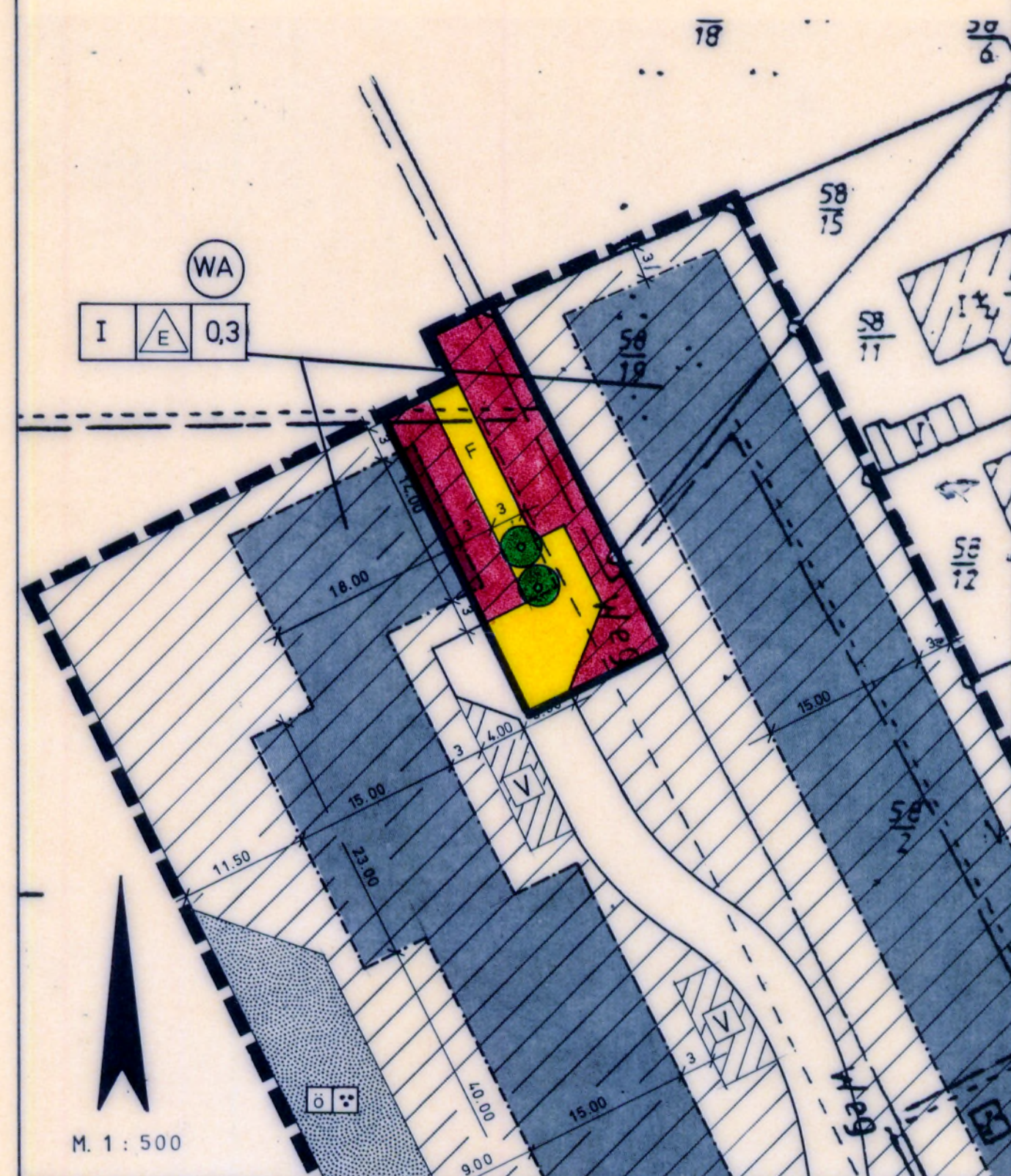


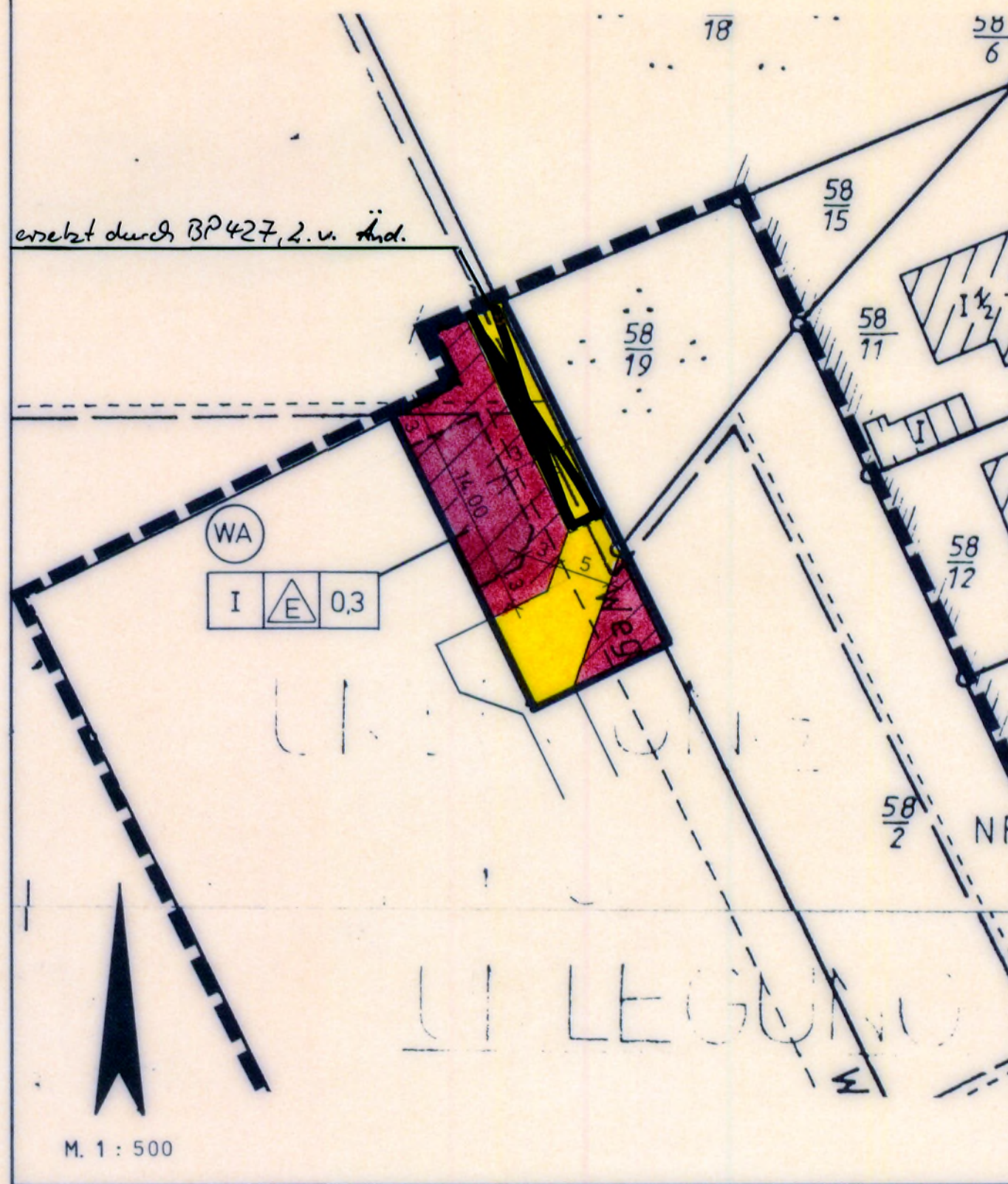
Bebauungsplan Nr. 427 Auszug
(rechtsverbindlich seit 24.11.94)

ALT



Bebauungsplan Nr. 427
1. vereinfachte Änderung

NEU



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 22.4.1982 (Nds. GVBl. S. 229) i. d. zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) in der Fassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 427 i. v. Änd. bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 06.09.95

gez. RONGE
Ratsvorsitzender

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Die 1. vereinfachte Änderung wurde gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 1 und 7 des Maßnahmen-Gesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) durchgeführt. Den Betroffenen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme vom 01.06.95 bis 28.06.95 gegeben.

Neustadt a. Rbge., den 06.09.95

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 BauGB am 03.08.95 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 06.09.95

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke:
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte Flur
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 95). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.
Neustadt a. Rbge., den 16.08.95
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
gez. REHBEN

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 Aufgaben behebbar sind.

Landkreis Hannover
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

(Siegel)

Die Bekanntmachung ist gemäß § 12 BauGB am 31.08.95 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 35 erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.95 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 06.09.95

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

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

Neustadt a. Rbge., den

Stadtdirektor

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 427 "Am großen Mühlensch", 1. vereinfachte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Empede

Der Bebauungsplan Nr. 427 "Am großen Mühlensch" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Empede, ist am 03.02.1994 als Satzung beschlossen und am 24.11.1994 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekanntgemacht worden.

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße, die in einen Wendeplatz mündet, erschlossen. Von diesem Wendeplatz ist eine Anbindung zur Bachau in Form eines Fußweges vorgesehen. Dieser Zugang zur freien Landschaft berücksichtigt nicht die bestehende Parzellenstruktur.

Um einen Eingriff in die Besitzverhältnisse zu vermeiden, wird mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die rechtliche Grundlage für eine Verlagerung des geplanten Fußweges um etwa 5 m nach Osten geschaffen.

Damit wird der private Belang - weitestgehende Erhaltung der Grundstücksverhältnisse - berücksichtigt. Dies bedeutet keinen städtebaulichen Nachteil. Die Fußwegebeziehung ist weiterhin aufrecht erhalten, die Grundstücke sind nach den allgemeinen Wohnstandards bebaubar und nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Aufgrund der Verlagerung des Fußweges ist die überbaubare Grundstücksfläche der westlichen Wohnbaufläche vergrößert worden, um nicht die gestalterische Freiheit in diesem Teil des Plangebietes ohne Grund stärker einzuschränken als erforderlich. Darüber hinaus wird so der geschwungene Straßenkörper aufgenommen im Bereich der Wendeanlage der Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen durch die Planänderung außer dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (s. textl. Festsetzung Nr.1)

Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- F Fußweg

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinf. Änderung

Textliche Festsetzung

Nr.1 Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweis: Einheimischenmodell

Gestalterische Festsetzung

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 Nds. Bauordnung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende gestalterische Festsetzung getroffen:
Als Dachdeckung bei Wohngebäuden sind nur Dachpfannen in roter und rotbrauner Farbe (im Rahmen der RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig.

**STADT NEUSTADT A. RBGE.
STADTTEIL EMPEDE**

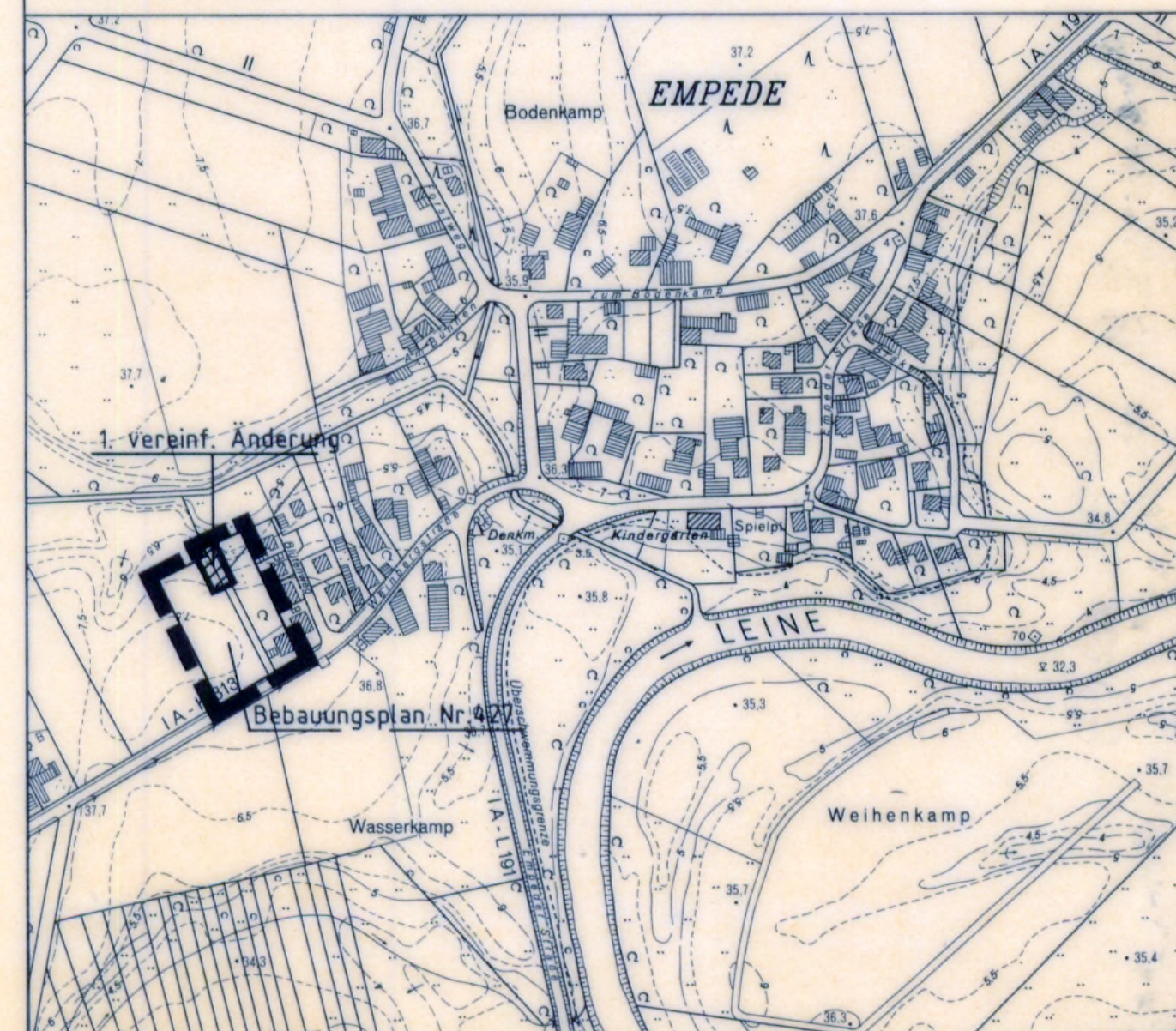
LANDKREIS HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 427

" AM GROSSEN MÜHLENESCH "

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



Ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge.
Neustadt a. Rbge., den 06.09.95

gez.: Her. 27.3.95 geänd.:

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466)