

Präambel

Auf Grund des §1 Abs. 3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung und des §40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22. 6. 1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 204 5. Änder. bestehend aus der Planzeichnung und den textl. Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 05.02.93



gez. DREYER
Bürgermeister

gez. ROHDE
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.07.92 die Aufstellung der 5. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes Nr. 204 beschlossen⁴⁾ Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den 05.02.93

gez. ROHDE
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte 1916 A, 1917 C, Flur 17, Vergrößerung 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am 22.2.82 Az. AI. 11356/82

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 192,891). 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 02.02.93

gez. REHBEIN

Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.09.92 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 19.09.92 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 5. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.09. bis 30.10.92 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.⁵⁾

Neustadt a. Rbge., den 05.02.93

gez. ROHDE
Stadtdirektor

Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung³⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.⁶⁾ Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Neustadt a. Rbge., den

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.02.93 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 05.02.93

gez. ROHDE
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Hannover am 18.02.93 angezeigt worden.
Der Landkreis Hannover hat am 11.05.93 (Az. 606172-11/20-204.V) 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

gez. KLAUENBERG

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben³⁾ in seiner Sitzung am beigetreten⁶⁾
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben³⁾ vom öffentlich ausgelegen. 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 10.06.93 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 24 erfolgt.
Der Bebauungsplan ist damit am 10.06.93 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 16.06.93

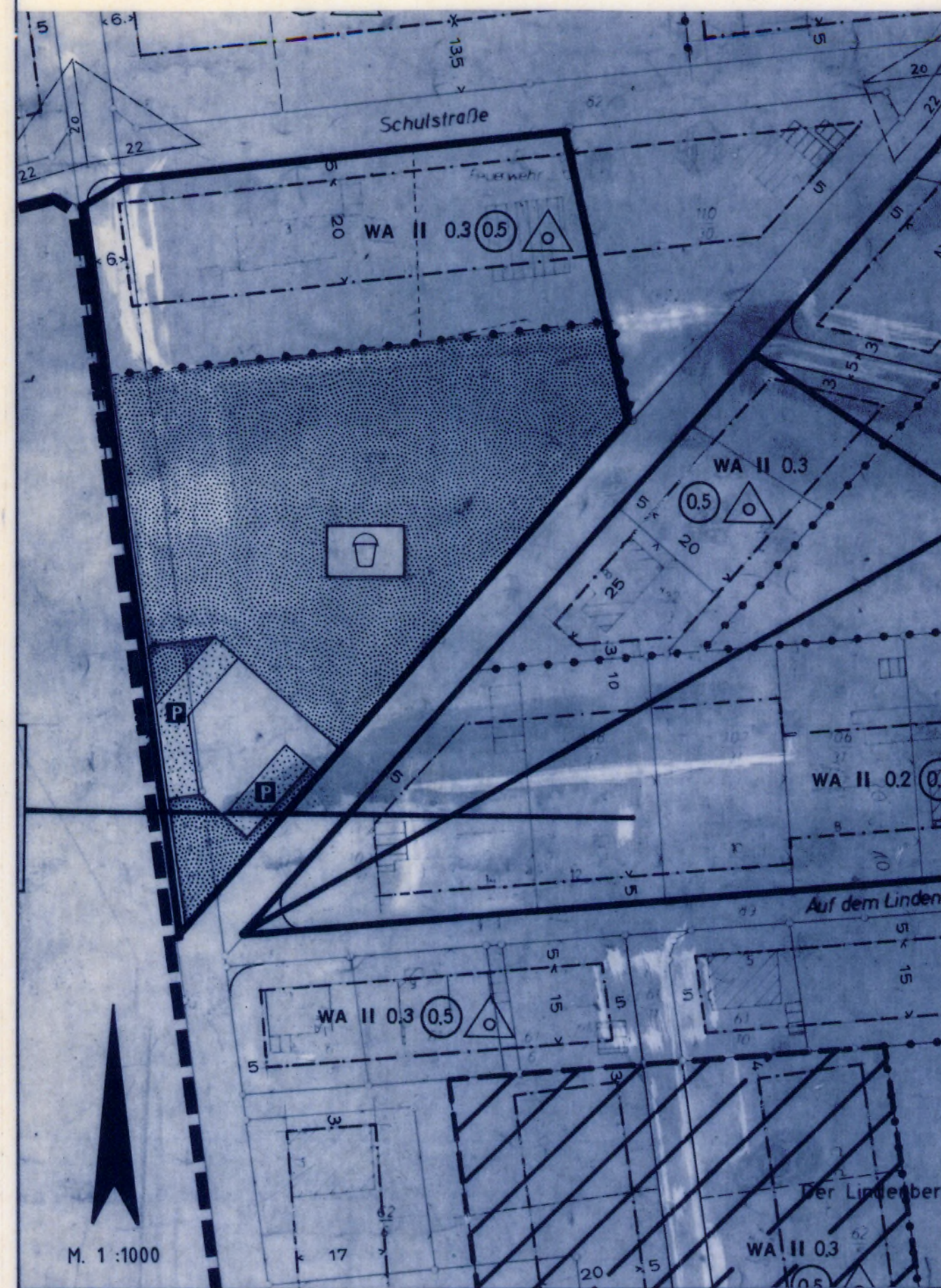
gez. SPENNES

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

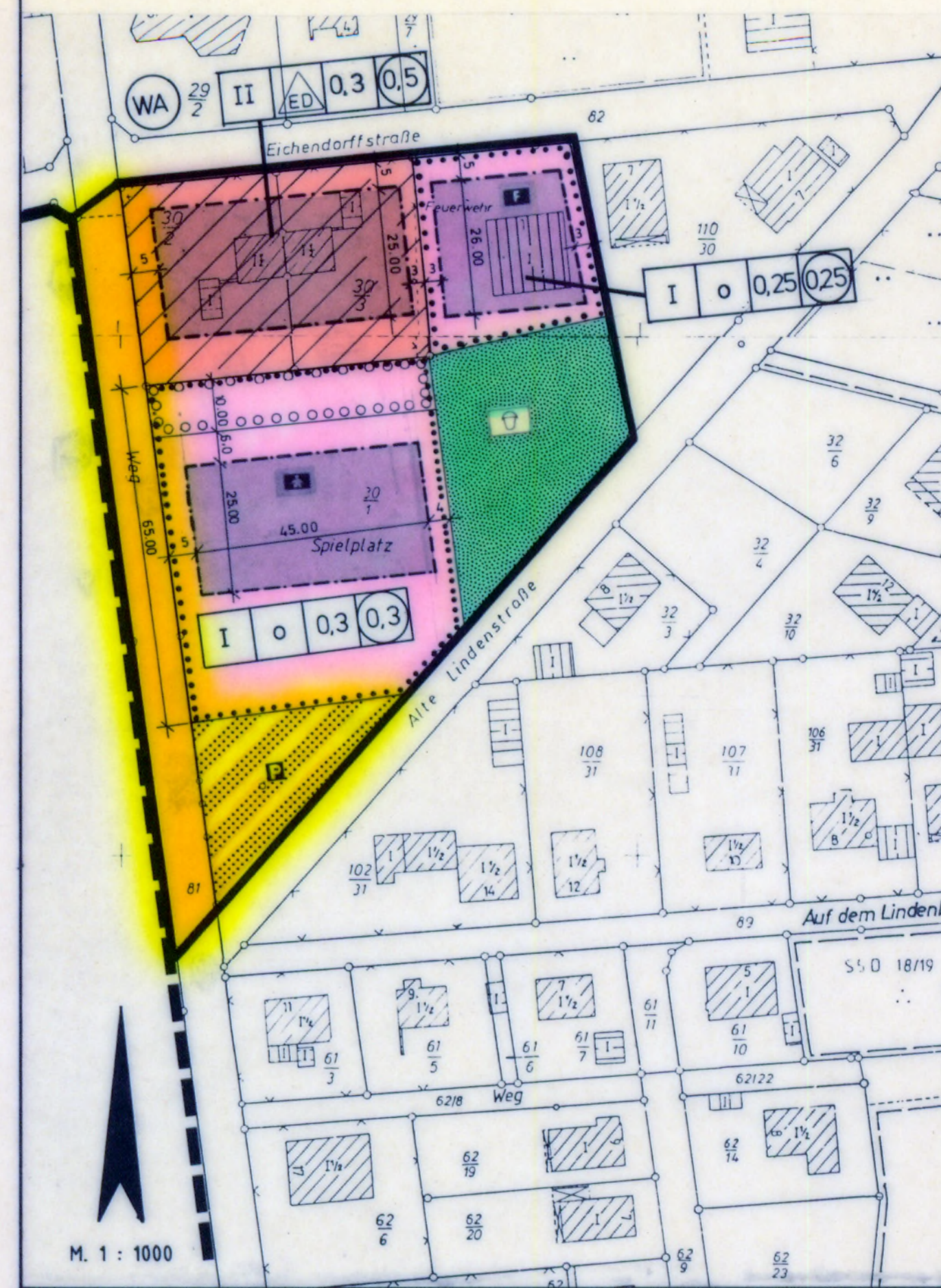
Neustadt a. Rbge., den

1) Entsprechend den 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. 204 Auszug
(rechtsverbindlich seit 30.12.77) ALT



Bebauungsplan Nr. 204
5. Änderung NEU



Anlaß der Planänderung
Der Bebauungsplan Nr. 204 wurde vor der Gebiets- und Verwaltungsreform von der ehemaligen Gemeinde Mardorf als Bebauungsplan Nr. 7 aufgestellt. Aus unterschiedlichen Gründen wurden in der Folgezeit Änderungen vorgenommen; meistens bestanden diese darin, noch vorhandene Freiflächen einer baulichen Nutzung (Wohngebäude) zuzuführen.
Die jetzt anstehende Planänderung hat jedoch zum Anlaß, den dringend notwendigen Neubau des Kindergartens zu ermöglichen.
Bisher wurde die Betreuung der Vorschulkinder im Kinderspielkreis in den Räumlichkeiten der Grundschule vorgenommen. Der dort bestehende und wachsende Raumbedarf und die wachsende Anzahl der Kinder erfordern nun eine neue Lösung, die nur im Neubau eines Kindergartens bestehen kann. Hierfür sollen nun die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden. Gleichzeitig soll der Standort des Feuerwehrgerätehauses gesichert werden, für das im alten Plan nicht die erforderlichen Festsetzungen vorgesehen waren.

- Inhalt der Planänderung
- Kindergarten**
Die wesentliche Änderung ist die, auf dem bisherigen, überdimensionierten Kinderspielplatz eine Fläche für Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung "Kindergarten" festzusetzen. Innerhalb dieser Fläche wird in einem Abstand von 16 m von der nördlichen Grenze entfernt eine überbaubare Fläche von 45 x 25 m festgesetzt, diese ist ausreichend für die Errichtung des Kindergartens. In dieser Größenordnung und in dieser Lage ist dann auch der Erhalt eines Busch- und Baum-Streifens sowie eines kleinen Teiches innerhalb des Pflanzstreifens entlang der Nordgrenze als optische und akustische Trennung zwischen Kindergarten und Wohnbebauung möglich.
 - Kinderspielplatz**
Der Kinderspielplatz dient nach dem Nds. SpPG zur Abdeckung des Bedarfs an Spielmöglichkeiten, der aus den umliegenden Wohngebieten resultiert. Hierfür ist eine rechnerische Brutto-Spielplatzfläche von ca. 2.300 qm notwendig. Nach Änderung des Bebauungsplanes, d.h. nach Errichtung des Kindergartens werden zwar nur noch ca. 2.000 qm zur Verfügung stehen. Das Defizit wird jedoch durch die Freiflächen auf dem Kindergartenengelände abgedeckt.
 - Feuerwehrgerätehaus**
Der Flächennutzungsplan stellt für das betreffende Grundstück "Fläche für Gemeinbedarf" mit der näheren Zweckbestimmung "Feuerwehr" dar; der bisherige Bebauungsplan setzt jedoch noch ein allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Flächen fest, was der tatsächlichen Nutzung nicht entspricht. Hier soll daher die Änderung die bestehende Nutzung sichern durch Vergrößerung der überbaubaren Fläche und entsprechende Nutzungsänderung.
 - Allgemeines Wohngebiet**
Die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet an der Eichendorffstraße bleiben bestehen, lediglich eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen wird vorgenommen, um mögliche Erweiterungen der Wohngebäude zu berücksichtigen.
 - Parkplatz**
Der öffentliche Parkplatz, der für Besucher und Benutzer der Schule, des Kindergartens und der geplanten westlich angrenzenden Sporthalle vorgesehen ist, wird entsprechend der bisherigen Festsetzung wieder übernommen allerdings ohne weitere Unterteilung, da diese dann der Ausbauplanung vorbehalten bleiben soll. Die nach der Nds. Bauordnung erforderlichen privaten Einstellplätze für den Bedarf des Kindergartens werden auf dem Grundstück des Kindergartens bereitgestellt.
 - Verkehrsflächen und Erschließung**
Die Wegeparzelle (Bei den langen Birken) wird als Verkehrsfläche festgesetzt, jedoch weiterhin als Grünzug mit Fußweg belassen.

Kosten
Durch die Planänderung entstehen der Stadt keine Kosten.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,3 Geschosflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- alt neu
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Fläche für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Feuerwehr

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkflächen

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung hier: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen §1)

Sonstige Planzeichen

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

Textliche Festsetzungen

§1 Gem. §9 (1) Ziffer 25 BauGB sind auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzstreifen standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

STADT NEUSTADT A. RBGE.
STADTTEIL MARDORF
LANDKREIS HANNOVER
BEBAUUNGSPLAN NR. 204
Auf dem Lindenberg
5. ÄNDERUNG
ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 1000



Ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge.
Neustadt a. Rbge., den 16.06.93
gez.: Her. 4.6.92 geänd.: Her. 31.7.92