

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1984 (BGBl. S. 2253) i.d. zur Zeit geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 27.6.1982 (Nds.GVB. S. 229) i.d. zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 120 B 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und der textl. Festsetzung als Satzung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 18.04.96

(Siegel)

gez. RONGE
Bürgermeister

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der VA¹⁾ der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.06.95 die Aufstellung der 3. Änderung²⁾ des Bebauungsplanes Nr. 120 B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.06.95 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Neustadt a.Rbge., den 18.04.96, gez. HÄSELER, Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte 3118 B, Flur 34, Vergrößerung 1:1.000
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 3.96). 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.Rbge., den 26.03.96, gez. REHBEIN, Öffentlich bestellter Vermessungsing.

Der Entwurf der 3. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a.Rbge.

Neustadt a.Rbge., den 18.04.96, gez. KNIEREM

Der VA⁴⁾ der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.11.95 dem Entwurf der 3. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.11.95 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.12.95 bis 10.01.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.⁵⁾

Neustadt a.Rbge., den 18.04.96, gez. HÄSELER, Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.04.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 18.04.96, gez. HÄSELER, Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Hannover am 26.4.1996 angezeigt worden. Der Landkreis Hannover hat am 24.6.1996 (Az. 606172-11/23-120B.III) erklärt, daß er keine/teilweise die/Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht und daß diese durch Erfüllung von Maßgaben behebbar sind.

Hannover, 24.06.96, Landkreis Hannover, Der Oberkreisdirektor im Auftrage, gez. Todtenhausen

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom 24.06.96 (Az. 606172-11/23-120B.III) aufgeführten Auflagen / Maßgaben⁶⁾ in seiner Sitzung am 06.02.97 beigetreten.⁴⁾ Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben⁶⁾ vom öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekanntgemacht.

Neustadt a.Rbge., den 10.02.97, gez. HÄSELER, Stadtdirektor

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 27.02.97 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 9 erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am 27.02.97 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a.Rbge., den 07. März 1997, gez. Knierem

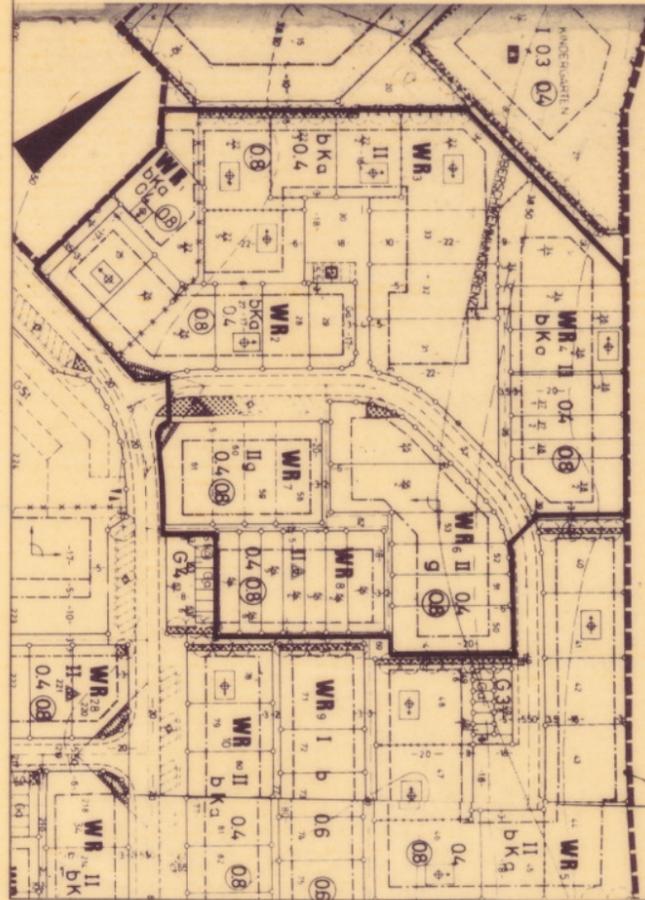
Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a.Rbge., den

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
3) Nichtzutreffendes streichen
4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefaßt wurde
5) Bei mehrfacher Auslegung nur Zeiten der letzten Auslegung
6) Nur falls erforderlich
7) VA = Verwaltungsausschuss

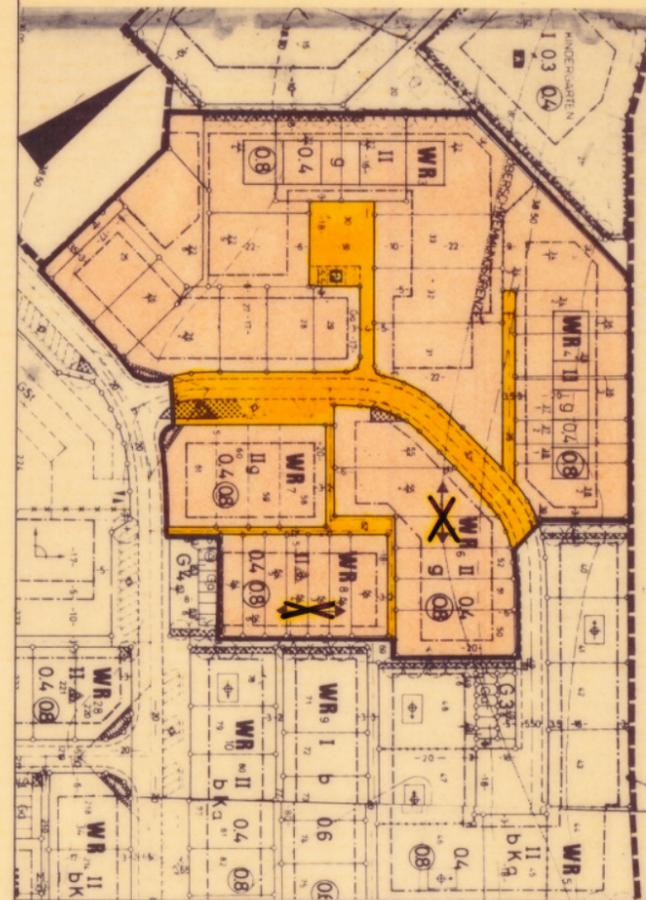
Bebauungsplan Nr. 120 B Auszug (rechtsverbindlich seit 14.07.77)

ALT

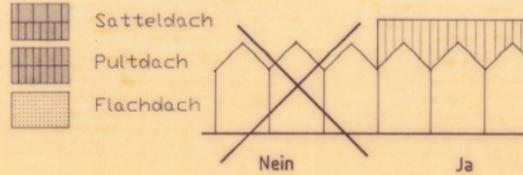
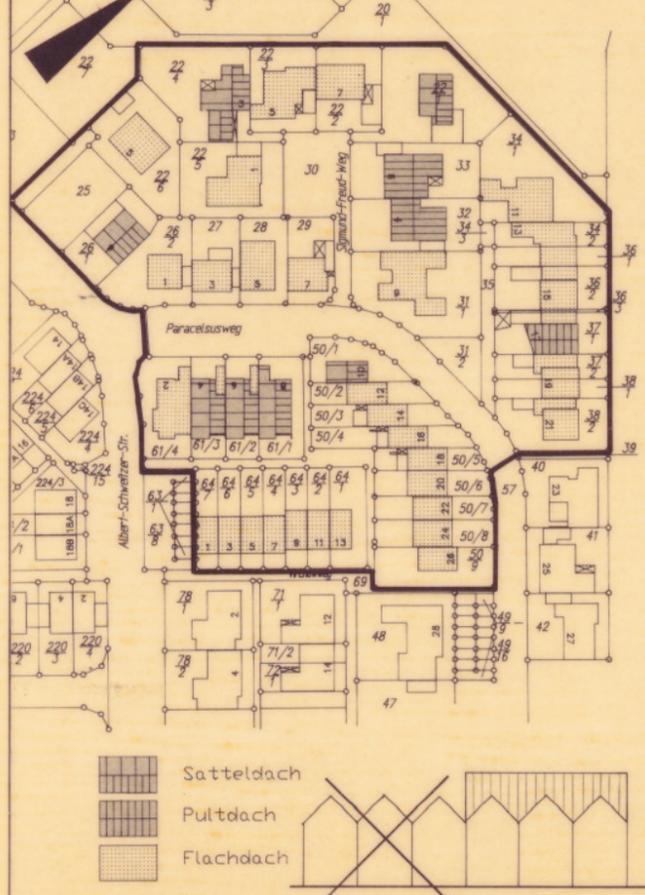


Bebauungsplan Nr. 120 B 3. Änderung

NEU



Dachaufsichten Zustand: Januar 1995



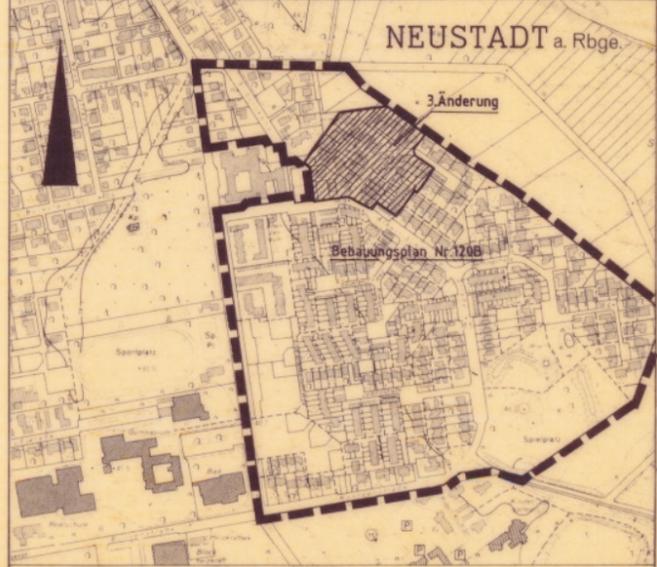
Erläuterung der Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung: WR Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 0,4 Grundflächenzahl, 0,8 Geschosflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: g Geschlossene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig, Baugrenze, Angabe der Grenze, bzw. Baugrenze, an der das Obergeschoss in den mit "bKa" gekennzeichneten Gebieten einen Grenzabstand nach NBauO einzuhalten hat, bKa besondere Bauweise Kambauweise, Firstrichtung
- Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vereinf. Änderung, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung sonstiger Festsetzungen
- Verkehrsflächen: Verkehrsfläche (Straßen, Wege)
- * Textliche Festsetzung: Zutässig sind Flach-, Sattel-, Walmen-, Mansard- und Pultdächer. Bei geeigneten Dächern darf die Dachneigung 20° nicht unterschreiten und 48° nicht überschreiten. * gestrichen gemäß Maßgabe des Landkreises Hannover vom 24.6.96. Der Stadtdirektor im Auftrage gez. Knierem. Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Begründung

Der Bebauungsplan wurde in den Jahren 1972 - 1977 aufgestellt. Das städtebauliche Konzept für den Gesamtplan sowie die vorgesehene Gestaltung der einzelnen Planbereiche waren das Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs. Dieses Ergebnis entsprach den damalig allgemein anerkannten Vorstellungen vom Städtebau als gebautes und gut gestaltetes Umfeld, als auch den Vorstellungen davon, wie ein solches Konzept durch die Bauträger realisiert werden könnte. Die Bebauung sollte nach festen Vorschriften und - soweit diese gestalterisch nicht vorgeschrieben werden konnten - nach entsprechenden Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern bzw. den späteren Bauherren erfolgen. So wurde die Bauform, die sich als "Auf- und Ab" in der Höhenentwicklung und mit "Vor- und Rückspringen" in der Ebene darstellte, als besondere Kambauweise (bKa) festgesetzt bzw. mit Hilfe einer privatrechtlich vereinbarten Gestaltungsatzung abgesichert. Dieses Konzept hoffte man mit größeren Bauanträgen besser als mit einzelnen privaten Bauherren verwirklichen zu können. Tatsächlich wurde der Bereich in weiten Teilen jedoch von einzelnen, in Gestaltungsfragen voneinander unabhängigen und wenig beeinflussbaren Grundstückseigentümern gekauft und von diesen unterschiedlich bebaut. So konnte trotz der alle Grundstückseigentümer bindenden Festsetzungen eine in vielen Groß- und Kleinformen unterschiedliches Erscheinungsbild entstehen: An Stelle der bereichsweise vorgesehenen Bauweise wie z. B. "besondere Kambauweise", mit der eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Dachlandschaft verfolgt wurde, die aber sonst gestalterisch homogen sein sollte, entstanden nun ein- oder zweigeschossige Gebäude, nebeneinander ohne ersichtlichen Zusammenhang, z. T. mit Flach-, z. T. mit Sattel- oder Pultdächern und mit unterschiedlichen Dachneigungen. Die damalige Bevorrugung von Flachdächern hat zwischenzeitlich wegen der aufgetretenen und nur schwer behebbaren Mängel (Dichtigkeit) überall und auch in diesem Gebiet nachgelassen. Diese Dächer werden daher z. T. durch andere Dachformen (Sattel- und Pultdächer) ersetzt, die dazu noch eine Nutzung des dadurch entstandenen Dachraumes erlauben. Diese allgemein bestehende Tendenz führte auch in diesem Bereich zu konkreten Umbauwünschen, die sich jedoch nur durch Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes verwirklichen lassen: Durch Fortfall der besonderen Bauweise (bKa) und bei gleichzeitigem Ersatz durch eine II-geschossigkeit mit Dachneigungen von 20 - 48°. Hierdurch wird zwar die gestalterische Qualität nicht verbessert, aber eine sinnvolle Sanierung der Flachdächer durch Ersatz mit Sattel- und Pultdächern ermöglicht. Für diese Bereiche wird eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Die Grundstücke Virchowweg 1-13 und Paracelsusweg 10-16 sind mit zweigeschossigen Reihenhäusern in Flachbauweise bebaut (mit Ausnahme des Satteldaches auf dem Haus Paracelsusweg 10). Auch hier besteht die Möglichkeit der Aufstockung durch Dachgeschoß-Aufbauten. Um das jetzt noch recht einheitliche Bild zu erhalten, (Traufhöhe im Verlauf zur Straße und in der Höhe), wird für diese Reihenhäuser die Firstrichtung festgelegt. Dadurch wird zwar ein völliges Aufbrechen der Längsfassade (z. B. durch Zwerchgiebel) nicht verhindert, aber der hierdurch gestörte Gesamt-Eindruck doch weitgehend gemildert. Sonstige Festsetzungen werden nicht aufgehoben. Kosten entstehen der Stadt durch die Planungsänderungen nicht.

STADT NEUSTADT A. RBGE. - KERNSTADT - LANDKREIS HANNOVER BEBAUUNGSPLAN NR. 120 B "Silbernkamp" 3. ÄNDERUNG ÜBERSICHTSPLAN



Ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a.Rbge. Neustadt a.Rbge., den 21.11.95, gez. KNIEREM
gez. Her. 12.1.95 geänd. Her. 7.2.95 Her. 9.3.95 Her. 22.3.95 Her. 21.11.95