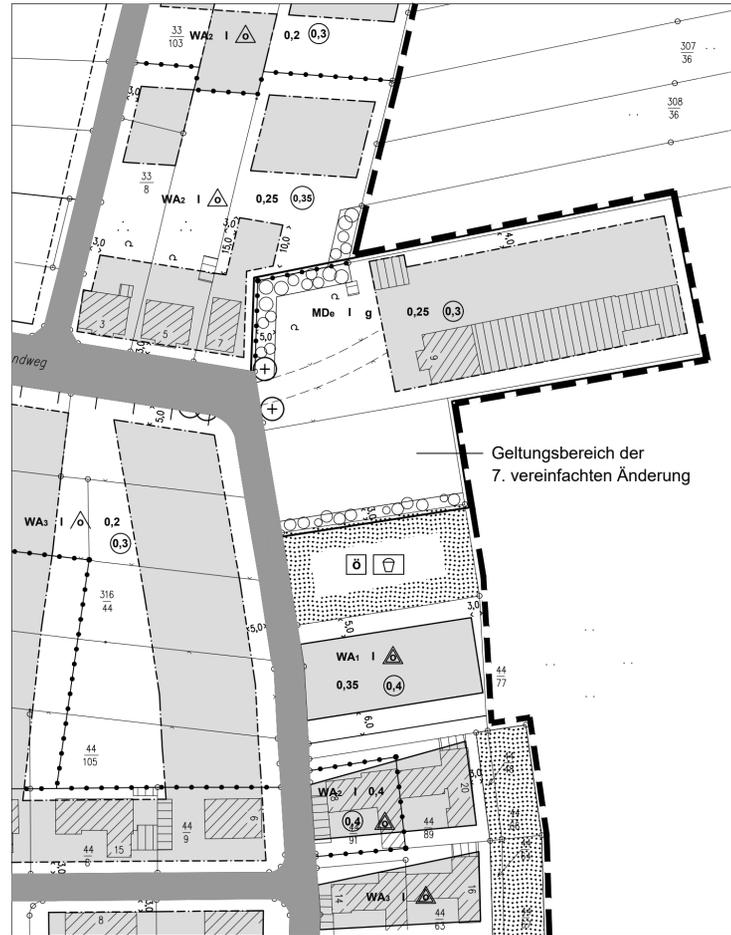


# Bebauungsplan Nr. 146 Alte Fassung (Auszug)

rechtsverbindlich seit 19.04.1984  
**Maßstab 1 : 1000**



## Planzeichenerklärung für Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- WA2** Allgemeines Wohngebiet (eingeschränkt, § 1 (5) BauNVO (siehe textl. Festsetzung))
- Mle** Mischgebiet (eingeschränkt, § 1 (5) BauNVO (siehe textliche Festsetzung))
- MDe** Dorfgebiet (eingeschränkt, § 1 (5) BauNVO (siehe textliche Festsetzungen))

### Maß der baulichen Nutzung

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,5** Geschossflächenzahl

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig

### Verkehrsflächen

- Straßenfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Wohnbereichsstraße als Hinweis
- Fußweg
- Parkflächen
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Sichtflächen als Hinweis

### Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Umformerstation

### Grünflächen

- Grünflächen
- Spielplatz

- öffentlich
- privat

### Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zufahrt
- GGA Gemeinschaftsgaragen
- Bäume zu erhalten
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten des Anlegers 26/1
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

### Hinweise

- Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu den Bauflächen

### Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- und Landschaftsschutz unterliegen
- Landschaftsschutzgebiet

### Textliche Festsetzungen

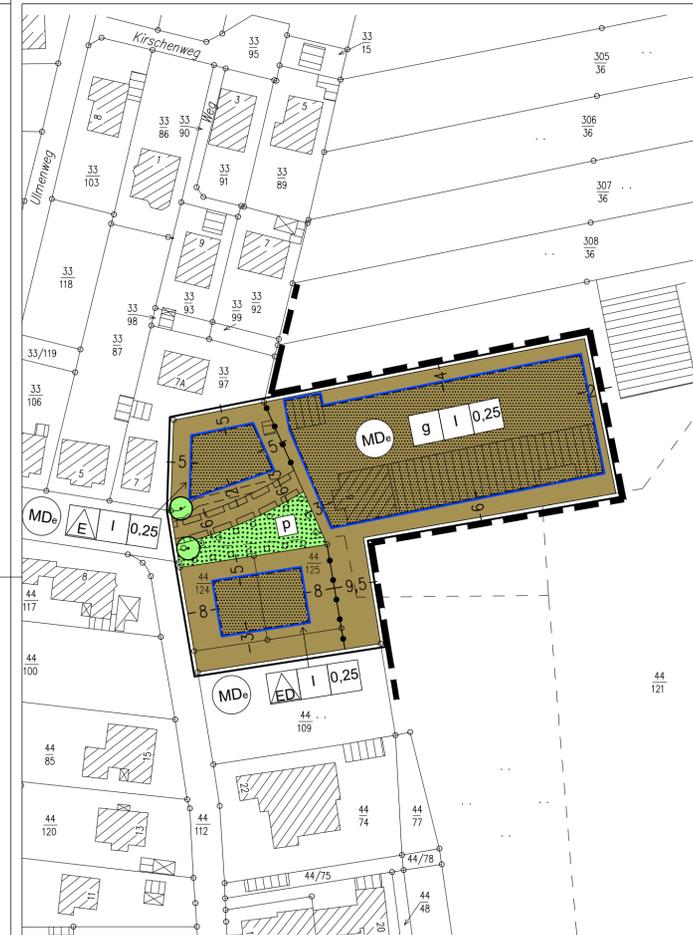
- § 1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind gemäß § 1 (6) BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) 5 BauNVO nicht zulässig.
- § 2 In allgemeinen Wohngebieten (WA2) sind gemäß § 1 (6) BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) 2-6 BauNVO nicht zulässig.
- § 3 In allgemeinen Wohngebieten (WA3) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die Anlagen 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.
- § 4 Im Dorfgebiet (MDe) sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 5 (2), 3, 8, 9 und 10 BauNVO nicht zulässig.
- § 5 Im Mischgebiet (Mle) sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 6 (2), 5, 6 und 7 BauNVO nicht zulässig.

### Hinweis

In den Sichtflächen sind Nutzungen unzulässig, die zu einer Sichtbehinderung oberhalb 0,80 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante - führen.

# Bebauungsplan Nr. 146 Neue Fassung

**7. vereinfachte Änderung**  
**Maßstab 1 : 1000**



## Planzeichenerklärung für die 7. vereinfachte Änderung

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- MDe** Dorfgebiet

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 17 BauNVO)

- I** Zahl der Vollgeschosse
- 0,25** Grundflächenzahl
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Baugrenze

- Überbare Grundstücksfläche

### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB)

- Grünfläche
- privat

- Bäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

### Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger
- Mit Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger (s.a. Anlage 2 zur Begründung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 146 „Hachland“
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. vereinfachten Änderung
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung

### Präambel

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.Zt. geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S. 382) i.d.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Hachland“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 23.06.2003



gez. Kirchmann  
Bürgermeisterin

gez. Häsel  
Stadtdirektor

### Inkrafttreten

Der Beschluss als Satzung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.07.2003 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 25 bekannt gemacht worden.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 03.07.2003 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 15.08.2003

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Stadtdirektor

Im Auftrage: gez. Wippermann

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Neustadt a. Rbge., den .....

.....  
Stadtdirektor

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Neustadt a. Rbge., den .....

.....  
Stadtdirektor

### Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet

von Dipl.-Ing. Georg Jonck  
Büro für Verkehrswertermittlung  
Bauleitplanung und städtebauliche Beratung

Am Fahrhorstleide 10  
30629 Hannover  
Tel.: (0511)587193  
Fax: (0511)6409348  
e-mail: georg.jonck@web.de

Hannover, den 13.06.2003 gez. Jonck

Entwurf: 18.05.2001  
Geändert: 10.01.2002, 04.02.2002, 31.07.2002

## Textliche Festsetzungen für die 7. vereinfachte Änderung

**§ 1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)**  
 Im Dorfgebiet MDe sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 7 (Anlagen für öffentliche Verwaltungen...) und Nr. 9 (Tankstellen) nicht zulässig (BauNVO vom 23.01.1990).

**§ 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Auf Grundstücken mit Einzelhäusern dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.  
 Auf Grundstücken mit Doppelhäusern (so genannte Doppelhaushälfte) darf nicht mehr als eine Wohnung errichtet werden.

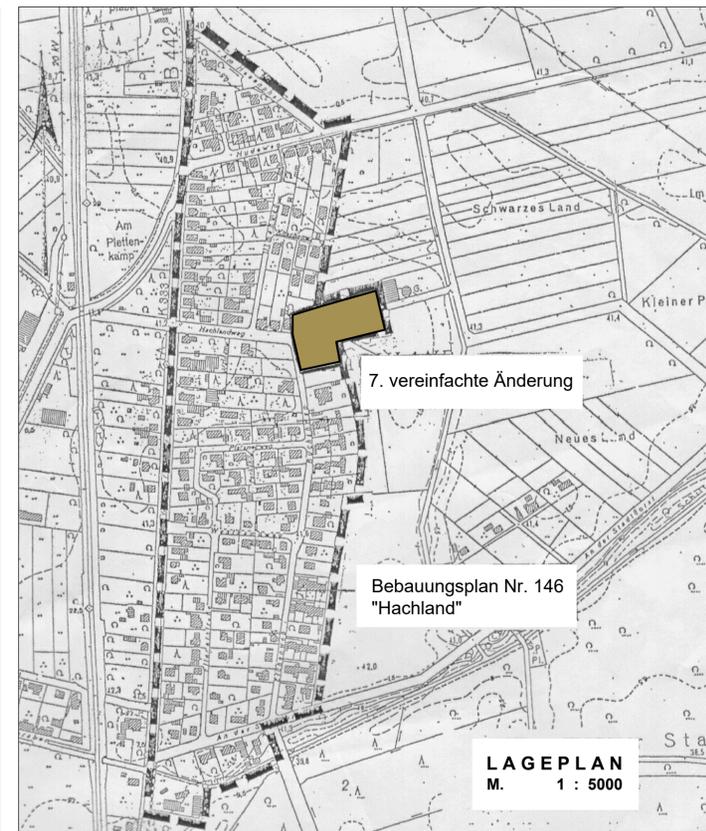
**§ 3 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB)**  
 Auf privaten Grünflächen sind Streuwiesen anzulegen und mit alten Apfel- und Birnensorten als Halb- oder Hochstammware zu bepflanzen und zu erhalten.  
 Für jeden Baum ist eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> vorzusehen. Es sind insgesamt 14 Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

**§ 4 Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger sind von baulichen Anlagen, Zäunen, Bäumen und Sträuchern freizuhalten (s.a. Anlage 2 zur Begründung).

### Hinweise:

**Niederschlagswasser**  
 Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen (z.B. Keller) sind in wasserdichter Bauweise zu errichten. Wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung können nicht in Aussicht gestellt werden. Der Nachweis der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

**Baunutzungsverordnung**  
 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 Investitions erleichterungs- und Wohnbauland-G. v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).



# STADT NEUSTADT A. RBGE. STADTEIL NEUSTADT REGION HANNOVER BEBAUUNGSPLAN NR: 146 „Hachland“ 7. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Entwurf: 18.05.2001 Geändert: 10.01.2002, 04.02.2002, 31.07.2002