

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 §§ 56, 97 und 98 der Nds. 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-Maßnahmen) in der Fassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 146 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und einer textlichen Festsetzung, und der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 11.12.95



gez. KIRCHMANN
1. Stv. Bürgermeisterin

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.07.94 die Aufstellung der 5. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes Nr. 146 beschlossen⁴⁾. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.07.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den 11.12.95



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 (Stand 11.95). 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 20.11.95

gez. REHBEIN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf der 5. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge.

Neustadt a. Rbge., den 11.12.95

gez. KNIEREM

Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.07.94 dem Entwurf der 5. 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 30.06.95 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 5. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.07.95 bis 11.08.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen⁵⁾.

Neustadt a. Rbge., den 11.12.95

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

Neustadt a. Rbge., den 11.12.95

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 / Maßgaben⁶⁾ in seiner Sitzung am ... beigetreten⁶⁾.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben⁶⁾ vom ... bis ... öffentlich ausliegen⁵⁾ Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den 17.01.96

Stadtdirektor

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 11.01.96 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 2 erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am 11.01.96 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 17.01.96

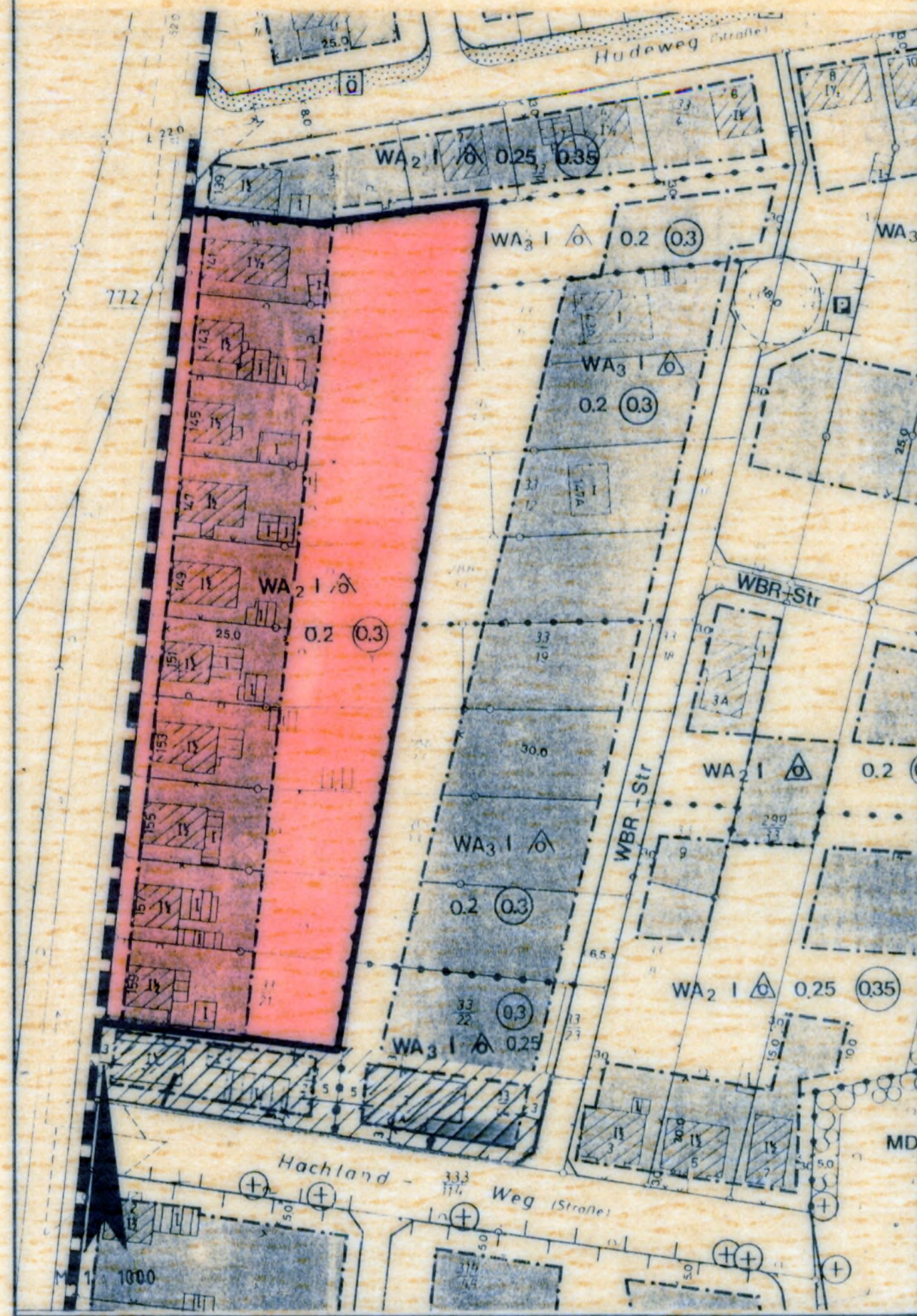
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Stadtdirektor i.A.
gez. KNIEREM

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

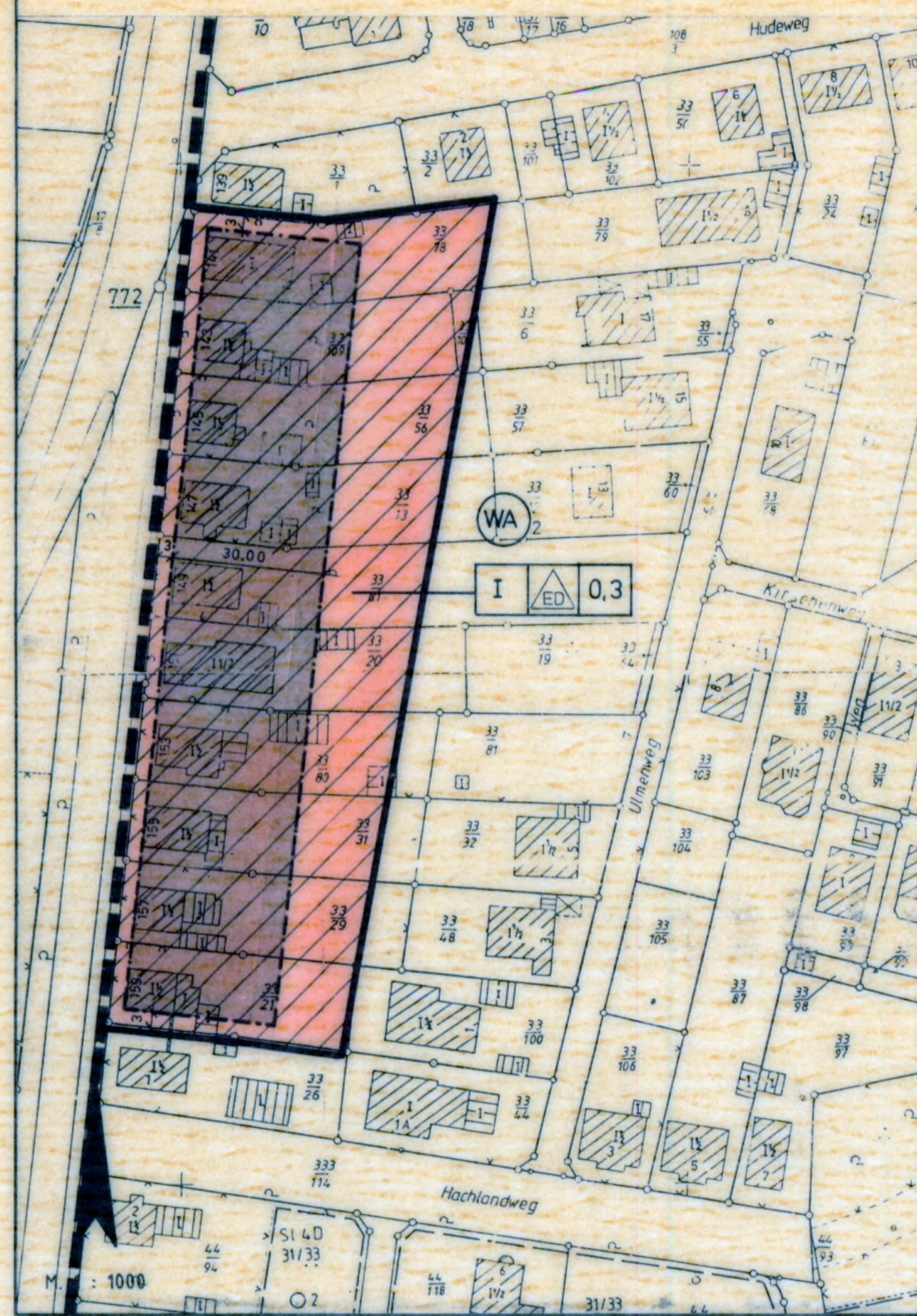
Neustadt a. Rbge., den

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
* VA = Verwaltungsausschuß

Bebauungsplan Nr. 146 Auszug (rechtsverbindlich seit 19.4.84) ALT



Bebauungsplan Nr. 146 5. vereinfachte Änderung NEU



Bebauungsplan Nr. 146 "Hachland" in Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Begründung zur 5. 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 weite 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 an 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 wesentlich verändert, da die Festsetzung der GFZ nur geringfügig verändert wird (von 0,2 auf 0,3). Diese Vergrößerung wird auch durch Vergrößerung der überbaubaren Fläche von 25 auf 30 m Tiefe berücksichtigt. Eine Festsetzung der GFZ wird nicht vorgenommen, da sich bei einer Einschossigkeit die Angabe einer GFZ nach der novellierten Baunutzungsverordnung erübrigt, sofern die Geschoßflächen im ausgebauten Dachgeschoß wie hier vorgesehen - nicht angerechnet werden sollen. Die Anzahl der Vollgeschosse (I) wird dabei nicht geändert.

Durch die Änderung könnte eine geringe Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten geschaffen werden; wenn davon ausgegangen wird, daß die Gebäude bei der bisherigen zulässigen Bauweise im Rahmen einer sogenannten 1 1/2 geschossigen Bauweise auch 2 Familien Platz bieten könnten, so wird bei insgesamt 10 von der Änderung betroffenen Grundstücken tatsächlich kaum eine Erhöhung der Anzahl der WE eintreten.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes können hier gegenüber dem Bedarf an Wohnraum und unter Berücksichtigung der geringfügigen Vergrößerung der überbaubaren Flächen hintangestellt bleiben, zumal es sich um Flächen handelt, die auch schon bisher überwiegend baulich genutzt bzw. versiegelt waren.

Ein Kinderspielplatz in der Größe von 1.209 qm Brutto-Spielplatzfläche steht zur Deckung des Bedarfs aus einem Umkreis von 400 m am Buchenweg zur Verfügung; das rechnerische Defizit von ca. 50 qm ist bei Abwägung der Belange "Bereitstellung dringend benötigter Wohnbaufläche" und "ausreichend groß bemessener Spielplätze" hinnehmbar.

Kosten für die Erschließung und sonstige unmittelbare Folgekosten entstehen der Stadt durch die Änderung nicht, Personalkosten in Höhe von ca. 3.500,00 DM werden allerdings für die Planung anfallen.

Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA2 Allgemeines Wohngebiet (eingeschränkt, §15) BauNVO, siehe textl. Festsetzung §1)

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,2 Grundflächenzahl 0,3 Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze
o nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. vereinf. Änderung

Textliche Festsetzung

§1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind gem. §1 (6) BauNVO Ausnahmen nach §4 (3) 2-6 BauNVO nicht zulässig.

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)

Präambel

Ratsvorsitzender Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

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

Neustadt a. Rbge., den ... Stadtdirektor

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 BauGB am ... 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 ... im Amtsblatt ... erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit 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"

5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



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

gez.: Her. 2.5.94 geändert: Her.13.7.94 Her.16.8.95