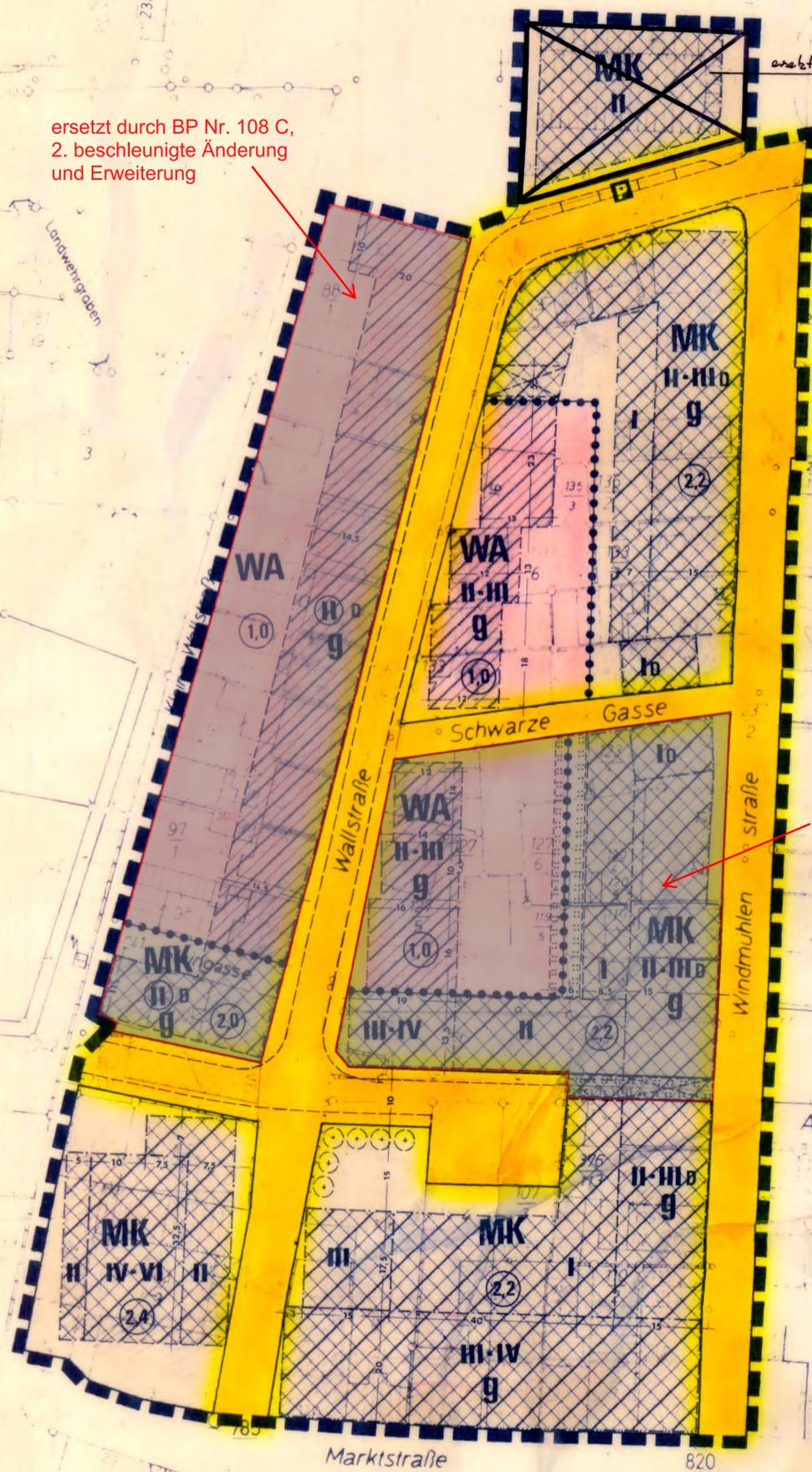


Dieser Bebauungsplan liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des **Bebauungsplans Nr. 167 "Vergnügungsstätten"** und wird durch die dort getroffenen textlichen Festsetzungen geändert.

ersetzt durch BP Nr. 108 C, 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung

ersetzt durch BP Nr. 108 C, 3. beschleunigte Änderung



Rechtsgrundlagen
 § 2 und 8 bis 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. S. 341). Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1239). Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 23. 7. 1973.

2. Planinhalt
 Durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text setzt der Bebauungsplan fest:
 Nach § 9, Abs. 1 BBauG
 Nr. 1 das Bauland und für das Bauland
 a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung
 b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
 Nr. 3 die Verkehrsflächen
 Nr. 11 die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
 Nr. 15 das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3. Planzeichenerklärung
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)
 MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)
 II Zahl der Vollgeschosse zwingend
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
 (1,6) Geschosflächenzahl
 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)
 Baulinie (§ 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 g Geschlossene Bauweise (§ 22, Abs. 3 BauNVO)
 4. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
 Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn/Fußweg
 Öffentliche Parkflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 Anpflanzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 Erläuterung siehe textliche Festsetzungen
 Durchfahrten
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, Erläuterung s. Text (§ 9, Abs. 1 Nr. 11)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9, Abs. 5 BBauG)

4. Textliche Festsetzungen zum Planinhalt gem. § 9, Abs. 1 BBauG sowie Ziffer 2.
 Zu Ziffer 2, Nr. 1 a
 1. Das Maß der Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Geschosflächenzahl nach § 17, Abs. 1 BauNVO, soweit in der Planzeichnung nicht abweichende Werte festgesetzt sind.
 2. Die zulässige Geschosflächenzahl kann um die Fläche von Stellplätzen und Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a, Abs. 5 BauNVO).
 3. In den Kerngebieten (MK II - IV) entlang der Windmühlenstraße sind Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zulässig.
 4. Im Kerngebiet (MK III - IV) entlang der Marktstraße sind Wohnungen oberhalb des 2. Obergeschosses allgemein zulässig.
 5. In den Kerngebieten an der Wallstraße sind Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zulässig.
 Zu Ziffer 2, Nr. 1 b
 Im Bereich der Baulinie entlang der Marktstraße (MK III - IV) sind im Erdgeschoß Rücksprünge bis zu 2,50 m Tiefe zulässig.
 Zu Ziffer 2, Nr. 11
 Die Flurstücke 123 1; 121 1; 127 6; 120 4; 119 5; 119 4; 117 1 und 127 5 sind mit Geh- und mit fahrrechten zugunsten der Flurstücke 121 1; 127 6; 120 4; 119 5; 127 5; 117 1 und 118 1 zu belasten. Die Flurstücke 114; 115 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 Zu Ziffer 2, Nr. 15
 Die Anpflanzungen auf dem Flurstück 106 1 sind als Bäume zu stellen.

NACHRICHTLICHER HINWEIS: VERZEICHNIS DER BAUDENKMALE
 Vom Landeskonservator sind folgende Gebäude zur Übernahme beim vom Regierungspräsidenten aufzustellendes Verzeichnis vorgeschlagen:
 a) als Baudenkmale von örtlicher Bedeutung:
 Wallstraße 3; 4; 5; 6; Windmühlenstraße 19 und 20; Marktstraße 12 A
 b) als in ihrer Fassade zu erhalten:
 Wallstraße 1; Windmühlenstraße 15; 23; 27

5. Hinweis
 Für die gekennzeichneten Flächen sind in der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Kernstadtbereich der Stadt Neustadt a. Rbge. besondere Anforderungen an die Dachgestaltung der Gebäude gestellt.

Verfahrensvermerke auf dem Bebauungsplan
 Amtsblatt der Regierung Hannover 1970 S. 24

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 1973). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandrig. Die Übertragungen der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Ortskarten ist einwandrig möglich.
 Hannover, den 27. 7. 1976
 I. S.
 Katasteramt Hannover
 I. A.
 gez.
 Kophstahl
 Vermessungsassessor

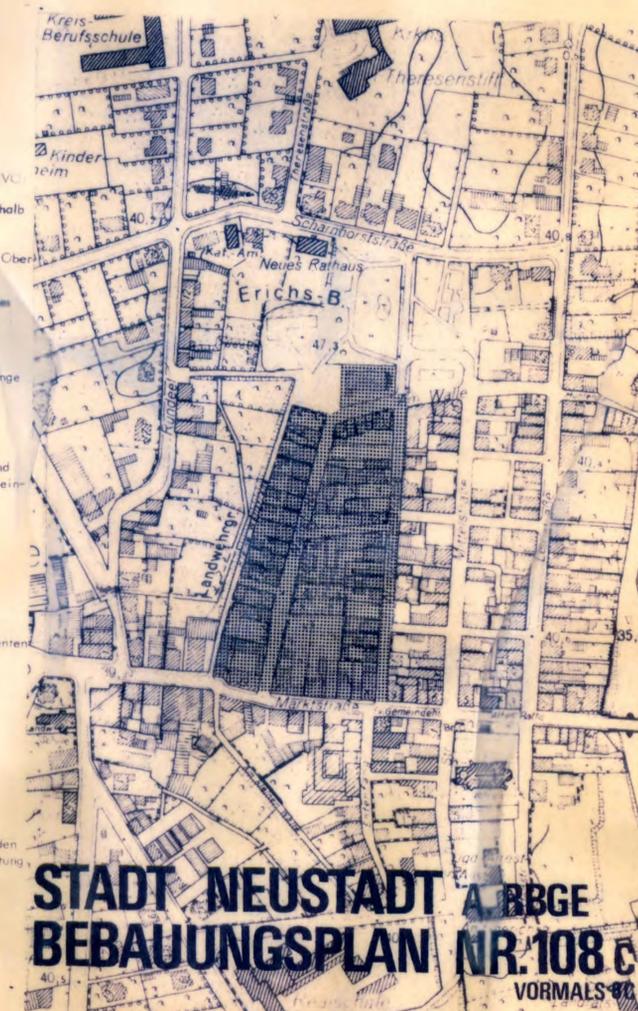
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von **FPB** Planungsgruppe Berlin GmbH
 Berlin, den 17. Mai 1976

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 3. 6. 1973 den Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 9. 6. 1976 **ortsüblich durch Veröffentl. in der Leinzeitung** bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 18. 6. 1976 bis 19. 7. 1976 öffentlich ausliegen.
 Neustadt a. Rbge. den 20. 8. 1976
 Bürgermeister i. V.
 gez.
 Hahn

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 12. 8. 1976 nach Prüfung der Einsprüche vorerwähnten Bebauungsplan mit Änderungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
 Neustadt a. Rbge. den 20. 8. 1976
 Bürgermeister i. V.
 gez.
 Hahn

Der vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung vom 12. 8. 1976 beschlossene Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 11 BBauG nach Maßgabe der Verfügung 214. 3-1106/76 vom heutigen Tage genehmigt.
 Hannover, den 11. 11. 1976
 I. S.
 Der Regierungspräsident in Hannover
 im Auftrage
 gez.
 Reinhold

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekanntgemacht worden.
 Der genehmigte Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 12 BBauG bei der Stadt- **Gemeinde-** Verwaltung ab öffentlich aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
 Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.
 den
 I. S.



STADT NEUSTADT A. RBGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 108 C
 VORMALS 167

M 1:500

