

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 27. 6. 1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 108B 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textl. Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 12.04.94



gez. Kirchmann
Bürgermeister i.V.

gez. Feldmann
Stadtdirektor i.V.

Verfahrensvermerke

Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.09.93 die Aufstellung der 2. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes Nr. ... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den 12.04.94

gez. Feldmann
Stadtdirektor i. V.

Vervielfältigungsvermerke:
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte ... Flur ... Vergrößerung i.M. 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am ... Az. ...

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 4/94). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Neustadt, den 15.04.94

gez. Rehbein
Dipl.-Ing. Klaus Rehbein
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Entwurf der 2. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von ...
Neustadt a. Rbge., den 12.04.94

Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.02.94 dem Entwurf der 2. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.02.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.02. ... bis 24.03.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.⁵⁾

Neustadt a. Rbge., den 12.04.94

gez. Feldmann
Stadtdirektor i.V.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.03.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 12.04.94

gez. Feldmann
Stadtdirektor i.V.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Hannover angezeigt worden.
Der Landkreis Hannover hat am ... (Az. ...) erklärt, daß er keine/teilweise die / Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht und daß diese durch Erfüllung von Maßgaben behebbar sind.

Landkreis Hannover
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

(Siegel)

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom ... (Az. ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben⁷⁾ in seiner Sitzung am ... beigetreten.⁶⁾
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben³⁾ vom ... bis ... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den ... Stadtdirektor

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 13.05.1994 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 19 erfolgt.
Der Bebauungsplan ist damit am 13.05.1994 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 19.05.1994

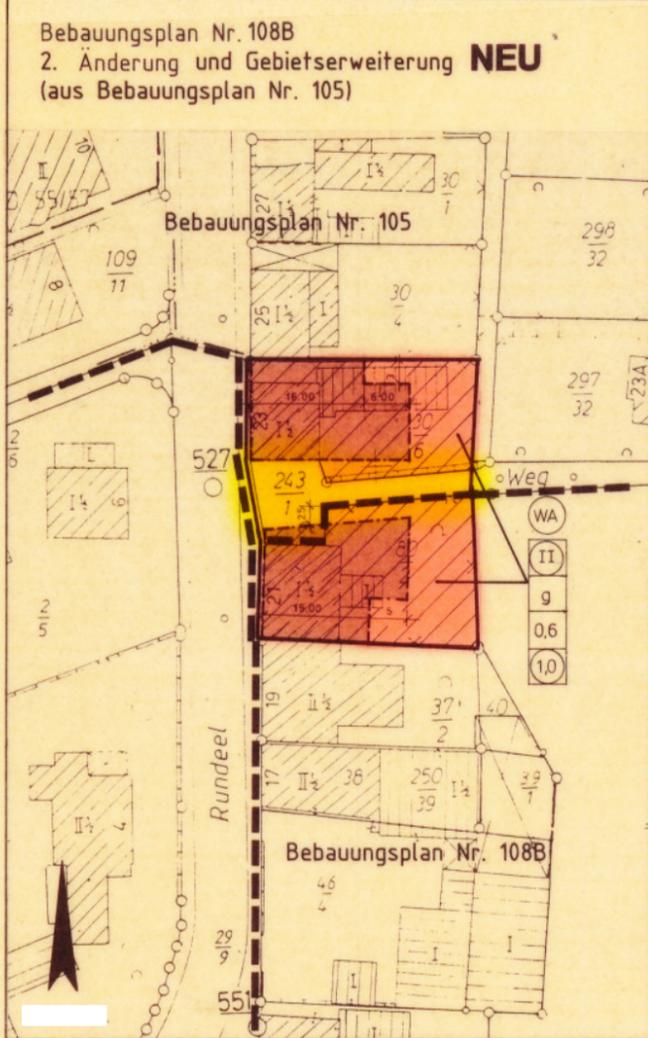
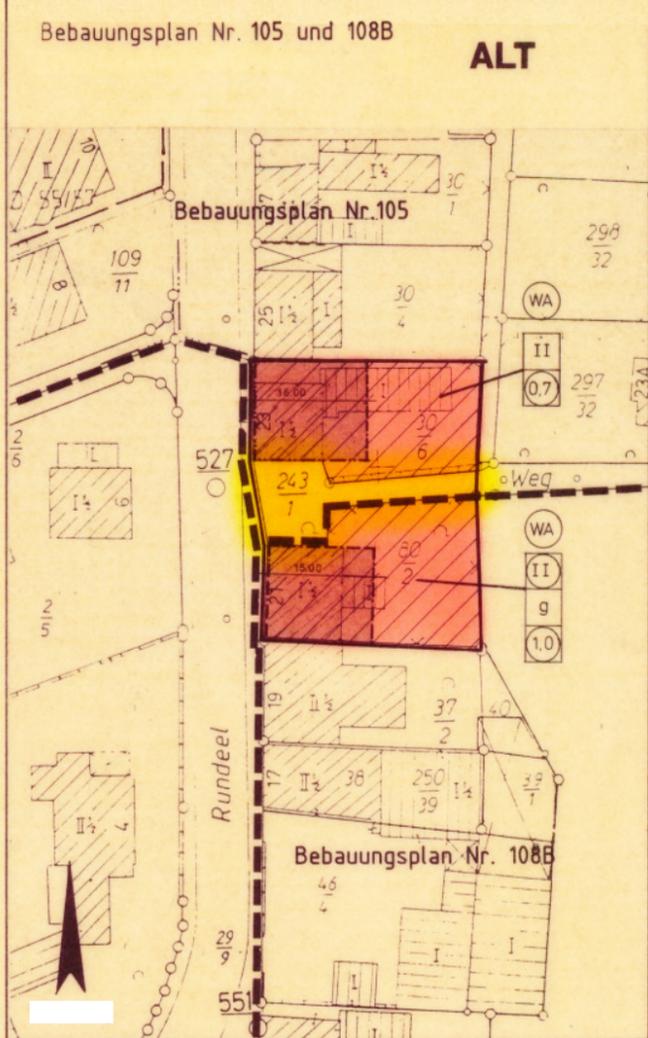
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Stadtdirektor
im Auftrag gez. Busse

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den ...

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
2) Strichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
3) Nichtzutreffendes streichen
4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefaßt wurde
5) Bei mehrfacher Auslegung nur Zeilen der letzten Auslegung
6) Nur falls erforderlich
7) VA = Verwaltungsausschul

2. Änderung und Gebietsveränderung



Erläuterung der Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
- (WA) Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- (10) Geschosflächenzahl 0,6 Grundflächenzahl
 - (II) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- g Geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bbaupläne
 - Grenze des Änderungsbereiches

Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BaUNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Begründung

Bebauungsplan Nr. 108 B "Rundeel/Kleine Wallstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge./Kernstadt

Begründung zur 2. Änderung und zur Gebietsveränderung

Anlaß zur Planung

Das Grundstück Flur 6, Flurstück 80/2, mit dem darauf befindlichen Wohngebäude "Rundeel 21" hat vor einiger Zeit den Eigentümer gewechselt. Es wird nun beabsichtigt, das Gebäude abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Das neue Gebäude soll insgesamt 4 Wohnetagen aufweisen. Ein Vorhaben in diesem Umfang kann jedoch nur realisiert werden, wenn nördlich angrenzend ein Zuweg von der städtischen Wegefläche erfolgt und die überbaubare Fläche diesen Teilbereich einbezieht sowie in östliche Richtung erweitert wird.

Das Wohngrundstück "Rundeel 21" liegt innerhalb des Bereiches des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 108 B. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor, wobei eine zwingend 2-geschossige, geschlossene Bauweise vorgesehen ist. Das vorhandene Gebäude "Rundeel 21" ist in 1/2-geschossiger Bauweise errichtet.

Die städtische Fläche mit dem Flurstück 243/1 ist im Bebauungsplan Nr. 105 "Kernstadt" als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und straßenrechtlich als Gehweg ausgewiesen. Die hier in Frage stehende Teilfläche wird nicht diesem Nutzungszweck entsprechen, sondern überwiegend als PKW-Parkplatz genutzt. Bei einer Neugestaltung der Straße "Rundeel" wird eine Neugestaltung der Teilfläche des Flurstücks 243/1 mit einbezogen. Die Gestaltungsanforderungen für diesen Teilbereich erfordern jedoch nicht zwingend die gesamte Grundstücksfläche in ihrer derzeitigen Breite von ca. 12 m. Es ist daher vertretbar, in der Tiefe dieses vorderen Bereiches eine Teilfläche in einer Breite bis maximal 7,50 m abzutreten. Damit wären für das nördlich liegende Gebäude "Rundeel 21" und das neue Gebäude "Rundeel 21" etwa gleiche Abstände zur eigentlichen in östliche Richtung führenden Wegefläche gegeben.

Von dieser vorgeschlagenen Änderung sind zunächst ausschließlich die Eigentümerin des Grundstücks "Rundeel 21" betroffen. Diese Betroffenheit kann jedoch nicht in der Weise bewertet werden, daß die Bebauungsplanänderung und ein Heranziehen der Bebauung zu einer unannehmbaren Beeinträchtigung führt. Zwischen dem Gebäude "Rundeel 21" und dem neuen Gebäude "Rundeel 21" verbleibt noch eine öffentliche Verkehrsfläche in einer mittleren Breite von 9 m. Diese wahrt die bauordnungsrechtlichen Abstände und führt nicht zu unannehmbaren Eingriffen in Lichtverhältnisse für Aufenthaltsräume.

Die beabsichtigte Verdichtung auf dem Grundstück Rundeel 21 erfordert natürlich auch eine Überdeckung der gestalterischen Situation und der baulichen Ausnutzung des Grundstücks Rundeel 21.

So soll entsprechend dem Verlauf des Neubaus an der südlichen Seite des Weges auch auf der Nordseite eine Neubebauung in möglichst gleicher Höhe und Länge den Weg flankieren. Dadurch wird auch die Einbindung schärfer akzentuiert. Im Übrigen soll auf diese Weise auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Inhalt der Planung

Die überbaubaren Flächen werden auf beiden Baugrundstücken vergrößert, so daß jeweils ein Mehrfamilienhaus darauf errichtet werden kann. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit zwingend 11-geschossig festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bereits im Bebauungsplan Nr. 108 B erkennbaren städtebaulichen Zielsetzung, entlang der Straße Rundeel eine Verdichtung zu erreichen.

Die Grundflächenzahl (GFZ) von bisher 0,4 wird auf 0,6 erhöht. Damit wird die nach der Baunutzungsverordnung übliche und vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 überschritten. Diese Überschreitung wird jedoch vorgenommen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft - wobei anzumerken ist, daß es sich bei dem Gebiet um ein bereits fast vollständig bebauten Gebiet handelt, und weil die Überschreitung durch den Umstand in Sinne des § 17 Abs. 2 und 3 BaunVO ausgeglichen ist, daß nämlich in unmittelbarer Nähe sich die Grünanlage Erichberg befindet, die einen gestalteten Spielplatz sowie weitläufige Grünflächen beinhaltet, die der Naherholung dienen. Dadurch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Parkplatz, so daß den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen wird.

Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird einheitlich für die Teilbereiche aus Nr. 105 und Nr. 108 B auf 1,0 festgesetzt und entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 108 B.

Als Bauweise wird entsprechend der ursprünglichen Planungssicht die geschlossene Bauweise wiederum genommen, mit der der Bedeutung der Straße "Rundeel" als stadtkernnaher und daher verdichteter Straße Rechnung getragen wird.

Durch die Planänderung werden die bisherigen und nun der zukünftigen Nutzung entstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 B sowie gelegentlich durch die Einbeziehung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105 die dort bisher geltenden Festsetzungen aufgehoben und ersetzt.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 23.09.93

Stadtplanungsamt
I. A.

Erstentwurf

Präambel

Ratsvorsitzender

Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Die vereinfachte Änderung wurde gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und 7 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WohnbaurEG) durchgeführt. Den Betroffenen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme von ... bis ... gegeben.

Neustadt a. Rbge., den ... Stadtdirektor

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den ... Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke:

Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte 3119 C Flur ...

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am ... Az. ...

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

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 S.3 BauGB dem Landkreis Hannover am ... angezeigt worden.
Der Landkreis Hannover hat am ... (Az. ...) erklärt, daß er keine/teilweise die / Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht und daß diese durch Erfüllung von Maßgaben behebbar sind.

Landkreis Hannover
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

Die Bekanntmachung ist gemäß § 12 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. ... rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den ... Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den ... Stadtdirektor

