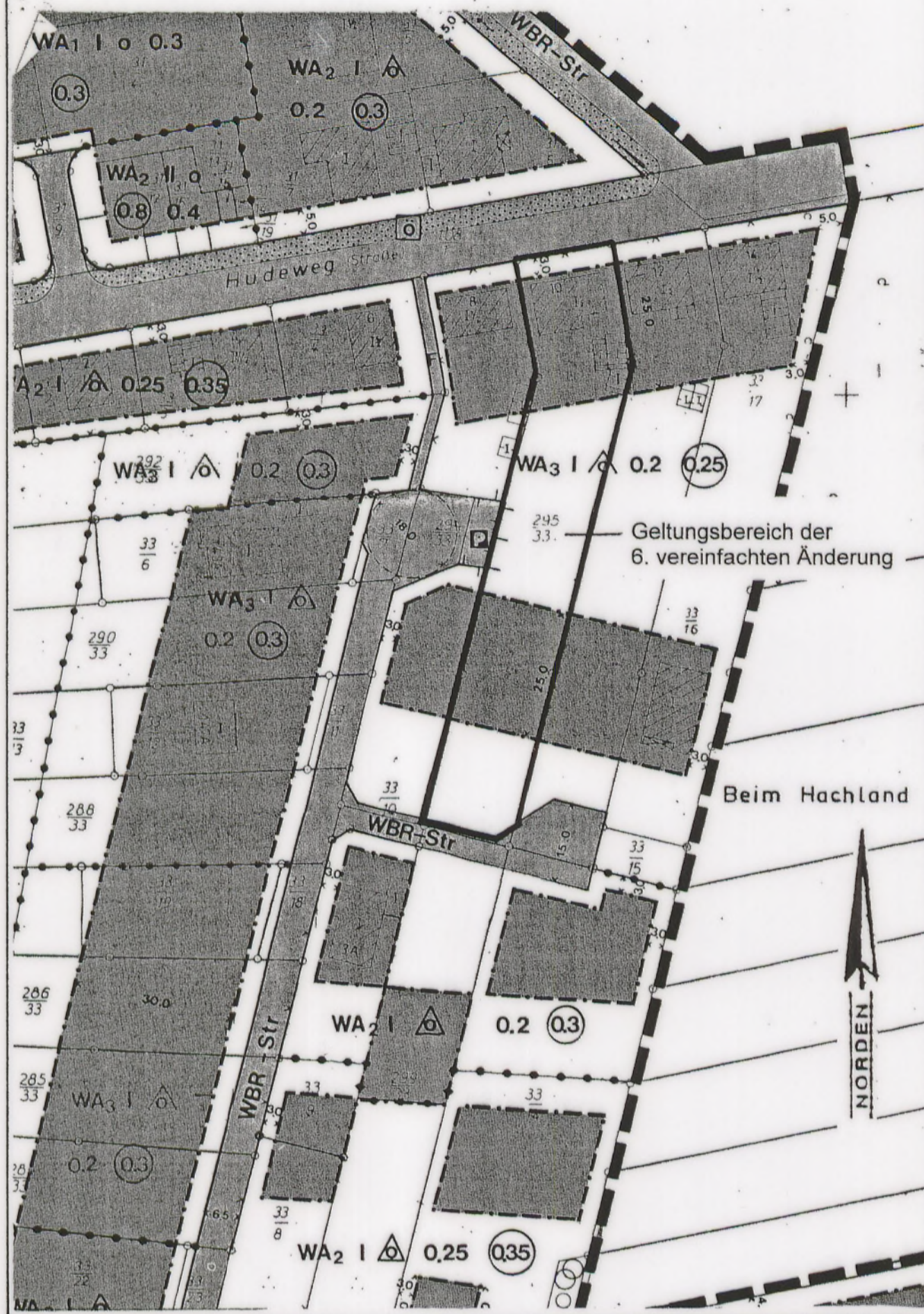


Bebauungsplan Nr. 146 Auszug
(rechtsverbindlich seit 19. 04. 1984)

Alte Fassung

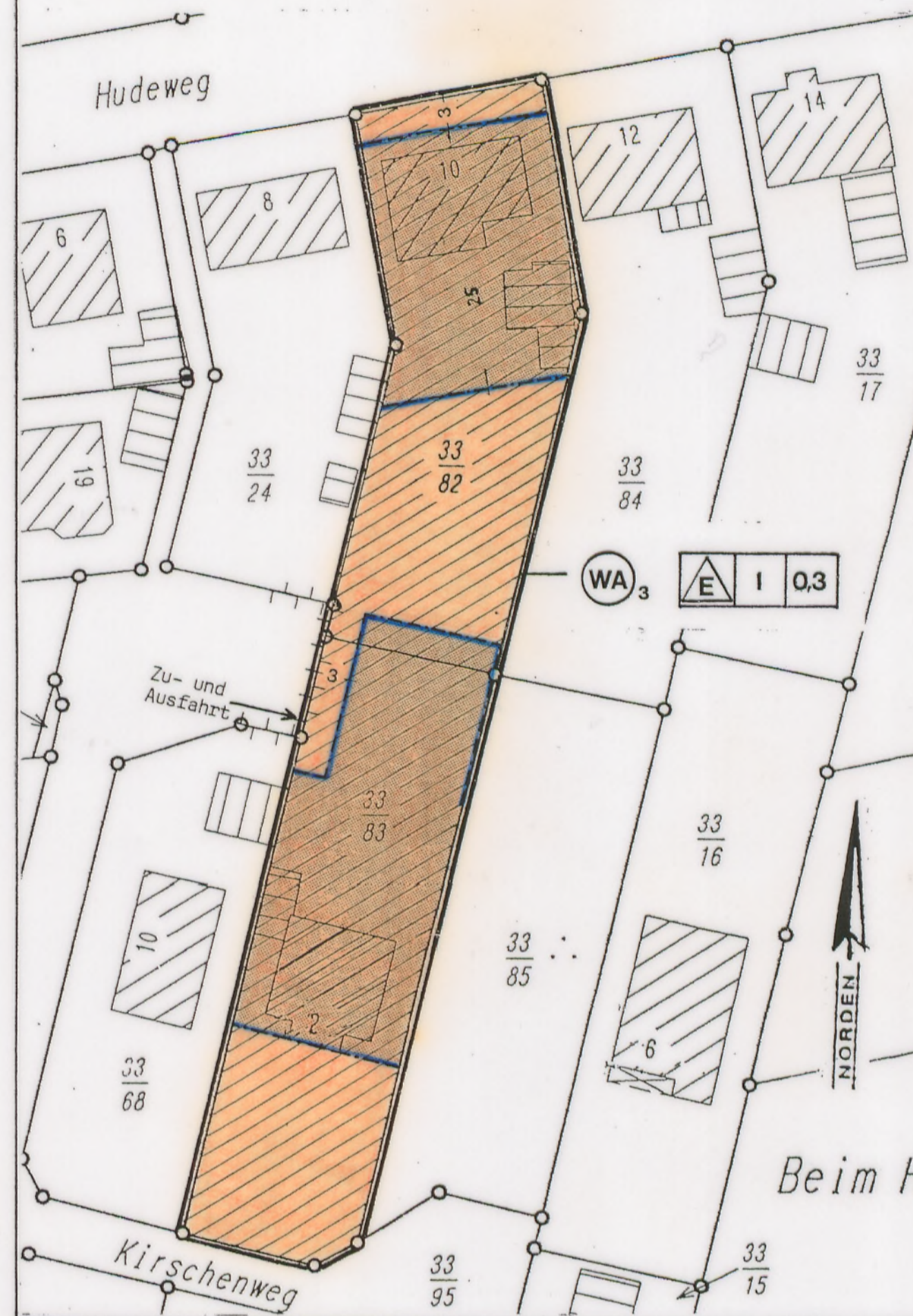
MASSSTAB 1 : 1000



Bebauungsplan Nr. 146
6. vereinfachte Änderung

Neue Fassung

MASSSTAB 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

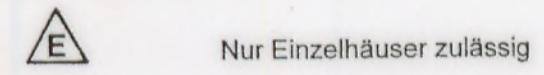


Allgemeines Wohngebiet, (eingeschränkt, § 1 (5) BauNVO, s. textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,3 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



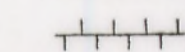
Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenzen



Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Zu- und Ausfahrtsverbot

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vereinfachten Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Paragraphen 1 bis 6 gelten wie bisher (BauNVO 1977)

§ 3 In allgemeinen Wohngebieten (WA 3) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die Anlagen nach § 4 (2) 2+3 BauNVO und die Ausnahmen nach § 4 (3) 2-6 BauNVO nicht zulässig. Soweit Wohngebäude errichtet werden, dürfen diese nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Neu: § 7 Das Zu- und Ausfahrtsverbot kann für das östlich angrenzende Grundstück durch eine Grundstückszufahrt in einer Breite von höchstens 3 m unterbrochen werden. Die Zu- und Ausfahrt darf nur von der südlichen Grenze des Wendeplatzes aus parallel zum Flurstück 33/68 erfolgen.

Hinweis: 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 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbauland G v. 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 146 „Hachland“, 6. vereinfachte Änderung, Stadtteil Neustadt, Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bebauungsplan Nr. 146 „Hachland“ ist seit dem 19. 04. 1984 rechtsverbindlich. Er wurde zwischenzeitlich in 5 Teilbereichen geändert. Die Grundstücke in dem neu zu ändernden Teilbereich sind mit ca. 1000 m² aus heutiger Sicht übergrößen bemessen. Ziel der Stadt ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (1) Baugesetzbuch. Dieser Zielsetzung entspricht auch der Wunsch der Grundstückseigentümer, im 6. Änderungsbereich einen zusätzlichen Bauplatz zu schaffen.

Voraussetzung hierfür sind die Erweiterung der überbaubaren Flächen und die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3. Auf dem Wendeplatz Ulmenweg (öffentliche Verkehrsfläche – Parken) besteht für den Bereich der 6. vereinfachten Änderung ein Zu- und Ausfahrtsverbot. Über eine textliche Festsetzung wird das Zu- und Ausfahrtsverbot zugunsten einer Grundstückszufahrt geändert. Die Zu- und Ausfahrt ist an der südlichen Grenze des Wendeplatzes anzuordnen.

Diese Änderung führt zu einer sinnvoll geordneten Erschließung der neuen Baufläche. Als weniger günstig sind die möglichen Zufahrten vom Kirschenweg (Süderschließung) über das Flurstück 33/83 und vom Hudeweg (Norderschließung) über das Flurstück 33/82 einzuordnen. Diese Erschließungsmöglichkeiten sind nicht nur sehr kostenaufwendig, sondern sie engen die ohnehin recht schmalen Grundstücke nochmals ein.

Die Erschließung erfolgt privat und ist ggf. durch Baulast, im Grundbuch einzutragende Wege- und Leitungsrechte oder Übergangsrecht sicherzustellen. Derzeit besteht keine Bereitschaft der Eigentümer der benachbarten Grundstücke, in die 6. Planänderung einbezogen zu werden. Eine spätere bauliche Verdichtung auf diesen Grundstücken ist über eine entsprechende Bebauungsplanänderung jedoch auch weiterhin möglich. Die Erschließung kann hier über den Hudeweg bzw. vom Wendeplatz Kirschenweg aus erfolgen. Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes hat somit für die Nachbargrundstücke keine Nachteile.

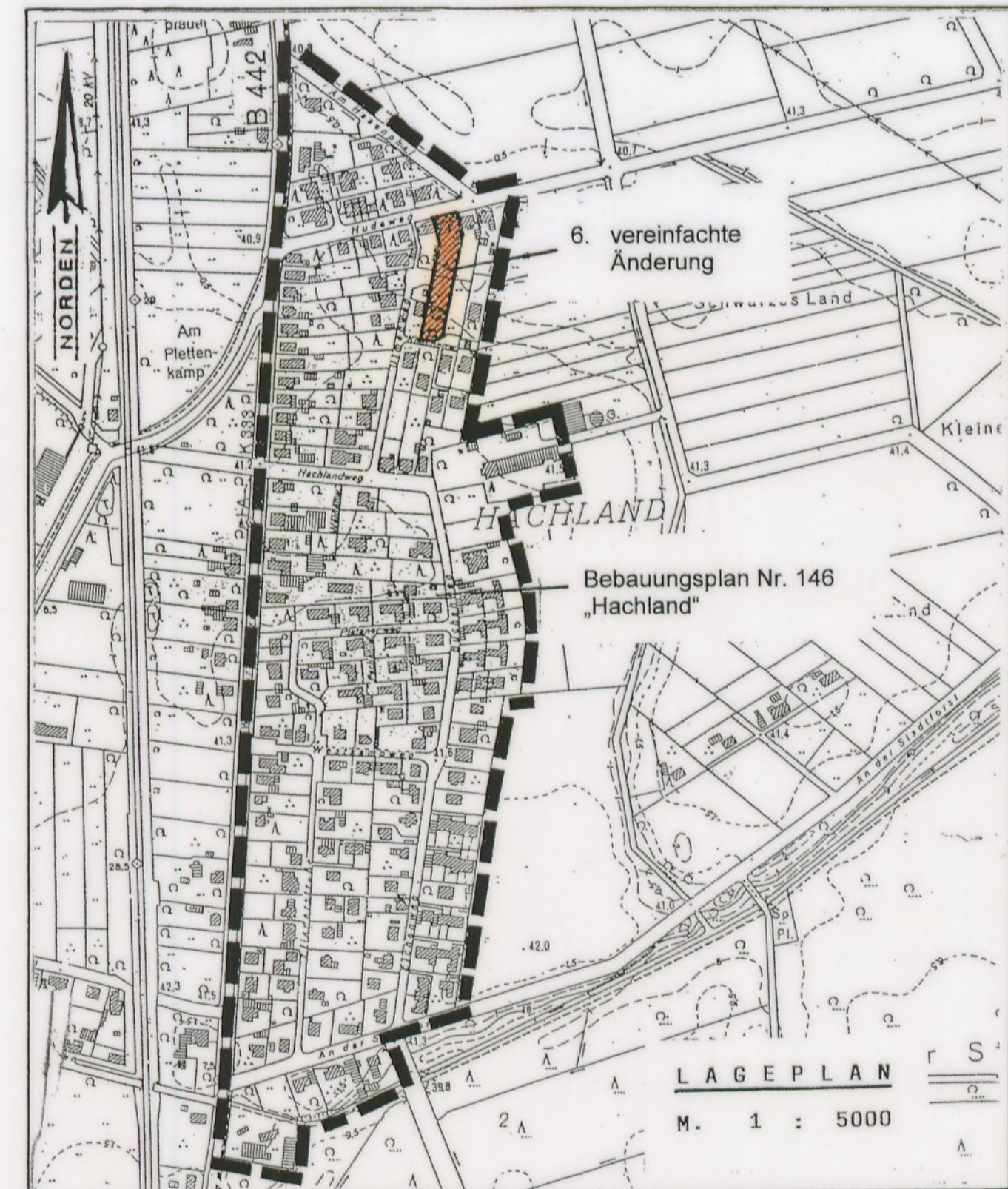
Es entstehen maximal 2 neue Wohneinheiten.

Die Ver- und Entsorgung und das Kinderspielplatzangebot werden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sichergestellt.

Örtliche Bauvorschriften bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 „Hachland“ nicht. Es ist daher auch nicht sinnvoll, für die 6. vereinfachte Änderung Reglementierungen vorzunehmen.

Da der Änderungsbereich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit im Innenbereich liegt, ist die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

Kosten für die Erschließung, Planung und sonstige unmittelbare Folgekosten entstehen der Stadt durch die 6. vereinfachte Bebauungsplanänderung nicht.



STADT NEUSTADT A. RBGE.
STADTTEIL NEUSTADT
LANDKREIS HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 146 „Hachland“
6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ENTWURF: 20. Mai 2000
Geändert: 29.06.2000

<p>Präambel</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) i. d. Z. geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22. 08. 1998 (Nds. GVBl. I S. 382) i. d. Z. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 bestehend aus der Planzeichnung und der/den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 07. 12. 2000</p> <p>(Siegel)</p> <p>gez. Heidemann Ratsvorsitzender</p> <p>gez. Häselter Stadtdirektor</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Beschluss als Satzung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22. Febr. 2001 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover – Nr. – bekannt gemacht worden.</p> <p>Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist damit am 22. Febr. 2001 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 02. März 2001</p> <p>(Siegel)</p> <p>Stadt Neustadt a. Rbge. Der Stadtdirektor</p> <p>In Auftrage gez. Spennes</p>
<p>Kartengrundlage</p> <p>Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 – Nds. GVBl. S. 187) in der zur Zeit gültigen Fassung; dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). 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.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 06. März 2001</p> <p>(Siegel)</p> <p>gez. Rehbein Dipl.-Ing. Klaus Rehbein Offentl. best. Vermessungsingenieur</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p>
<p>Vereinfachte Änderung</p> <p>Die 6. vereinfachte Änderung wurde gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Den Betroffenen wurde gemäß § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 07. 12. 2000</p> <p>(Siegel)</p> <p>gez. Häselter Stadtdirektor</p>	<p>Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge hat die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 07. 12. 2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 07. 12. 2000</p> <p>(Siegel)</p> <p>gez. Häselter Stadtdirektor</p>	<p>Die Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von</p> <p>Dipl. Ing. Georg Jonck (Baudirektor a. D.)</p> <p>Büro für Verkehrswertermittlung Bauleitplanung und städttebauliche Beratung</p> <p>Hannover, den 06. 12. 2000</p> <p>gez. Jonck (Jonck)</p> <p>Vorentwurf: Entwurf: 20. 05. 2000 Geändert am: 29. 06. 2000</p> <p>Schumannweg 11 30629 Hannover Tel./Fax 0511/58 71 83</p>