



- ### ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - WA+ Allgemeines Wohngebiet, gegliedert (§ 4 BauNVO, § 117 BauNVO) s. textl. Festsetzungen § 1
  - GE+ Gewerbegebiet, gegliedert (§ 8 BauNVO, § 114 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 0,3 Grundflächenzahl
  - GS Geschosflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
- Überbaubare Grundstücksfläche
  - Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Parkfläche
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)**
- Fläche für die Wasserwirtschaft, Offener Wassergraben
- Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (s. textl. Festsetzungen § 2)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzungen § 2)
  - Bäume zu erhalten
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. textl. Festsetzungen § 3)
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (s. textl. Festsetzungen § 4)
  - Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung
  - F mind. 600m<sup>2</sup> Mindestgröße der Baugrundstücke
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)**
- Fläche für Versorgungsanlagen
  - Abwasser
  - Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Grünfläche
  - Grünanlage
  - Öffentliche Grünfläche

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Gliederungen von Baugebieten**

In dem mit WA<sub>1</sub> gekennzeichneten Baugebiet ist im Erdgeschoss nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 (7) BauNVO zulässig.

In den als MI ausgewiesenen Baufeldern sind Vergnügungsmitteln gem. § 6 (2) Ziff. 8 der BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen sind in anderen Misch- und Kerngebieten in Neustadt a. Rbge. zulässig.

In dem mit GE gekennzeichneten Baugebiet sind die Nutzungen § 8 (2) und (3) Ziffer 1 + 2 zulässig.

In dem mit GE gekennzeichneten Baugebiet sind Gewerbebetriebe gem. § 8 (2) Ziff. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind außerdem Anlagen gemäß § 8 (2) Ziffern 2, 3 und 4, sowie die Nutzungen des Absatzes (3) Ziffern 1 und 2.

In den Gewerbegebieten GE und GE+ sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie

- nicht der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen,
- mit einem Handwerksbetrieb im Zusammenhang stehen oder
- mit einem gewerblichen Produktionsbetrieb in Zusammenhang stehen.

Die durch textliche Festsetzungen herausgegliederten Nutzungen des § 8 BauNVO sind in anderen Gewerbegebieten der Stadt Neustadt a. Rbge. allgemein zulässig (§ 1 (4) BauNVO).

**§ 2 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

- Zur Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft und zur Eingrünung der gewerblichen Anlagen ist zur freien Landschaft hin ein Pflanzstreifen von 5 m Breite gem. § 9 (1) Ziffer 25 a festgesetzt, in dem eine Baumhecke mit dreistöckigen Aufbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
- In dem mit einer Fläche für Bindungen für Bepflanzungen überlagerten Baugebietsteil sind gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB die vorhandenen großkronigen Bäume zu erhalten.

**§ 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB).

**§ 4 Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind auch Vorhaben nach §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.**

**§ 5 Gemäß § 14 (2) BauNVO werden Anlagen für erneuerbare Energien in dem Mischgebiet und den Gewerbegebieten allgemein zugelassen.**

## STADT NEUSTADT A. RBGE. STADT. OTTERNHAGEN LANDKREIS HANNOVER BEBAUUNGSPLAN NR. 802 - AN DER WALDBÜHNE - M. 1 : 1000

### Präambel des Bebauungsplanes

(ohne örtliche Bauvorschriften)

### Verfahrensvermerke beim Bebauungsplan

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1985 (BGBl. S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 40 der Wes. Gemeindeordnung vom 22.5.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 802 bestehend aus der Planzeichnung und den textl. Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge. den 18. Febr. 1991

(Siegel)

gez. Hahn Ratsvorsitzender  
gez. Rohde Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 2. Febr. 1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 802 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 9. Febr. 1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt, den 18. Febr. 1991

gez. Rohde Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtplanungsamt Theresenstr. 4 3057 Neustadt a. Rbge.

den

L. A. gez. Schlapp Planverfasser

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 5. Juli 1989 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14. Juli 1989 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30. 7. 1989 bis 31. 8. 1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Neustadt a. Rbge. den 18. Febr. 1991

gez. Rohde Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 7. Febr. 1991 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten, im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom 25. Nov. 1990 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31. Nov. 1990 gegeben.

Neustadt a. Rbge. den 17. 10. 91

gez. Rohde Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Hannover am 28.02.91 angezeigt worden. Der Landkreis Hannover hat innerhalb der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB genannten Frist keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Neustadt a. Rbge. den 17. 10. 91

gez. Rohde Stadtdirektor

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 28.02.91 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 39 erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am 26.02.91 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge. den 17. 10. 91

gez. Rohde Stadtdirektor

Veröffentlichungsvermerke

Kartengrundlage: Kartennr. Flur 2-4, Maßstab 1:2000 (Vergrößerung)

Erläuterungsvermerk: Veröffentlichungsdatum für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 1989). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Öffentlichkeit übertragen.

Neustadt a. Rbge. den 28.04.1989

Dipl.-Ing. K. Rehben

### ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10000



Gezeichnet:	20. 10. 1988 Grote	
Geändert:	10. 11. 1988 Herrmann	12. 11. 90 Herrmann
	30. 3. 1990 Herrmann	
	20. 6. 1990 Herrmann	