

Präambel.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. S. 2253) i.d. zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und 7 des Maßnahmensatzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) 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. 115, 1. vereinf. Änderung bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 11.11.94

gez. DREYER
Ratsvorsitzender

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Die 1. vereinfachte Änderung wurde gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und 7 des Maßnahmensatzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) durchgeführt. Den Betroffenen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme vom 05.05.94 bis 31.05.94 gegeben.

Neustadt a. Rbge., den 11.11.94

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 BauGB am 06.10.94 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 11.11.94

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke:

Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte _____ 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 10.11.94) Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.
Neustadt a.Rbge., den 10.11.94

gez. REHBEIN

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 03.11.94 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 44 erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am 03.11.94 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 11.11.94

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Stadtdirektor
im Auftrage

gez. BUSSE

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

Neustadt a. Rbge., den _____

Stadtdirektor

Bebauungsplan Nr. 115 "Hannoversche Straße"

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung

Der Bebauungsplan wurde 1982 rechtswirksam. Der weitaus größte Teil des Gebietes wurde seither entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut bzw. genutzt. Mit Ausnahme einer größeren Fläche zwischen der Hannoverschen Straße und dem Kindergarten an der Mecklenhorster Straße bzw. B 6. Diese Fläche wurde bisher kleingärtnerisch genutzt, was - abgesehen von der Unzulässigkeit dieser Nutzung bei einer im übrigen WA- und MI-Nutzung - eine dem Standort (Stadt Nähe) und der Erschlossenheit nicht angemessene Nutzung bedeutet. Diese Fläche soll nun entsprechend der festgesetzten Art der Nutzung (WA und MI) mit Wohngebäuden, d. h. Einfamilienreihenhäusern, bebaut werden. Der Bebauungsplan setzt eine II-geschossige Bebauung fest; diese soll auch nicht geändert werden, wenngleich sie allerdings nicht ausgeführt wird. Stattdessen wird es eine I-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß sein. Für diese geringere Ausnutzung soll jedoch dann die Grundfläche (überbaubare Fläche im MI-Gebiet) bis auf den Grenzabstand von 3 m an den Brüder-Grimm-Weg vergrößert werden; die Grund- und Geschosflächenzahlen von 0,4 bzw. (0,6) sollen beibehalten werden. Diese Vergrößerung kann und soll auch dazu führen, weiteren dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Da durch die Planänderung nur eine unwesentliche Veränderung der möglichen Anzahl der Wohneinheiten (Familien mit Kindern) verursacht wird, kann davon ausgegangen werden, daß die sonstigen Infrastruktureinrichtungen wie Kinderspielplatz, Erschließungsanlage und öffentliche Parkplätze usw. wie schon beim ursprünglichen Bebauungsplan ausreichen und daher keine Änderung vorgenommen zu werden braucht.

Die Erschließung des Grundstückes wird über eine private Straße, ausgehend von dem Brüder-Grimm-Weg erfolgen; hier werden auch die privaten Einstellplätze (Einzelgaragen, Garagenhöfe, Parkplätze) angelegt. Eine weitere Gemeinschafts-Stellplatzanlage wird zwischen den beiden Baublöcken angelegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden gewerblich genutzten Lagerplatz.

Der Stadt entstehen durch die Planänderung bzw. durch die Baudurchführung keine Kosten z. B. für Straßen, Erschließung und etc., wohl jedoch für die veraltungsmäßige Durchführung des Planänderungsverfahrens in einer geschätzten Höhe von ca. 3.500,00 DM.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll gemäß § 1 (1) WoBauErlG einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

Im Auftrage

Knieriem

Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|-----|------------------------|
| neu | alt | |
| | | Mischgebiet |
| | | Allgemeines Wohngebiet |

Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|--------------------------------------|--------------------|
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| 0,4 | Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- | | | | |
|---|-----------------|--|-----------|
| o | Offene Bauweise | | Baugrenze |
|---|-----------------|--|-----------|

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinf. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga St Zweckbest.: Garagen, Stellplätze
- Flächen, auf denen zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen besondere Vorkehrungen, in Form eines baulichen Schallschutzes, zu treffen sind. (siehe textl. Festsetzung §1)

Textliche Festsetzung

1. In den festgesetzten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, sind, soweit sie mit Vorhaben, die unter BauNVO § 3, § 4 oder § 6 Abs. 2 Ziff. 1, 2, 3 und Ziff. 5 fallen (ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe), bebaut werden, derartige bauliche Vorkehrungen zum Schutze vor Lärmimmissionen zu treffen, daß in Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen die Planungsrichtpegel der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, WA: Tag 55, Nacht 40 dBA) gewährleistet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

STADT NEUSTADT A. RBGE.

- KERNSTADT -

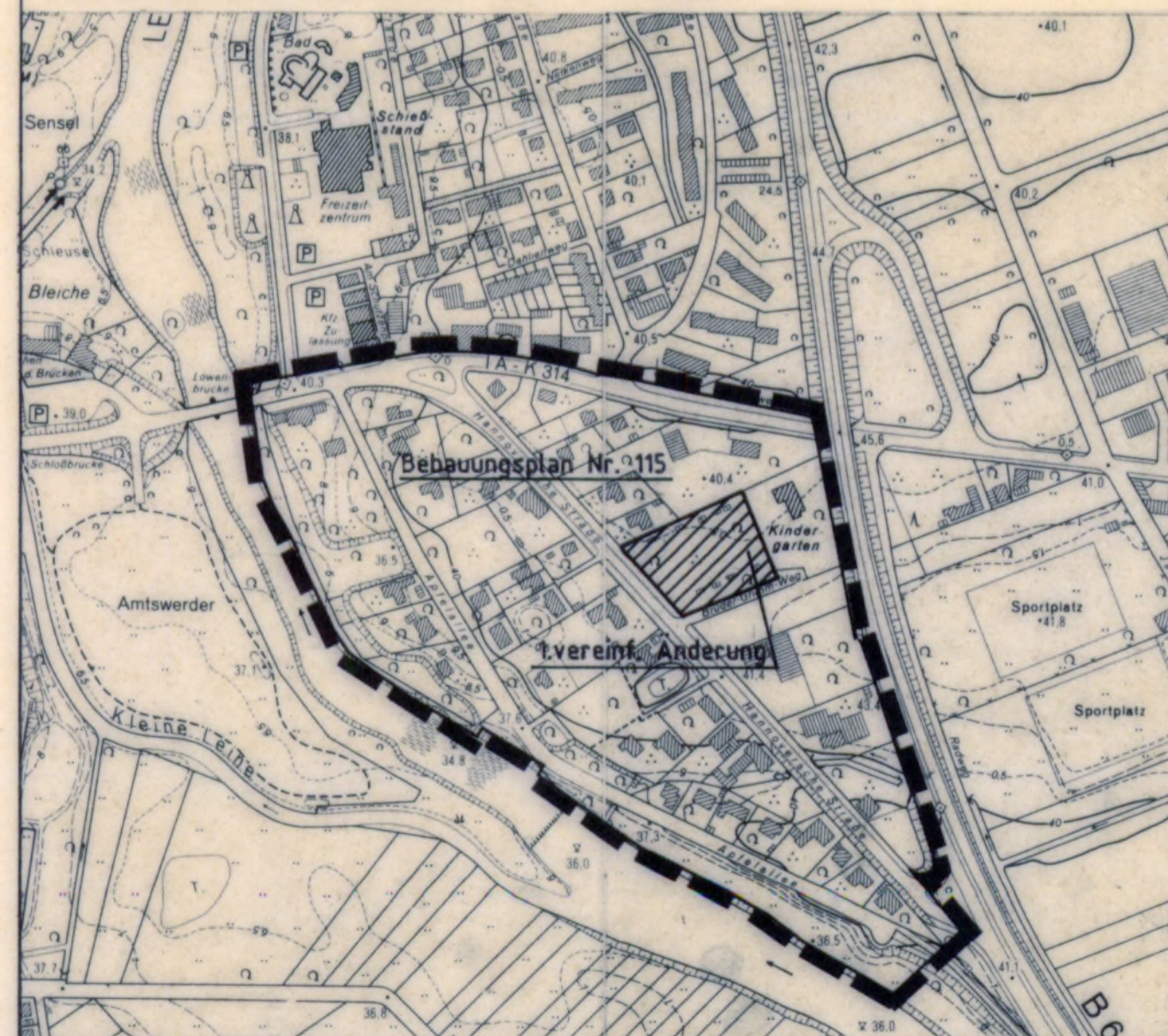
LANDKREIS HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 115

" Hannoversche Straße "

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



Ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge.
Neustadt a. Rbge., den 11.11.94