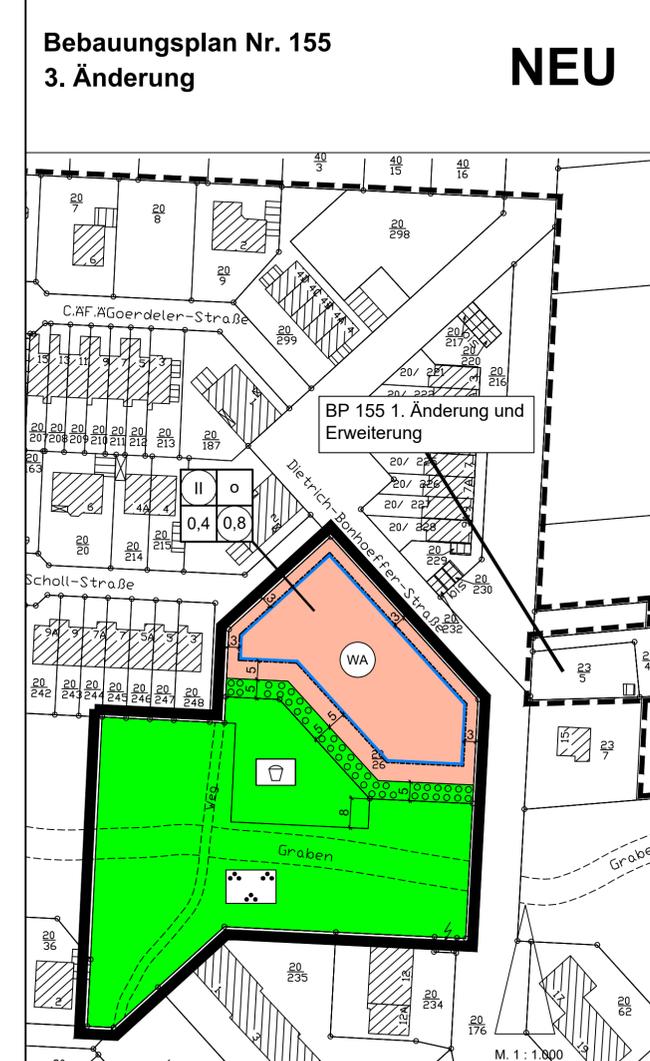
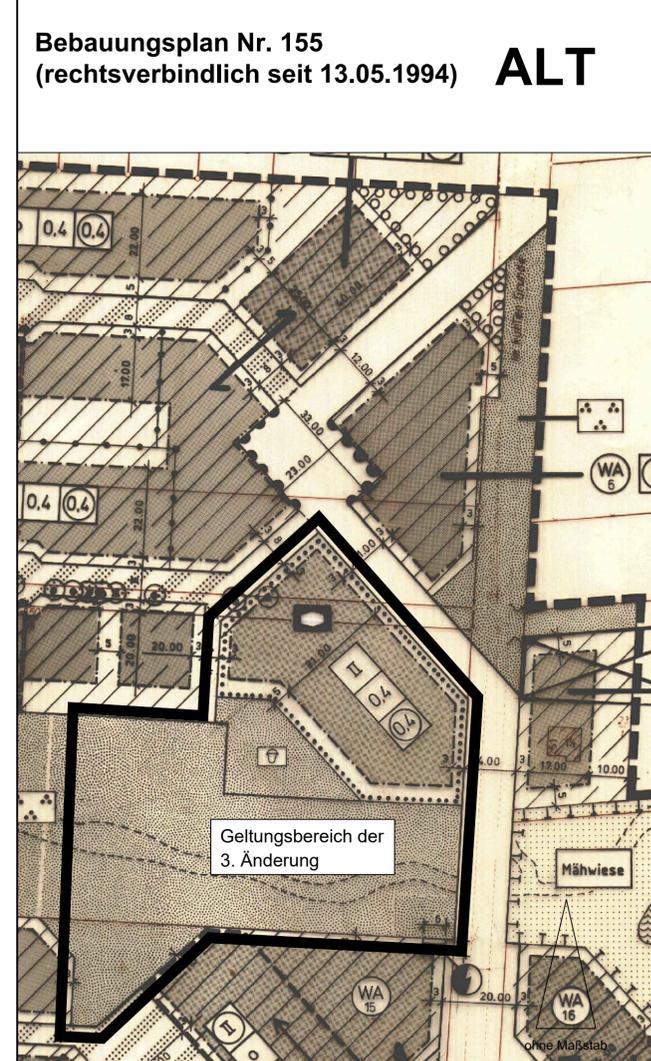


| | |
|---|--|
| Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes | |
| <p>Präambel Auf Grund des §1 Abs.3 und des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 S.137) i.d.Z.Zt. geltenden Fassung und des §40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S.382) i.d.Z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 155 3.Änd. bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und als Satzung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 20.04.2004</p> <p>gez. KIRCHMANN Ratsvorsitzende</p> <p style="text-align: center;">Siegel</p> <p>gez. KUGEL Stadtdirektor i.V.</p> | |
| <p>Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.04.2003 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Paragraph (§) 2 Abs.1 BauGB am 07.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 20.04.2004</p> <p>gez. KUGEL Stadtdirektor i.V.</p> | |
| <p>Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Team Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstr.4</p> <p>Neustadt a. Rbge., 07.04.2004</p> <p>Stadtdirektor Im Auftrage</p> <p>gez. H. Zerr</p> | |
| <p>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 Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 04/2004). 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 14.04.2004</p> <p>gez. Hermes Öffentl. bestellter Vermessungsg.</p> | |
| <p>Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.10.2003 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.10.2003 bis 27.11.2003 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 20.04.2004</p> <p>gez. KUGEL Stadtdirektor i.V.</p> | |
| <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 01.04.2004 als Satzung (§10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 20.04.2004</p> <p>gez. KUGEL Stadtdirektor i.V.</p> | |
| <p>Die Bekanntmachung ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am 06.05.2004 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 18 erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am 06.05.2004 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 13.05.2004</p> <p>Der Stadtdirektor Im Auftrage</p> <p>gez. WIPPERMANN</p> | |
| <p>Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß §215 BauGB nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p> <p>Stadtdirektor</p> | |



- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im WA die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, wenn als Ausgleich für je 20 qm Nutzfläche ein hochstämmiger Laubbaum, mit einem Stammumfang von mind. 11 cm, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt wird. Als hochstämmige Laubbäume kommen insbesondere in Betracht: Ahorn, Feldahorn, (Rot)Dorn, Obstbäume, Zierkirsche/-apfel, Ebereschen, Hainbuche.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind in den festgesetzten Pflanzstreifen 4 Reihen Gehölzpflanzungen anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind als verpflanzte Sträucher, Größe 60-100 cm mit einem Pflanzabstand von 3 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 70 cm zwischen den Reihen versetzt anzupflanzen. Der Grenzabstand zur ersten Reihe soll mindestens 1,25 m betragen. Als Gehölzarten sind Kornelkirsche (Cornus mas), Weißdorn (Crataegus monogyna oder -laevigata), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre) oder Schlehe (Prunus spinosa) zu verwenden.
 - Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 3 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB). Diese Festsetzung gilt nicht für ausschließliche Garagengrundstücke.
 - Die Größe der Baugrundstücke darf gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB max. 600 qm betragen. Die Größe der Baugrundstücke für Hausgruppen dürfen max. 300 qm betragen.
 - Gemäß § 9 (4) BauGB sind Garagen mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Diese Festsetzung gilt nicht für ausschließliche Garagengrundstücke.
- #### HINWEISE
- Planungsrechtliche Vorgaben**
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gestaltungsvorgaben**
Die Gestalterischen Festsetzungen gemäß der Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 155 „In den Parkwiesen“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, (ÖBV) bleiben unberührt.
- Wasserrechtliche Vorgaben**
Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen (z.B. Keller) sind in wasserdichter Bauweise zu errichten.
- Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Gewässer sind die geltenden Unterhaltungsordnungen der Region Hannover sowie die nach § 91a des Nds. Wassergesetzes erforderlichen Gewässerrandstreifen zu beachten.

- #### Erläuterung der Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschoßflächenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
 - Kinderspielplatz
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

- #### 6. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 155 3. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 155 sowie der 1. Änderung und Erweiterung

