkehrsflächen



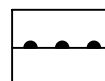
Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(siehe § 6 der textlichen Festsetzungen)



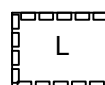
Zweckbestimmung: private Landwirtschaftliche Verkehrsfläche  
(siehe § 6 der textlichen Festsetzungen)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(siehe § 5 der textlichen Festsetzungen)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(siehe § 6 der textlichen Festsetzungen)

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Zweckbestimmung Elektrizität

## 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Zweckbestimmung: Kompensationsfläche



Zweckbestimmung: ökologischer Ausgleich



Zweckbestimmung: erhaltenswerte Grünstrukturen



Zweckbestimmung: Räumstreifen Graben

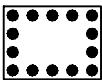


Zweckbestimmung: Saumstreifen

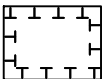


Zweckbestimmung: Schutzstreifen Gasleitung und Schmutzwasserdruckleitung

## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



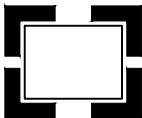
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## 8. Wasserflächen

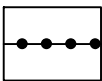


Entwässerungsgräben einschließlich Aufweitung (nicht lagegenau)

## 9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

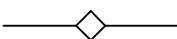
63t / 48n

Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) je m<sup>2</sup>  
- siehe § 7 der textlichen Festsetzungen -

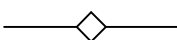
## Nachrichtliche Übernahmen



oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzbereich  
hier: Elektrizität

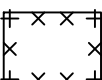


unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzbereich  
hier: Schmutzwasserdruckleitung



unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzbereich  
hier: Gasdruckleitung

## Kennzeichnungen



Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete

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

1. Die Gewerbegebiete und das Industriegebiet werden hinsichtlich ihrer zulässigen Nutzungen eingeschränkt (GEe, GE). Einzelhandelsbetriebe sind **nicht** zulässig.
2. Ausnahmsweise können Einzelhandelsverkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb funktional und räumlich 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 50m<sup>2</sup> bzw. bei kleineren Flächen 20% der genehmigten Geschossfläche nicht überschreiten.
3. Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
4. Versandhandel ist nicht Gegenstand dieser Festsetzungen.

### § 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen. Nadelgehölze sind ausgeschlossen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzungen sind mit gebietseigenen Laubgehölzen (Vorkommensgebiet "Norddeutsche Tiefebene" gemäß der Pflanzliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung beginnt verloren zu gehen.

Mindestabstände:

Reihenabstand: ca. 1,50m (Reihenabstand zueinander)

Pflanzabstand: ca. 1,50m (Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt.)

Mindestpflanzgröße:

Hochstämme: 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

verpflanzte Heister: 125 - 150 cm

verpflanzte Sträucher: 60 - 100 cm

#### Pflanzliste „Heimische Gehölze“

##### Bäume (botanisch / deutsch)

Acer campestre / Feld-Ahorn  
Acer platanoides / Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus / Berg-Ahorn  
Alnus glutinosa / Scharz-Erle  
Betula pubescens / Moor-Birke  
Betula pendula / Hänge-Birke  
Carpinus betulus / Hainbuche  
Fagus sylvatica / Rotbuche  
Fraxinus excelsior / Gewöhnliche Esche  
Prunus avium / Vogelkirsche  
Prunus padus / Echte Traubenkirsche  
Malus sylvestris / Holz-Äpfel  
Pyrus communis / Wild-Birne  
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 glabra / Berg-Ulme  
Ulmus laevis / Flatter-Ulme  
Ulmus minor / Feld-Ulme

##### Sträucher (botanisch / deutsch)

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel  
Corylus avellana / Haselnuss  
Crataegus laevigata / Zweigriffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna / Eingriffliger Weißdorn  
Euonymus europaeus / Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosterum / Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa / Schlehe  
Rhamnus catharticus / Purgier-Kreuzdorn  
Rhamnus frangula / Faulbaum  
Rosa canina / Hunds-Rose  
Salix aurita / Ohr-Weide  
Salix caprea / Sal-Weide  
Salix cinerea / Grau-Weide  
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder  
Salix viminalis / Korb-Weide  
Sambucus racemosa / Trauben-Holunder  
Viburnum opulus / Gewöhnlicher Schneeball

### § 3 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Hecken

1. Die vorhandenen Bepflanzungen, die mit "Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt sind, sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich der zu erhaltenden Bepflanzungen dürfen keine Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen und Bodenabgrabungen stattfinden.
2. Ausnahme von der Erhaltungsbindung gemäß Abs. 1 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn von den Bepflanzungen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, wenn Bepflanzungen krank sind, oder wenn ein öffentliches Interesse an der Beseitigung der Bepflanzungen besteht. Für Bepflanzungen, deren Beseitigung ausnahmsweise zugelassen wird, ist Ersatz zu pflanzen. Als Ersatz müssen einheimische, standortgerechte Pflanzen sein (vgl. Pflanzliste in § 2 der textlichen Festsetzungen).

### § 4 Höhe baulicher Anlagen

1. Die im Plangebiet festgesetzte maximale Höhe (OK) darf an keiner Stelle der baulichen Anlagen überschritten werden.
2. Gemessen wird:
  - a) bei Flachdächern: Im Schnittpunkt der Außenwand, mit der Oberkante der Dachhaut und der endgültigen Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes.
  - b) bei Satteldächern: Im Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Firsthöhe und der endgültigen Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes.
  - c) sonstige: Bei sonstigen baulichen Anlagen ohne Dach gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes.
3. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos, Lüfter usw.) erforderlich sind. Für diese Ausnahmen wird die Höhe auf max. 3 m über dem festgesetzten Höhenmaximum festgesetzt.
4. Im Schutzstreifen der 110 kV- Freileitung sind bauliche Anlagen nur zulässig, bei denen die Schutz-/ Mindestabstände nach DIN EN 50341-1 zu den bei tiefstem Durchhang vorhandenen und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten werden. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich entsprechend. Für die Genehmigung von baulichen Anlagen im Schutzstreifenbereich sind der Deutschen Bahn (DB Energie) Pläne einzureichen, aus denen die genaue Lage und Höhe sowie Art der Bebauung des Bauprojektes zu ersehen sind.

### § 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Flächen, die in der Planzeichnung als "mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" festgesetzt sind, sind mit Geh- und Fahrrechten (nur Fuß- und Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Landwirtschaft sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die Flächen, die in der Planzeichnung als "mit Leitungsrechten zu belastende Flächen" festgesetzt sind, sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

### § 6 Private landwirtschaftliche Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "private landwirtschaftliche Verkehrsfläche" dienen der Zuwegung der land- und / oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der Stadt Neustadt a. Rbge. als Zuwegung zu den Kompensationsflächen. Die Nutzung als Trasse für unterirdische Versorgungsleitungen ist zulässig.

### § 7 Flächenbezogener Schalleistungspegel

1. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert.
2. Betriebliche Nutzungen der Gewerbe- und Industriegebietsflächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
  - a) Zulässig sind Vorhaben, deren Geräuschemissionen die das in der folgenden Tabelle angegebene Emissionskontingent (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)

Fläche	LEK, Tag	LEK, Nacht
GEE 1 - 6	63	48
Gle	67	52

- b) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7).
- c) Die Beurteilungspegel von Anlagengeräuschen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der TA Lärm zu ermitteln.

Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz ist die schalltechnische Untersuchung der GTA GmbH vom 21.06.2017, Projekt Nr. B391703.



## § 8 Kampfmittel

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

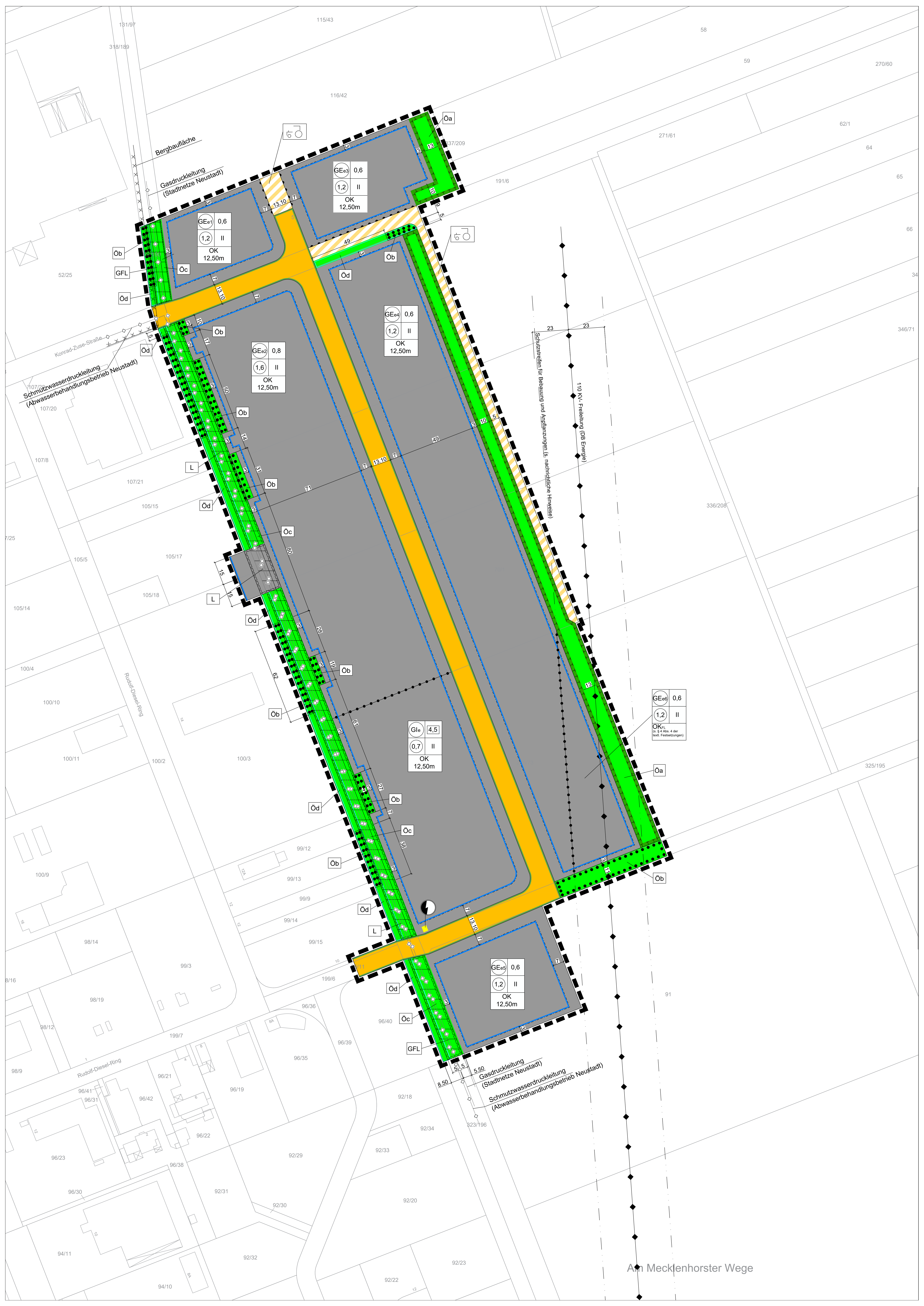
### Nachrichtliche Hinweise

1. Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzgebiet des Heeresflugplatzes Wunstorf. Bei geplanten Bauhöhen von über 12 m über Grund (ab ca. 52 m ü. NN) ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.
2. Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zukünftigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Kostentragungspflicht gem. § 6 Abs. 3 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Desweiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb auch deutlich verwiesen.
3. Im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Anpflanzungen, welche die Sicherheit der Gashochdruckleitung gefährden können, sind nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf nicht für ein dauerhaftes oder vorübergehendes Lagern von Materialien oder als Aufstellfläche für Baucontainer genutzt werden.
4. Schutzstreifen der 110 KV - Freileitung
  - a) Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw. gilt ein Schutzstreifen von 23 m beidseits der Trassenachse. Es gibt eine Aufwuchsbeschränkung, die zu beachten ist.
  - b) Die Leitung im Verfahrensgebiet muss von der Deutschen Bahn (DB Energie) jederzeit zugänglich und rundherum befahrbar sein.
  - c) Das Lagern von Baustoffen aus dem Straßenbau ist innerhalb des Schutzstreifens nur möglich, wenn dabei die laut DIN EN 50341-1 geforderten Sicherheitsabstände zu den stromführenden Leiterseilen nicht unterschritten werden.
  - d) Bei Änderungen der Flurstücke (Teilungen o.ä.), sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die den Schutzstreifen rechts und links der Trassenachse berühren.
  - e) Bei einem Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifen gibt es Einschränkungen. Es ist stets ein Sicherheitsabstand von 3m einzuhalten.
  - f) Für jedes Bauvorhaben ist der Deutschen Bahn (DB Energie) die Akte zur Genehmigung vorzulegen.
5. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren ist die Bauzeitenregelung als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zu beachten. Hinweise dazu geben die Ausführungen in der Begründung in Kap. 7.3 Abschnitt "Bauzeitenregelung".

### Hinweis:

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





Bergbaufläche  
 Gasdruckleitung  
 (Stadtnetze Neustadt)

Konrad-Zuse-Straße  
 Schmutzwasserdruckleitung  
 (Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt)

Schutzreife für Bekämpfung und Anpflanzungen (s. nachrichtliche Hinweise)  
 110 kV-Freileitung (DB Energie)

An Mecklenhorster Wege

GE<sub>e1</sub> 0,6  
 (1,2) II  
 OK  
 12,50m

GE<sub>e3</sub> 0,6  
 (1,2) II  
 OK  
 12,50m

GE<sub>e2</sub> 0,8  
 (1,6) II  
 OK  
 12,50m

GE<sub>e4</sub> 0,6  
 (1,2) II  
 OK  
 12,50m

GE<sub>e</sub> 4,5  
 (0,7) II  
 OK  
 12,50m

GE<sub>e6</sub> 0,6  
 (1,2) II  
 OK  
 (s. 4 Abs. 4 der  
 techn. Festsetzungen)

GE<sub>e5</sub> 0,6  
 (1,2) II  
 OK  
 12,50m

Gasdruckleitung  
 (Stadtnetze Neustadt)  
 Schmutzwasserdruckleitung  
 (Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt)