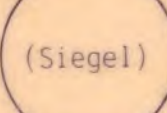


Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. S.2253) in der zur Zeit geltenden Fassung, auf Grund der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 6.5.1986 (Nds. GVBl. S. 157) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rhg. diesen Bebauungsplan Nr. 108 E 1.Ä. bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

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

Neustadt a. Rhg., den 09.02.93



gez. DREYER Bürgermeister
gez. ROHDE Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.11.89... die Aufstellung der 1. Änderung¹⁾ d. Bpl. Nr. 108 E u. d. Bv u. Gest. beschlossen.²⁾ Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.89... örtlich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rhg., den 09.02.93.

gez. ROHDE Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke:
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte ... 319, 60 ... Flur 2... vergrößert um 1:500
Erläuterungsvermerk: Vervielfältigungsabdruck für die Stadt Neustadt a. Rhg. erstellt durch das Katasteramt Hannover... am ...

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Januar 1985...). 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 a. Rhg., den 02.02.93

gez. REHBEIN

Der Entwurf der 1. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Architektengemeinschaft STADT-HAUS, Sedanstraße 18, Hannover...

Hannover, den 22.1.1989.
Planänderung 8. Febr. 1989 durch Stadtklärungsamt Neustadt a. Rhg./M.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.9.92... den Entwurf der 1. Änderung⁴⁾ d. Bpl. d. Begründ. u. d. Bv u. Gest. zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.92... örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung⁵⁾ des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben vom 13.10.92... bis 13.11.92... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.⁶⁾

Neustadt a. Rhg., den 09.02.93.

gez. ROHDE Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Entwurf der 1. Änderung⁷⁾ d. Bpl. d. Begründ. u. d. Bv u. Gest. zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.⁸⁾ Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Neustadt a. Rhg., den ...

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.02.93... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rhg., den 05.02.93.

gez. ROHDE Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 11 Abs.1 und 3 BauGB am 16.02.1992 angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Hannover, 11.05.1993

Bezirksregierung Hannover
gez. ROSKOSCH

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung von ... (Abs. ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben⁹⁾ in seiner Sitzung am ... beigetreten.¹⁰⁾ Der Bebauungsplan und die Bv u. Gest. über Gestaltung haben zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben¹¹⁾ vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... örtlich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rhg., den ...

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 03.06.93... im Amtsblatt für die Landkreise Hannover Nr. 23 erfolgt. Der Bebauungsplan u. die Bv u. Gest. sind damit am 03.06.93... rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rhg., den 09.06.93.

Stadt Neustadt a. Rhg.
Der Stadtklärungsamt

gez. BUSSE

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

Neustadt a. Rhg., den ...

*VA = Verwaltungsausschuss

1) Entspricht dem letzten Stand einsetzen
2) Streichen, wenn Bebauungsplan die örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
3) Nicht zureichendes Streichen
4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefaßt wurde
5) Streichen, wenn Bebauungsplan nur Teilen der letzten Auslegung
6) Nur falls erforderlich

Umgebung des Bebauungsgebietes



(Ausschnitt aus der Topogr. Karte 1:25.000)

Das Plangebiet unterliegt der Umlegung U 12

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
s. auch §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzungen und § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung
- MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
s. auch §§ 3 und 5 der textlichen Festsetzungen und § 1 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
- 10 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 22 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
s. auch § 2 der textlichen Festsetzungen
- g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grundstücksfläche, auf der Nebenanlagen, Garagen u. Aufschüttungen unzulässig sind (§ 23 Abs. 5, § 14 Abs. 1 und § 12 Abs. 6 BauNVO) siehe auch § 8 der textl. Festsetzungen

1.4. Verkehrsflächen

- Stroßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fußweg
- Wanderweg
- P öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 15 Grünflächen
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

hier: Parkanlage

1.6. Wasserflächen

- vorhandene Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.7. sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 15 Abs. 5 BauNVO)
- Hauptflächrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (s. auch textl. Festsetzungen § 9)
- Besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) siehe textl. Festsetzungen § 9
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. nachrichtliche Übernahmen

- denkmalgeschütztes Gebäude (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebietsgrenze (LSG) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes

3. Bestand

- Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude

4. Hinweise

- 4.1 Im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gilt die "Örtliche Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt" vom 7.7.1988
- 4.2 Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Die zulässige Geschossfläche kann um die Fläche von Stellplätzen und Garagen erhöht werden, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

§ 2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA), in denen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind, sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

§ 3 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) entlang der Kleinen Leine werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und § 4, Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 4 In den Kerngebieten (MK) sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

§ 5 In den Kerngebieten (MK) werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

§ 6 Das Maß der Nutzung (Grundflächenzahl in den MK-Gebieten) ergibt sich aus der zulässigen Gsfz nach § 17, Abs. 1 BauNVO soweit in der Planzeichnung nicht abweichende Werte festgesetzt sind.

§ 7 Das auf dem Flurstück 23/3 festgesetzte Geh- und Leitungsrecht gilt zugunsten des Flurstücks 19/2 und aus ihm gfs. später hervorgehenden Teilgrundstücken.

§ 8 Auf den gesondert gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Garagen sowie Aufschüttungen unzulässig.

§ 9 Besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- 9.1 Die Errichtung von Kellerräumen und Kellergeschossen ist unzulässig.
- 9.2 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens muß mindestens bei + 39,00 ü. NN liegen.
- 9.3 Für die Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist nur eine Pfahlgründung zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG GEMÄSS §§ 56 UND 98 NBauO

§ 1 In den MK-II-III- und MI-Gebieten wird der Fußpunkt der Dächer zur Leinstraße hin auf max. 8,25m über Oberkante des Straßenniveaus begrenzt. Der Dachfußpunkt ist der Schnittpunkt einer senkrechten Linie über der Baulinie mit der äußeren Dachbegrenzungslinie des Hauptdaches.

§ 2 In den WA-II-Gebieten wird der Dachfußpunkt auf max. 46,20 m über NN begrenzt. Der Dachfußpunkt ist der Schnittpunkt einer senkrechten Linie über der Baulinie mit der äußeren Dachbegrenzungslinie des Hauptdaches.

§ 3 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens in den WA-Gebieten darf maximal bei 39,80m ü. NN liegen.

HINWEIS

Mit der Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 E vom 12. Mai 1977 außer Kraft!

STADT NEUSTADT A. RBGE.
STADTTEIL KERNSTADT
LANDKREIS HANNOVER
B - PLAN NR. 108 E 1.Ä.
-"KLEINE LEINE" -

M. 1: 500

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG