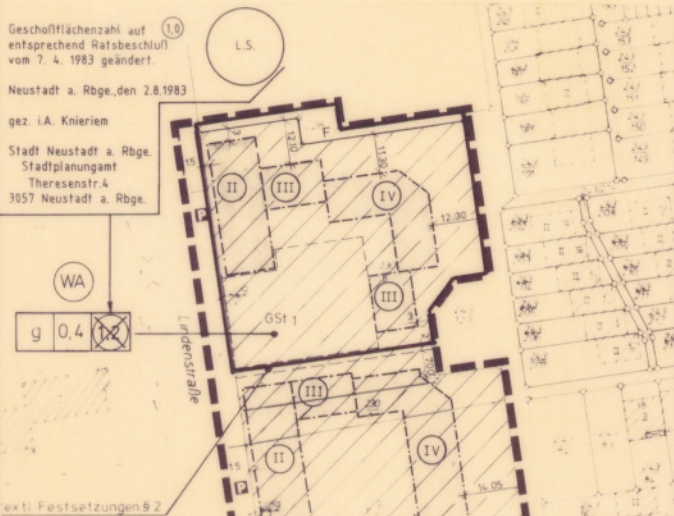


**ALT**

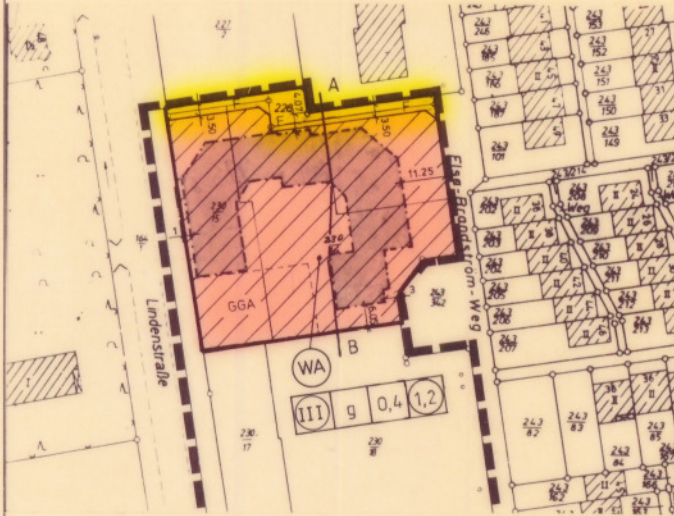
**Bebauungsplan Nr. 120 E Auszug**  
**Kernstadt Neustadt a. Rbge.**  
 (rechtswirksam seit 22.03.84...)

**Erläuterung der Planzeichen**

	Allgemeines Wohngebiet		Baugrenze
g	geschlossene Bauweise		Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,4	Grundflächenzahl		Abgrenzung des Änderungsbereiches
1,0	Geschossflächenzahl		
GSt	Gemeinschaftsstellplätze		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		

**NEU**

**Bebauungsplan Nr. 120 E**  
**Kernstadt Neustadt a. Rbge.**  
**1. vereinfachte Änderung**

**Erläuterung der Planzeichen**

	Allgemeines Wohngebiet		Streifenverkehrsfläche - Fußweg (befahrbar)
g	geschlossene Bauweise		Baugrenze
0,4	Grundflächenzahl		Zahl der Vollgeschosse zwingend
1,2	Geschossflächenzahl		Abgrenzung der 1. vereinfachten Änderung
GGA	Gemeinschaftsgaragen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		

**Textliche Festsetzungen**

Östlich der Linie A - B darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens 0,68 m und des Dachgeschoss-Fußbodens 8,69 m über dem Elsa-Brandström-Weg nicht überschreiten.

**Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 120 E "Silbernkamp-Lindenstraße"**

**Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 120 E wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises vom 22. März 1984 rechtswirksam. Der Bebauungsplan war neuvorgelegt aufgestellt worden, um den Bau von Wohnungen zu ermöglichen, die mit Mitteln der Wohnungsauförderungsprogramme "Junge Familie" und "Große Familie" gefördert werden. Diese Bauabsichten konnten jedoch nicht verwirklicht werden, so daß seither das wertvolle Bauland ungenutzt brach lag.

Zwischenseitlich vorgenommene Untersuchungen haben nun ergeben, daß auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine andere Wohnbebauung als die ursprünglich geplante in wirtschaftlich vertretbarer Weise kaum geschaffen werden kann. Bei der gegenwärtigen, bekannten Wohnungsnot ist es daher dringend geboten, das Gelände mit Wohnungen unterschiedlicher Größenordnung entsprechend zu bewerten und somit den Bebauungsplan zu ändern. Eine Bebauung soll nun binnen kürzester Zeit von einem ortsansässigen Bauträger vorgenommen werden, um den großen Bedarf an Wohnungen befriedigen zu können. Es sollen insgesamt ca. 90 Wohneinheiten geschaffen werden.

**Gestalterischer und städtebaulicher Inhalt**

Das städtebauliche, gestalterische Konzept hält sich im wesentlichen an das im alten Bebauungsplan: Gruppierung der Gebäude um einen Innenhof, der an drei Seiten von der mehrgeschossigen Wohnbebauung und einer vierten (Südwesten) mit einer eingeschossigen Gemeinschaftsgarage abgeschlossen ist. Die Anzahl der Vollgeschosse ist einheitlich dreigeschossig. Die Grundflächenzahl beträgt wie im früheren Bebauungsplan 0,4. Dadurch, daß bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen sind, jedoch dabei eine Überschreitung bis zu 50 % zulässig ist, ist gewährleistet, daß 40 % des Grundstückes nicht mit baulichen Anlagen überdeckt oder versiegelt werden. Entsprechend der Baunutzungsverordnung von 1990 wird die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,2 erhöht, was auch dem erhöhten Bedarf an Wohnungen entspricht.

Die östlich angrenzenden Grundstückseigentümer hatten bisher eine freie Aussicht nach Westen; natürlich könnte diese auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit einem bis zu 4-Geschoß hohen Gebäude verbaut werden. Im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der beabsichtigten Änderung wurde die Hoffnung und der Wunsch laut, hier eine andere, niedrigere Bebauung vorzusehen. Da dem Bauherren zur Verwirklichung seiner Bauabsichten auch eine 3-geschossige Bebauung auskömmlich und diese aus städtebaulicher Sicht gestalterisch auch vertretbar ist, werden entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Höhen-Entwicklung vorgenommen (s. textliche Festsetzungen).

**Parkplätze und Einstellplätze**

Öffentliche Parkplätze sind bereits im Bebauungsplan Nr. 120 B entlang der Lindenstraße ausreichend nachgewiesen und entsprechend auch gebaut worden. Die nach der Nds. Bauordnung (NBauO) erforderlichen privaten Einstellplätze werden in Gemeinschaftsstellplätzen eingerichtet.

**Kinderspielplätze**

Der Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen ist bei der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 120 B berücksichtigt worden. Die erforderlichen privaten Spielplätze für Kleinkinder werden im Rahmen der Baugenehmigungen nach NBauO gefordert und können auf den von PKW freigehaltenen, nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke eingerichtet werden.

**Verkehrliche Erschließung:**

Das Gebiet wird durch die Lindenstraße verkehrlich erschlossen (PKW-Verkehr). Als rückwärtige Fußgänger-Erschließung dient der Elsa-Brandström-Weg, der durch öffentliche Verbindungswege bzw. Wege mit öffentlichem Gehrecht mit der Lindenstraße verbunden ist, so daß das Gebiet nicht die Durchlässigkeit zwischen Lindenstraße und sonstiger Bebauung des Silbernkamps behindert.

Die Berücksichtigung des Brandschutzes für das Bauvorhaben selbst, aber auch für die Anlieger des Elsa-Brandström-Weges erfolgt, soweit es im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens geregelt werden kann, durch Verbreiterung des nördlichen Verbindungsweges zwischen Lindenstraße und Elsa-Brandström-Weg auf 3,50 m Breite und durch Abrundung im Bereich des kleinen Platzes.

**Kosten:**

Der Stadt entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

**Aufgestellt:**

Stadtplanungsamt  
 Neustadt a. Rbge., den 25.04.91  
 i. A. *Knieriem*  
 Knieriem

(61KN501.BEG)

**Präambel.**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. S.2253) i. d. zur Zeit geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.1.1982 (Nds. GVBl. S. 229) i. d. zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt diesen Bebauungsplan Nr. 120 E, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 05.07.1991

gez. HAHN  
Ratsvorsitzendergez. FELDMANN  
Stadtdirektor i.V.**Verfahrensvermerke**

Die 1. vereinfachte Änderung wurde gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und 7 des Wohnungsbauereicherungssetzes (WobauErEG) durchgeführt. Den Betroffenen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme vom 25.04.91, bis 05.05.91 gegeben.

Neustadt a. Rbge., den 05.07.1991

gez. FELDMANN  
Stadtdirektor i.V.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 BauGB am 04.07.1991 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 05.07.1991

gez. FELDMANN  
Stadtdirektor i.V.

Veröffentlichungsvermerk:  
 Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte 3118.C, 3118.D, Flur 34  
 Erlaubnisvermerk: Vertriebsvermerk für die Stadt Neustadt a. Rbge., erteilt durch das Katasteramt Hannover am ... Az. ...  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand 1991) Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Urtheile übertragen. Neustadt a. Rbge., den 16.07.91, 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 01.08.91 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 31 erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am 01.08.91 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 13.08.91

gez. SPENNES  
Stadtdirektor i. A.

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

Neustadt a. Rbge., den ...

Stadtdirektor

**STADT NEUSTADT A. RBGE.****- KERNSTADT -****LANDKREIS HANNOVER****BEBAUUNGSPLAN NR. 120 E****"SILBERNKAMP - LINDENSTRASSE"****1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG****ÜBERSICHTSPLAN**

Ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge.  
 Neustadt a. Rbge., den 17.12.90

gez.: Her 1712 90 geändert: Grote 1.2.91 / Mü 19.4.91 / Her 24.4.91