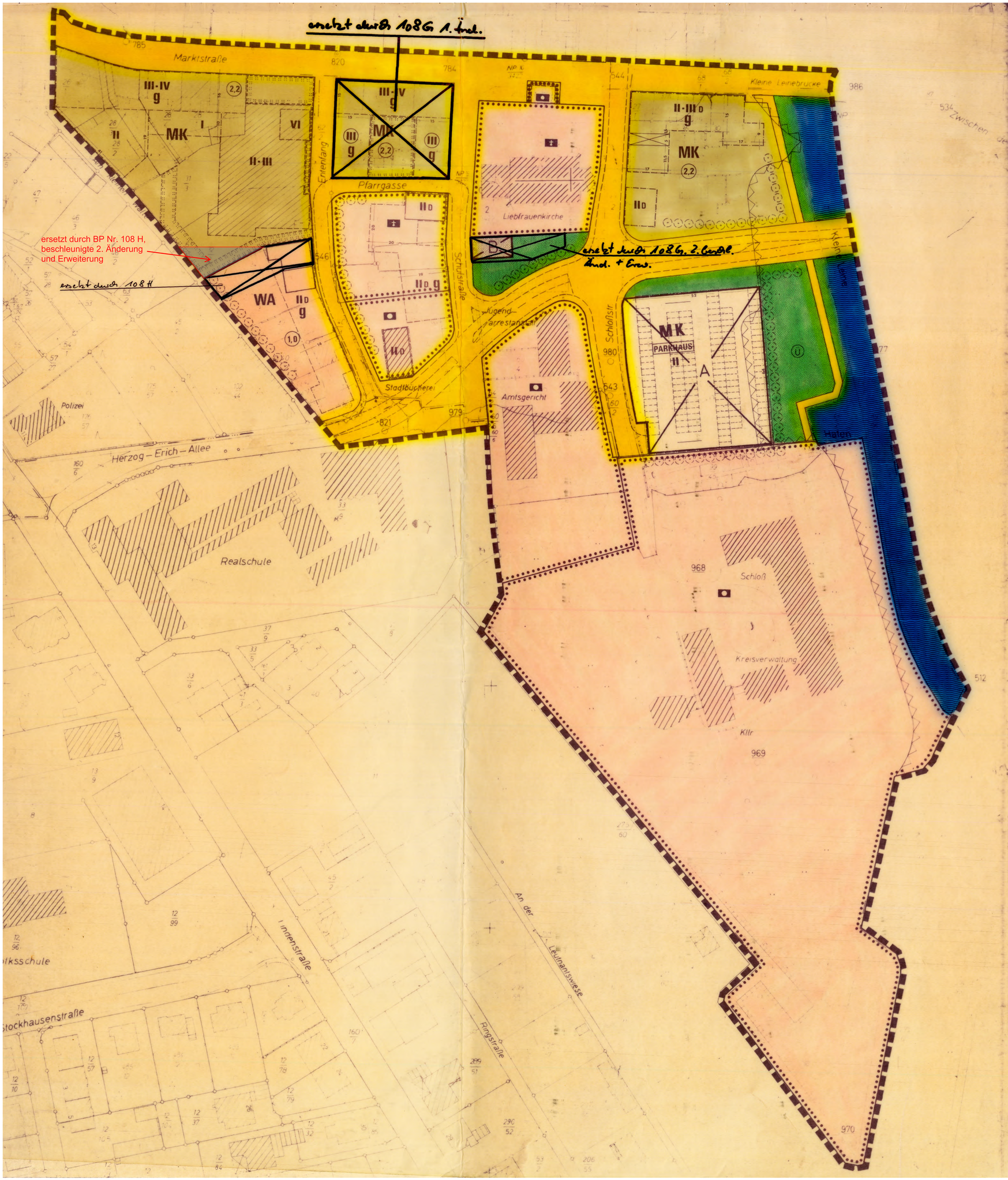

LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN 108 G DER STADT NEUSTADT A.RBGE.

Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 u. § 8 BauNVO)

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 u. § 16 BauNVO)

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

(1,6) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Geschoßflächenzahl)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 u. § 22 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise (§ 22, Abs. 3 BauNVO)

D Überbaubare Grundstücksflächen für Giebelhäuser (siehe hierzu örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 f. BBauG)

Verwaltung

Kirche

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

PARKHAUS Parkhaus

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 8 u. § 9 Abs. 1 BBauG)

Öffentliche Grünfläche

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Wasserfläche (§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Anpflanzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BBauG) Erläuterung s. Text

Durchfahrten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche oder Gemeinschaftsanlage, Erläuterung s. Text (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 u. 13 BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9, Abs. 3 BBauG)

Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes

Ü Überschwemmungsgebiet

Verfahrensvermerke auf dem Bebauungsplan

Neustadt a. Rbge, 9.5.1975 — gez. Deitke

Der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH

3057 Neustadt a. Rbge, 14.5.1975 — Stadt Neustadt a. Rbge — Der Stadtdirektor — gez. Rohde

Stadt Neustadt a. Rbge, 1.9.1974

20.9.1974

3057 Neustadt a. Rbge, 14.5.1975

Stadt Neustadt a. Rbge

3057 Neustadt a. Rbge, 14.5.1975 — Stadt Neustadt a. Rbge — Der Stadtdirektor — gez. Rohde

Stadt Neustadt a. Rbge

Hannover, 28.10.1975 — gez. Temos — Bürgermeister

Stadt Neustadt a. Rbge

mit Ausnahme der mit besonderer Fläche *) und mit Auflagen genehmigt

gez. Reinecke

Landkreis

15.6.76

Neustadt a. Rbge, 12.8.76 — Der Stadtdirektor — gez. Rohde

*) A = Parkhaus und B = Haus "Liebfrauenkirche 8" (früher Schulstr. 8)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 108 G DER STADT NEUSTADT A. RBGE.

1. 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
- d) die Höhenlage der baulichen Anlagen
- f) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Nr. 3 die Verkehrsflächen

Nr. 8 die Grünflächen

Nr. 11 die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Nr. 13 die Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Nr. 15 das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Nr. 16 die Erhaltung von Gewässern

3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 108 G

Zu Nr. 1 a

1. Das Maß der Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Geschoßzahl nach § 17, Abs. 1 BauNVO, soweit in der Planzeichnung nicht abweichende Werte festgesetzt sind.
2. Die zulässige Geschoßfläche 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 III - IV) entlang der Marktstraße zwischen Am kleinen Wehle und Schulstraße sind oberhalb des 2. Obergeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
4. Im Kerngebiet zwischen kleiner Leine und Schloßstraße sind Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zulässig.
5. Auf dem Flurstück 44/1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

~~Zu Nr. 1 b~~

~~1. Sattelhäuser sind nur dann als zulässig anzusehen, wenn sie mindestens 40 % der Gesamtlänge der Vorderfront des Hauptgebäudes als vollwertige Vollgeschosse aufweisen.~~

~~2. Die Traufhöhe entlang der Marktstraße sind im Erdgeschoßbereich bis zu 2,50 m zulässig.~~

Zu Nr. 1 d

Die Unterkante des zweiten Parkhausgeschosses darf nicht höher als das Niveau der Schloßstraße liegen.

Zu Nr. 11

Das Flurstück 32/2 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Flurstücke 32/2 und 31/3 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 31/3 und 28/4 zu belasten.

Zu Nr. 13

Die Gemeinschaftsanlage auf den Flurstücken 5/1; 3/2; 2/2; 1; 3/1; 85/3; 81/5 dient der rückwärtigen Erschließung dieser Flurstücke.

Zu Nr. 15

Die Anpflanzungen sind als Bäume und Buschwerk herzustellen.

NACHRICHTLICHER HINWEIS: VERZEICHNIS DER BAUDENKMALE

Vom Landeskonservator sind folgende Gebäude zur Übernahme in ein vom Regierungspräsidenten aufzustellendes Verzeichnis vorgeschlagen:
- a) als Baudenkmale von überörtlicher Bedeutung: Marktstraße (Alte Wache); Liebfrauenkirche; Schloß (alter Teil)
- b) als Baudenkmale von örtlicher Bedeutung: Entenfang 2 und 3; Schulstraße 4; 8; (Stadtbücherei); Schloßstraße 2
- c) als in seiner Fassade zu erhalten: Marktstraße 35

Der Landeskonservator schlägt als Denkmalschutzzone vor, das Schloß mit dem Amtsgarten und den Befestigungsanlagen, das Amtsgericht und die Jugendarrestanstalt (Schloßstraße 7) bis zur neuen Straße und das Flurstück 44/1 bis zur neuen Straße.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit den §§ 56 und 56 NBauO und Verordnung über die Gestaltungsvorschriften und Kennzeichnung von Denkmalen in Bebauungsplänen vom 14.6.1974

1.) Bauwerke sind auf den mit D kenntlich gemachten Baugrundstücken als Giebelhäuser zu errichten, wobei das unterste, überwiegend im Dachraum liegende Geschoß als oberstes Geschoß im Sinne der NBauO gilt.

2.) Im Bereich der Baulinie entlang der Marktstraße sind im Erdgeschoß Rücksprünge bis zu 2,50 m Tiefe zulässig.

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

M 1:500

STADT NEUSTADT A. RBGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 108 G