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 22. 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.And.[xx] bestehend aus der Planzeichnung und den textl. Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 12.04.94

(Siegel)

gez. Kirchmann
Bürgermeister i.V.

gez. Feldmann
Stadtdirektor i.V.

Verfahrensvermerke

Der VA[x] der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.09.93 die Aufstellung der 2. Änderung[3] [xx] des Bebauungsplanes Nr. ... beschlossen.[4] 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. Änderung[3] [xx] des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Stadt Neustadt a. Rbge.
— Stadtplanungsamt —
Theodor-Heuss-Straße 18
31535 NEUSTADT a. Rbge.

Neustadt a. Rbge. den 12.04.94

Der VA[x] der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.02.94 dem Entwurf der 2. Änderung[3] [xx] des Bebau = ungsplanes 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. Änderung[3] [xx] des Bebauungsplanes und der Begrün = dung 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 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

(Siegel)

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom ... (Az. ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben[3] in seiner Sitzung am ... beigetreten.[6]
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben[3] 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.

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

Neustadt a. Rbge., den 19.05.1994

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

Neustadt a. Rbge., den ...

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen

2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

3) Nichtzutreffendes streichen

[xx] und Gebietserweiterung

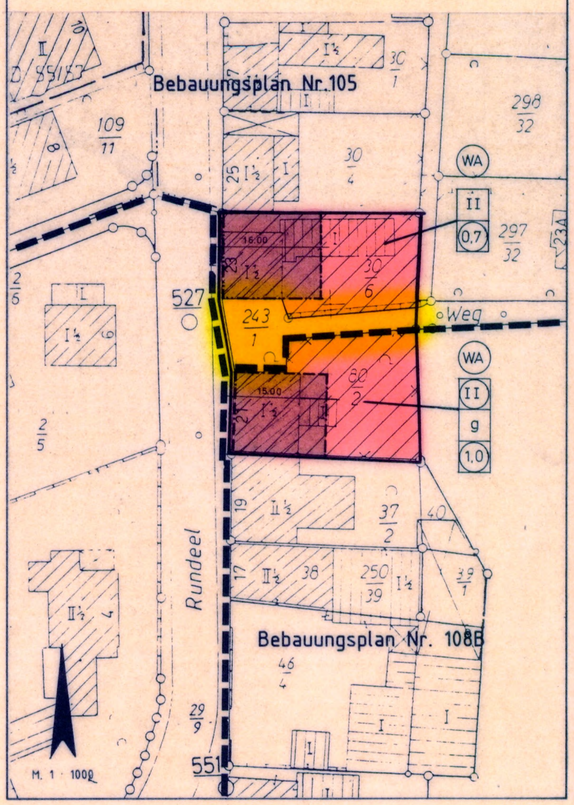
4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde

5) Bei mehrfacher Auslegung nur Zeiten der letzten Auslegung

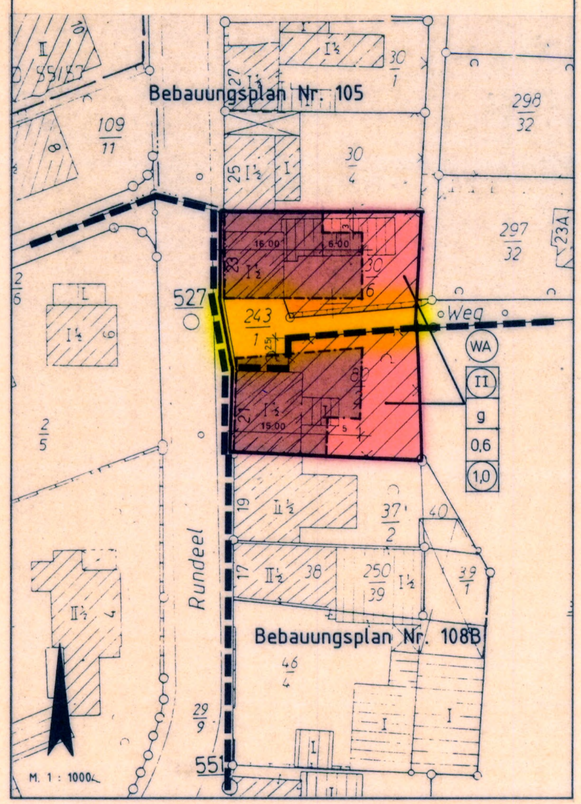
6) Nur falls erforderlich

[x] VA = Verwaltungsausschuß

Bebauungsplan Nr. 105 und 108B — ALT



Bebauungsplan Nr. 108B — 2. Änderung und Gebietserweiterung NEU (aus Bebauungsplan Nr. 105)



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 (WoBauErlG) durchgeführt. Den Betroffenen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme von ... bis ... gegeben.

Neustadt a. Rbge., den ... Stadtdirektor

Die ~~vereinfachte~~ Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. §10 BauGB am ... 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

(Siegel)

Die Bekanntmachung ist gemäß § 12 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. ... erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am ... 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

Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(1.0) Geschoßflächenzahl — 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 Bbauungpläne

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

Begründung zur 2. Änderung und zur Gebietserweiterung

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 abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Das neue Gebäude soll insgesamt 6 Wohneinheiten aufnehmen. Ein Vorhaben in diesem Umfang kann jedoch nur realisiert werden, wenn nördlich angrenzend ein Zuerwerb 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 1/2-geschossiger Bauweise errichtet.

Die städtische Fläche mit dem Flurstück 243/1 ist im Bebauungsplan Nr. 105 "Klagesäcker Süd" als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und straßenrechtlich als Gehweg gewidmet. Die hier in Frage stehende Teilfläche wird nicht diesem Nutzungszweck entsprechend, sondern überwiegend als Pkw-Parkplatz genutzt. Bei einer Neugestaltung der Straße "Rundeel" wird eine Neugestaltung der Teilfläche des Flurstücks 243/1 mit einbezogen. Die Gestaltungserfordernisse 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 2,50 m abzutreten. Damit wären für das nördlich liegende Gebäude "Rundeel 23" und das neue Gebäude "Rundeel 21" etwa gleiche Abstände zur eigentlichen in östliche Richtung führenden Wegetrasse gegeben.

Von dieser vorgesehenen Änderungsplanung ist zunächst ausschließlich die Eigentümerin des Grundstücks "Rundeel 23" betroffen. Diese Betroffenheit kann jedoch nicht in der Weise bewertet werden, daß die Bebauungsplanänderung und ein Heranrücken der Bebauung zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führt. Zwischen dem Gebäudestand "Rundeel 23" und dem Neubau "Rundeel 21" verbleibt noch eine öffentliche Verkehrsfläche in einer mittleren Breite von 9 m. Diese wahrt die bauordnungsrechtlichen Abstände und führt nicht zu unzumutbaren Eingriffen in Lichtverhältnisse für Aufenthaltsräume.

Die beabsichtigte Verdichtung auf dem Grundstück Rundeel 23 erfordert natürlich auch eine Überdeckung der gestalterischen Situation und der baulichen Ausnutzung des Grundstückes Rundeel 21.

So soll entsprechend dem Verlauf des Neubaues 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 Einmündung 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 II-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 (GR) von bisher 0,4 wird auf 0,6 erhöht. Damit wird die nach der Baumutzungsverordnung 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 bebautes Gebiet handelt, und weil die Überschreitung durch den Umstand im Sinne des § 17 Abs. 2 und 3 BAUNVO ausgeglichen ist, daß nämlich in unmittelbarer Nähe sich die Grünanlage Erichsberg 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 im unmittelbaren Anschluß an das Planänderungsgebiet ein öffentlicher Parkplatz, so daß den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen wird.

Die Geschoßflächenzahl (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 Planungsabsicht 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 desgleichen 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.

Knieriem

STADT NEUSTADT A. RBGE.

- KERNSTADT -

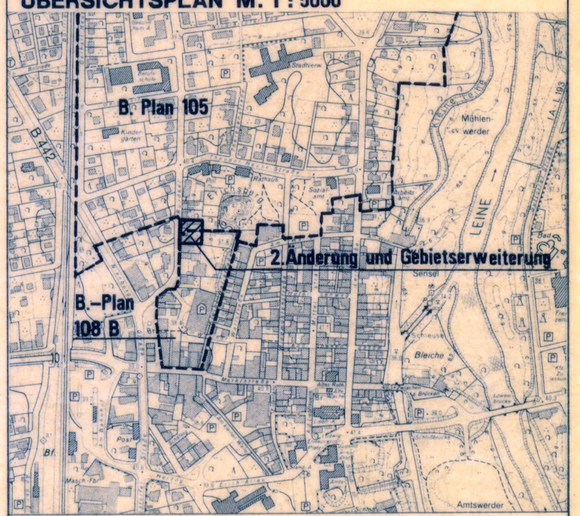
LANDKREIS HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 108 B

" Rundeel - Kleine Wallstraße "

2. ÄNDERUNG und Gebietserweiterung (aus Bebauungsplan Nr. 105)

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



Ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge.
Neustadt a. Rbge., den 12.04.1994

gez. Her. 9.9.93 geänd.: Her. 24.9.93