

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, auf Grund der §§ 55, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung vom 6.6.1986 (Nds.GVBl. S. 157) i. d. zur Zeit geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.6.1982 (Nds.GVBl. S. 229) i. d. zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622) hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 146 4. A. bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 20.12.94

(Siegel)

gez. DREYER
Bürgermeister

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.03.94 die Aufstellung der 4. Änderung¹⁾ des Bebauungsplanes Nr. 146 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.04.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a.Rbge., den 20.12.94

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte, Flur, Vergrößerung: 1:1000
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. 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 02.02.95

gez. REHBEIN
Öffentlich bestellter Vermessungsing.

Der Entwurf der 4. Änderung²⁾ des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a.Rbge., Theresenstraße 4

Neustadt a.Rbge., den 20.12.94

Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.03.94 dem Entwurf der 4. 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 23.06.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 4. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.07.94 bis 05.08.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.⁴⁾

Neustadt a.Rbge., den 20.12.94

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 01.12.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 20.12.94

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 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)

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom ... (Az. ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben⁵⁾ in seiner Sitzung am ... beigetreten.⁶⁾

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben⁷⁾ vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a.Rbge., den ...

Stadtdirektor

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 05.01.95 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 1 ... erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am 05.01.95 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a.Rbge., den 12.01.95

gez. BUSSE

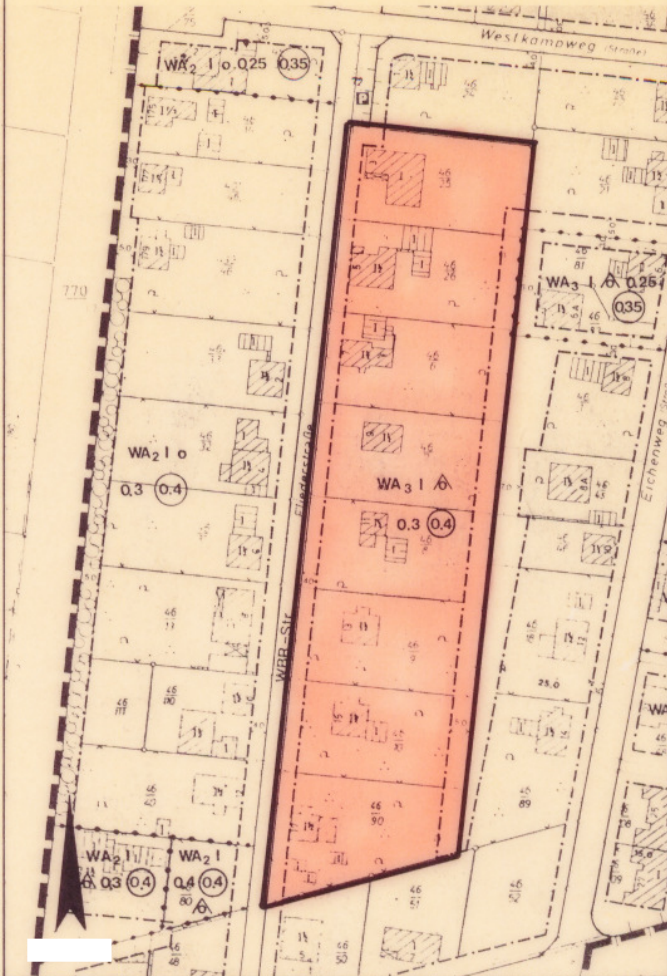
Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

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

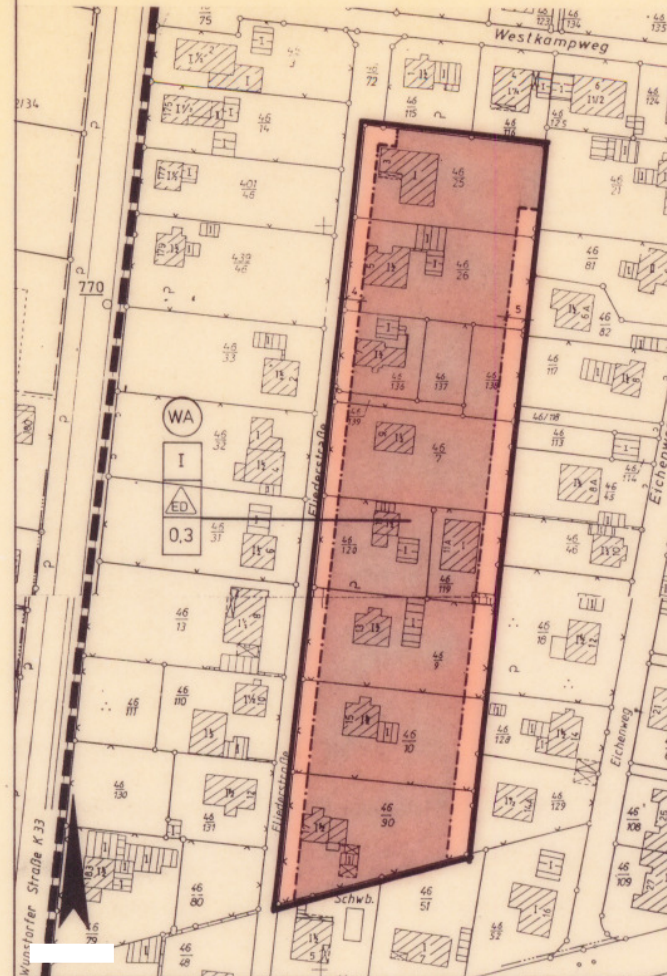
Bebauungsplan Nr. 146 Auszug
(rechtsverbindlich seit 19.4.84)

ALT



Bebauungsplan Nr. 146
4. Änderung

NEU



Bebauungsplan Nr. 146 "Hachland" in Neustadt a. Rbge., Kernstadt

Begründung zur 4. Änderung

Der Bebauungsplan wurde in den 60er Jahren aufgestellt, als Baugrundstücke von einer Größe um 1.000 qm als angemessen angesehen wurden (bedingt durch die damals noch bestehende Nutzung der Gärten als zusätzliche Quelle für die Ernährung). Spätere Folgenutzungen dienten dann der Freizeit, was jedoch auch Zeitaufwand bezüglich der Pflege bedeutete. Auch hier haben sich die Ansprüche und das Engagement der Nutzer gewandelt. Große Grundstücke werden daher zunehmend einer weiteren baulichen Nutzung zugeführt, soweit dies rechtlich möglich ist.

Von derartigen Merkmalen sind weitere Bereiche im Gebiet des Bebauungsplanes geprägt: Große Grundstücke mit im Rahmen einer früheren Änderung großzügig bemessenen überbaubaren Flächen, allerdings nur mit einzelstehenden Häusern bebaubar. Die Bebauung in dieser Weise als sogenannte Hinterlieger mit freistehenden Einzelhäusern hat schon begonnen. Wegen der gestiegenen Baukosten (Boden und Gebäude) besteht jedoch ein steigender Bedarf nach Doppelhäusern. Dieser Bedarf kann aber im Rahmen der noch festgesetzten Bauweise nicht befriedigt werden. Es soll deshalb eine Änderung vorgenommen werden mit dem Ziel der Zulassung auch solcher Bauformen. Durch eine solche Zulassung wird weder die städtebauliche Dichte noch das mögliche Erscheinungsbild verändert, da die Festsetzungen der GRZ und GFZ und die Anzahl der Vollgeschosse nicht geändert werden. Die gesonderte Ausweisung der bisherigen GFZ von (0,4) wird nicht vorgenommen, da sich bei einer eingeschossigen die Angabe einer GFZ nach der neuen Baunutzungsverordnung von 1990 (§ 20 Abs. 3) erübrigt, sofern die Geschosflächen im ausgebauten Dachgeschoß - wie hier vorgesehen - nicht angerechnet werden sollen.

Durch die Änderung könnte eine geringe Anzahl zusätzlicher Wohnheiten geschaffen werden; wenn jedoch davon ausgegangen wird, daß die Gebäude bei der bisherigen zulässigen Bauweise im Rahmen einer sogenannten 1 1/2 geschossigen Bauweise auch 2 Familienplätze bieten könnten, so wird bei insgesamt 8 von der Änderung betroffenen Grundstücken tatsächlich kaum eine Erhöhung der Anzahl der WE eintreten. Es wird daher auch auf zusätzliche Spielplatzflächen, Parkflächen und dergleichen wegen des geringen Mehrbedarfs verzichtet.

Kosten für die Erschließung und sonstige unmittelbare Folgekosten entstehen der Stadt durch die Änderung nicht, wohl aber Planungskosten in Höhe von ca. 3.500,00 DM entsprechend der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

(61KN011.BEG)

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 Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl

0,4 Geschosflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

△ nur Einzelhäuser zulässig

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung

Präambel

Ratsvorsitzender Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Die ... Änderung wurde gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und 7 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WobauErl) durchgeführt. Dem Betroffenen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme vom ... bis ... gegeben.

Neustadt a. Rbge., den ... Stadtdirektor

Die ... Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 BauGB an ... als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den ... Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte, Flur, Vergrößerung: 1:1000
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 ...). 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.

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 ... in Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. ... erfolgt. Der Bebauungsplan ist somit am ... rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den ... Stadtdirektor

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 -

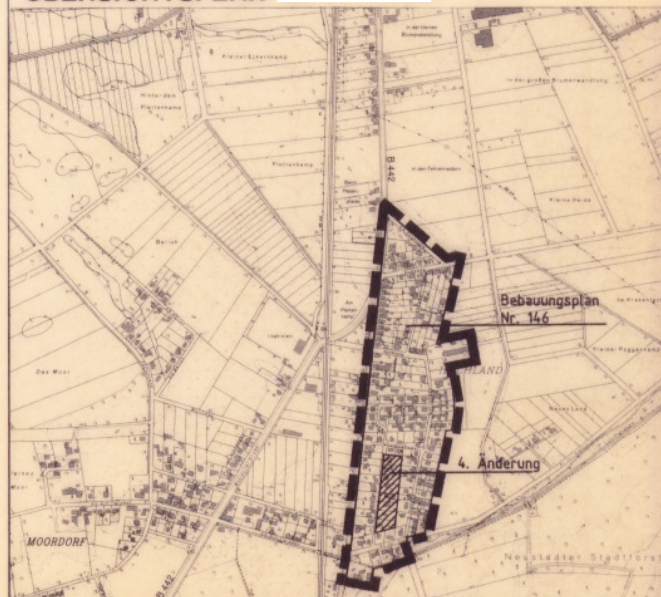
LANDKREIS HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 146

" Hachland "

4. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN



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

gez.: Her. 6.194 geändert: Her. 20.6.94