



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

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

ersetzt durch 108 H

ersetzt durch 108 G, 2. Beschl.
Änd. + Erw.

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

MK	Bestandteile des Baukörpers	Die Flächen sind dem öffentlichen Baukörper zugeordnet.
WA	Allgemeines Wohngebiet	Die Flächen sind dem öffentlichen Wohnbau zugeordnet.
II-III	Zahl der Vollgeschosse zu errichten	Die Flächen sind dem öffentlichen Wohnbau zugeordnet.
16	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Die Flächen sind dem öffentlichen Wohnbau zugeordnet.
g	Grundfläche	Die Flächen sind dem öffentlichen Wohnbau zugeordnet.
0	Überbaubare Grundstücksflächen für Diensthäuser	Die Flächen sind dem öffentlichen Wohnbau zugeordnet.
PARKHAUS	Parkhaus	Die Flächen sind dem öffentlichen Wohnbau zugeordnet.
U	Überschwemmungsgebiet	Die Flächen sind dem öffentlichen Wohnbau zugeordnet.

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

- Rechtsgrundlagen**
 - §§ 2 und 6 bis 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1940 (RGBl. S. 241).
 - Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1960 (RGBl. I S. 1239). Die Flächenspezifische Bauordnung (FlBauO) vom 22.7.1973.
- Planinhalt**

Durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text setzt der Bebauungsplan fest:

Nach § 9, Abs. 1 BBauG:

 - Nr. 1 das Land und für das Land
 - 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
 - c) die Höhenlage der baulichen Anlagen
 - d) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Nr. 3 die Verkehrsmittel

Nr. 8 die Grünflächen

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

Nr. 13 die Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Nr. 15 das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Nr. 16 die Erhaltung von Gewässern
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 108 G**

Zu Nr. 1 a

 - Das Maß der Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Geschosshöhe nach § 17, Abs. 1 BauNVO, soweit in der Planzeichnung nicht abweichende Werte festgesetzt sind.
 - Die zulässige Geschosshöhe kann um die Fläche von Dachflächen und Terrassen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. § 16, Abs. 3 BauNVO.
 - In den Kerngebieten (MK III - IV) entlang der Marktstraße zwischen Am Klauen Walle und Schullstraße sind oberhalb des 2. Vollgeschosses Wohnräume allgemein zulässig.
 - Im Kerngebiet zwischen Kleiner Leine und Schullstraße sind Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zulässig.
 - Auf dem Flurstück 44/1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Zu Nr. 1 d

Die Unterkante des zweiten Parkhausgeschosses darf nicht höher als das Niveau der Schullstraße 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; 81/3 dient der rückwärtigen Erschließung dieser Flurstücke.

Zu Nr. 15

Die Anpflanzungen sind als Bäume und Buschwerk herzustellen.

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



ORTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

- § 19 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit den §§ 99 und 56 NBauO und Verordnung über die Gestaltungsrichtlinien und Kennzeichnung von Denkmälern in Bebauungsplänen vom 14.6.1974
- Bauwerke sind auf den mit D kenntlich gemachten Baugrundstücken als Gebäude zu errichten, wobei das unterste überwiegend im Dachraum liegende Geschoss als oberstes Geschoss im Sinne der NBauO gilt.
 - Im Bereich der Baulinie entlang der Marktstraße sind im Erdgeschoss Rücksprünge bis zu 2,50 m Tiefe zulässig.

**STADT NEUSTADT A. RBGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 108 G**