

**1. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplans
Nr. 884 „Am Graseweg“
der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Satzung -
mit Begründung
- beglaubigte Abschrift -**

Inhalt

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“	
- Präambel und Ausfertigung	2
- Textliche Festsetzung des Planinhalts	3
Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“	4
Verfahrensvermerke	12

Ausgearbeitet
Hannover, im August 2004

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: info@geffers-planung.de

in Zusammenarbeit mit

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch § 22 des Gesetzes vom 19.04.2004 (Nds. GVBl. S. 63), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“**, bestehend aus den folgenden textlichen Festsetzungen **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 10. Nov. 2004

Siegel

gez. Uwe Sternbeck

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gilt außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans
Nr. 884 „Am Graseweg“
der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Textliche Festsetzungen

§ 1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“ umfasst die Flurstücke 114/14 und 114/15, Flur 3, Gemarkung Suttorf.

§ 2

Änderung der Baugrenze

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“ wird die Baugrenze geändert (vgl. den Planausschnitt auf Seite 10 in der Begründung):

Auf dem Flurstück 114/14 wird die parallel zur L 193 festgesetzte Baugrenze in dem Abschnitt von ihrem Nordende bis zu einem Abstand von 3 m zur Südgrenze des Flurstücks um 7 m nach Westen verschoben. Die am Nordrand des Geltungsbereichs festgesetzten Baugrenze wird entsprechend nach Westen verlängert bis sie auf die verschobene Baugrenze trifft. Am Südrand des Flurstücks 114/14 wird in einem Abstand von 3 m parallel zur Flurstücksgrenze zwischen der verbleibenden Baugrenze und der verschobenen Baugrenze eine neue Baugrenze festgesetzt.

§ 3

Passiver Schallschutz

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“ werden folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:

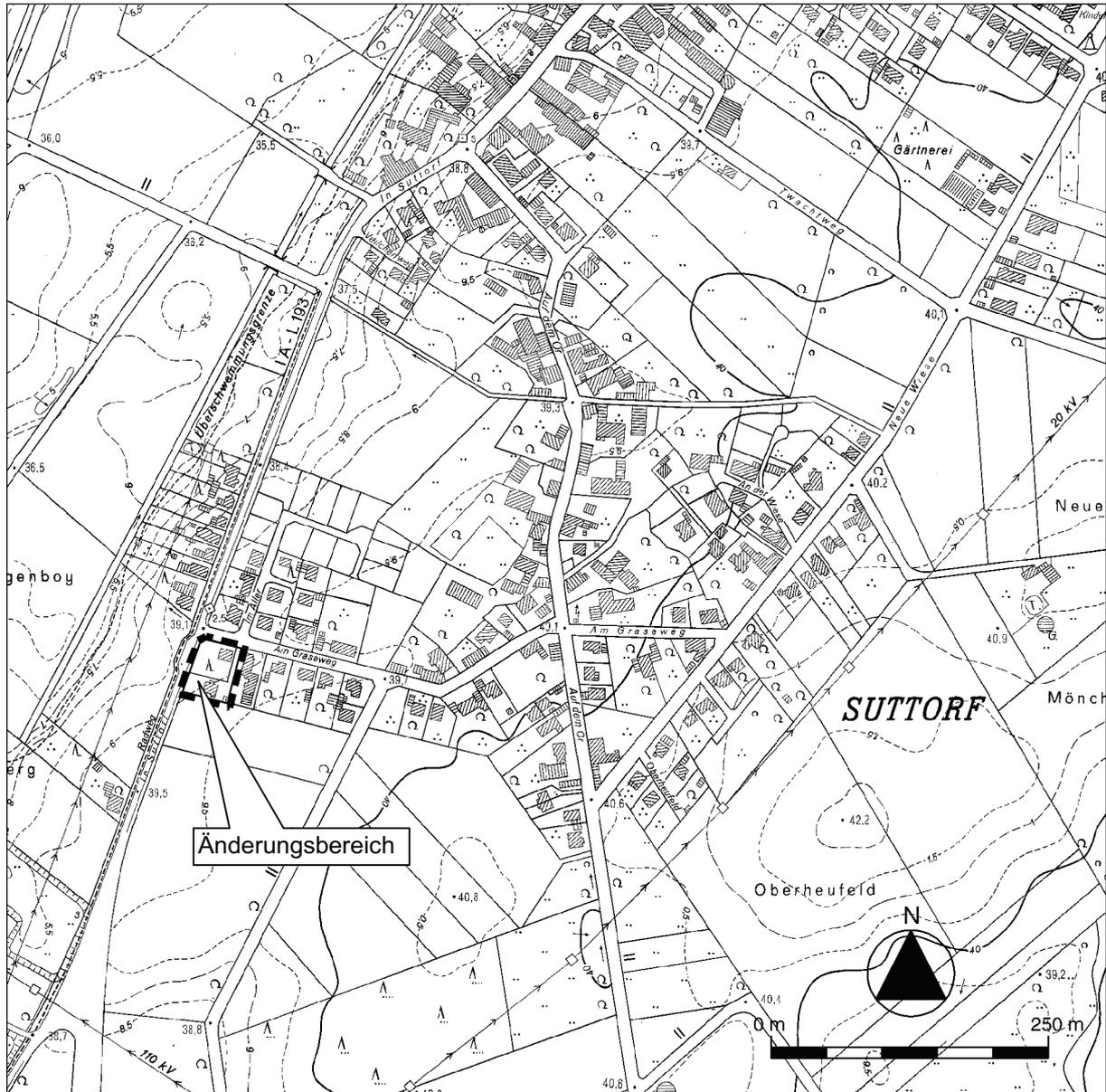
- Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der L 193 bis in eine Tiefe von 25 m werden als Lärmpegelbereich IV festgesetzt.
- Die Flächen im Abstand von 25 m zur L 193 bis zum Ostrand des räumlichen Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung werden als Lärmpegelbereich III festgesetzt.

In dem festgesetzten Lärmpegelbereich IV, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A) und in dem festgesetzten Lärmpegelbereich III, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diese Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, (Nds. MBl. 1991, S. 259) erfüllen.

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Grasweg“ der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bebauungsplan Nr. 884 „Am Grasweg“ ist am 27.06.1991 in Kraft getreten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst Flächen im Süden der Ortslage von Suttorf auf der Südseite der Straße „Am Grasweg“, östlich der L 193 (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, Verkleinerung

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Grasweg“ ist ein Wohngebiet am Rand der Ortslage von Suttorf. Der räumliche Geltungsbereich ist dazu als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 10). Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Grasweg“ wird zum einen die Planzeichnung textlich geändert. Das vereinfacht das Aufstellungsverfahren. Auf eine Planzeichnung mit vermessungs- und katastertechnischen Bescheinigung kann verzichtet werden. Außerdem wird der Bebauungsplan um eine textliche Festsetzung für den Lärmschutz ergänzt.

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

In den Änderungsbereich werden die beiden Flurstücke 114/14 und 114/15 einbezogen. Auf dem Flurstück 114/14 soll die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden, um so die Bebaubarkeit des Grundstück zu verbessern. Außerdem werden auf beiden Grundstücken, die unmittelbar an der L 193 liegen, die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält dazu keine Festsetzungen.

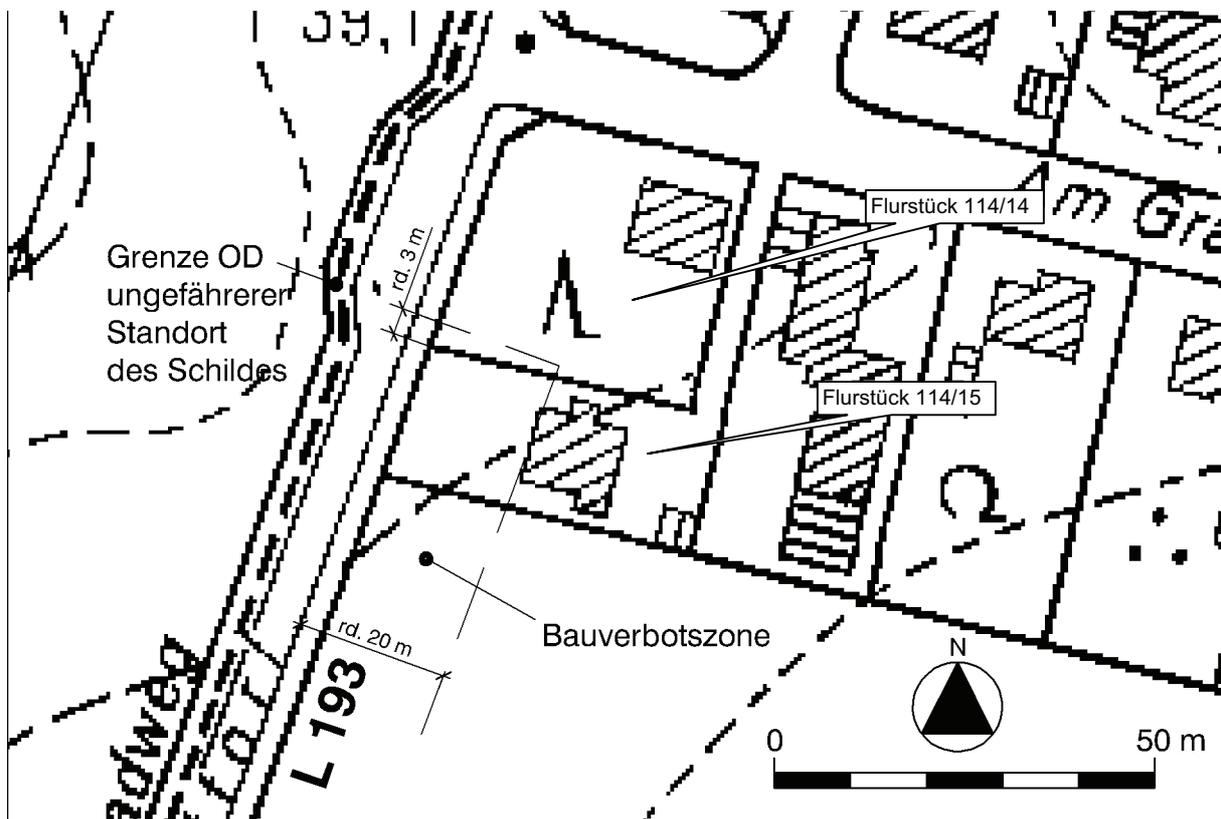
2. Änderung der Baugrenze

Anlass für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist der Wunsch des Grundstückseigentümers auf dem Flurstück 114/14 ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Das ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans jetzt auch schon möglich: Das Grundstück ist insgesamt rd. 1.100 m² groß. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht die Errichtung eines weiteren Wohnhauses. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ebenfalls noch Platz für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses.

Aufgrund der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans müsste das neue Wohnhaus jedoch unmittelbar an der Südseite des bestehenden Wohnhauses errichtet werden. Beide Häuser hätten ihre Gartenseite dann nach Westen im direkten Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der L 193. Ein Schutz der Freiflächen unmittelbar an der L 193 ist nur eingeschränkt möglich. In dieser Situation ist es lärmtechnisch günstiger, das neue Wohnhaus dichter an die L 193 bauen und das Gebäude für die Abschirmung der Freiflächen zu nutzen.

Um das zu ermöglichen, wird mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 114/14 in westlicher Richtung erweitert:

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortseingang von Suttorf auf der Ostseite der L 193. Die Grenze der Ortsdurchfahrt ist in Höhe der Grenze zwischen den Flurstücken 114/15 und 114/14 festgesetzt (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Lage der Grenze der Ortsdurchfahrt

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist am Westrand des Plangebiets die Baugrenze in einem Abstand von 15 m zur Landesstraße festgesetzt. Bei diesem Abstand zur Landesstraße wird die Bauverbotszone auf dem Flurstück 114/15 weitgehend berücksichtigt. Das Flurstück 114/14 liegt jedoch innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Damit ist der im Bebauungsplan festgesetzte Abstand aus straßenrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Um die oben beschriebene bessere Ausnutzung des Flurstücks 114/14 zu ermöglichen und um den Schutz der Freiflächen vor Verkehrslärm zu verbessern, wird die überbaubare Grundstücksfläche auf diesem Grundstück um 7 m in westlicher Richtung erweitert. Die Baugrenze wird hier künftig in einem Abstand von 8 m zur Landesstraße festgesetzt. Bei dem Flurstück 114/15 ist dies aufgrund der Lage außerhalb der OD-Grenze nicht möglich.

3. Lärmschutz

Der Änderungsbereich liegt im Einwirkungsbereich der relativ stark befahrenen Straße „In Suttorf“ (L 193): DTV rd. 4.000 Kfz./24h. Am Rande der Straße gibt es im Änderungsbereich erheblichen Verkehrslärm. Vgl. dazu im einzelnen unten Abschnitt 4!

Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche kann die Bebauung auf dem Flurstück näher an die Landesstraße heranrücken als bisher. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm zu vermeiden sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

Tagsüber wäre ein optimaler Schallschutz auf den Freiflächen der Baugrundstücke nur durch **aktiven Schallschutz** in Form einer Abschirmung (Wall oder Wand) an der Straße „In Suttorf“ entlang zu erreichen. Um einen wirksamen Lärmschutz zu erreichen, müsste die Abschirmung weit über den Änderungsbereich hinaus reichen. Dadurch würde das Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Die Wohnhäuser in der Ortslage würden hinter einer Wand oder hinter einem Wall verschwinden. Die Stadt hält das nicht für vertretbar. Der Lärmschutz auf den Freiflächen des Flurstücks kann aber durch die Abschirmwirkung des geplanten Wohnhauses erreicht werden (vgl. unten Abschnitt 4).

Für den Lärmschutz innerhalb der Gebäude wird **„passiver Lärmschutz“** auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5 „Schutz gegen Außenlärm; Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ (Nds. MBl. Nr. 8/1991, S. 270 ff.) festgesetzt. Danach werden Vorhaben nur zugelassen, wenn sie die Anforderungen erfüllen, die in der DIN für den festgesetzten Lärmpegelbereich vorgeschrieben sind. Durch diese Festsetzung wird deutlich darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich mit erheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist und deshalb rechtzeitig an die notwendigen Schutzvorkehrungen gedacht werden sollte.

Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. (§ 2 Abs. 1 der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV)).

4. Abwägung

Die Änderung fördert die privaten und öffentlichen Belange, die bereits der Bebauungsplan fördert: Deckung des Wohnbedarfs in der Ortschaft Suttorf und Förderung des Interesses an einer erhöhten Nutzbarkeit der Flächen im Änderungsbereich. Aufgrund der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche erhöht sich die Lärmbelastung für das geplante Wohnhaus. Durch die Festsetzung von passivem Lärmschutz werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Durch die 1. vereinfachte Änderung werden die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen im Änderungsbereich verbessert. Das dient dem Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund

und Boden. Durch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Bebauung wird ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

Ein geordnete Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandene Straße „Am Graseweg“ gewährleistet.

Durch die Änderung des Bebauungsplans erhöht sich der Spielplatzbedarf im Plangebiet nicht. Der bestehenden Bedarf kann durch den Kinderspielplatz im Baugebiet „Im Aller“ gedeckt werden.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. keine Kosten.

Verkehr

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Landesstraße L 193. Die Grenze der Ortsdurchfahrt ist in Höhe des Südrandes des Flurstücks 114/14 festgesetzt (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 5). Die Bauverbotszone außerhalb der OD-Grenze wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 114/15 und der L 193 sind die Bestimmungen des § 24 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG) zu beachten: In der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Das gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Werbeanlagen.

Durch die Verschiebung der Baugrenze werden weder die Anfahrtsicht noch die Annäherungssicht gem. RAS-K-1, Ausgabe 1988, Abschnitt 3.4.4 beeinträchtigt.

Lärmschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann die geplante Bebauung auf dem Flurstück 114/14 dichter an die L 193 heranrücken. Damit wird die geplante Wohnbebauung einer stärkeren Lärmbelastung als bisher ausgesetzt.

Für die Beurteilung der Lärmbelastung müssen die Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte (IGW) gem. Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV herangezogen werden. Ein optimaler Schallschutz ist erreicht, wenn die OW eingehalten werden. Die IGW sollten nicht überschritten werden. Sie liegen um 4 dB(A) über den OW. Für die geplante Bebauung ist eine Einhaltung der OW anzustreben.

Die OW und IGW für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

Baugebiet	tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)		Nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	
	OW	IGW	OW	IGW
WA	55	59	45	49

Der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm, der mit den OW und IGW zu vergleichen ist, hängt im wesentlichen von der maßgebenden Verkehrsstärke M in Kfz/h auf einer Straße ab, von dem maßgebenden Lkw-Anteil und von der zulässigen Geschwindigkeit.

Die maßgebende Verkehrsstärke wird aus dem DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr, Kfz/24h) errechnet. Für die L 193 gibt es das Ergebnis aus der Verkehrsmengenkarte 2000.

Darin ist in Suttorf an der L 193 eine Zählstelle angegeben mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 3.964 Kfz/24h..

Auf der Grundlage des DTV aus dem Jahre 2000 hat der Planbearbeiter die Auswirkungen der Verkehrslärms auf den Änderungsbereich nach den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung berechnet.

Es wird von einer prognostizierten weiteren Zunahme des Kfz.-Verkehrs in den nächsten 10 Jahren um 20 % auf 4.800 Kfz./24h ausgegangen. Wenn es keine Zählergebnisse gibt, ist nach der RLS-90, Tab. 3, bei Landesstraßen mit einem Lkw-Anteil von 20 % am Tage und 10 % nachts zu rechnen. Außerdem wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h am Rande des Plangebiets zugrunde gelegt.

Die Lärmberechnung hat ergeben, dass bei freier Schallausbreitung

- die Orientierungswerte in einem Abstand (von der Mittelachse des nächstgelegenen Fahrstreifens) von 74 m am Tage und von 62 m nachts eingehalten werden und
- die Immissionsgrenzwerte in einem Abstand von 40 m am Tage und von 34 m nachts eingehalten werden.

Daran zeigt sich, dass im gesamten Änderungsbereich tagsüber weder die IGW noch die OW eingehalten werden. Erst auf dem östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstück „Am Graseweg 6“ (Flurstück 114/11) werden tagsüber die IGW eingehalten.

Durch die Verschiebung der Baugrenze um 7 m in westlicher Richtung erhöht sich die Lärmbelastung am Rand der überbaubaren Grundstücksfläche tagsüber von rd. 64 dB(A) auf rd. 67 dB(A) und nachts von 53 dB(A) auf rd. 56 dB(A).

Die Stadt hält diese Erhöhung der Lärmbelastung im Interesse der Verbesserung der Bebaubarkeit der Wohngrundstücke für vertretbar. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf dem Flurstück 114/14 die Möglichkeit geschaffen, ein weiteres Wohngebäude mit seiner Längsseite parallel zur Landesstraße anzuordnen. Dadurch kann im Osten des neuen Wohnhauses und im Süden des bestehenden Wohnhauses „Am Graseweg 2“ tagsüber ein lärmgeschützter Bereich im Freien geschaffen werden. Der Lärmschutz, der durch das neue Gebäudes erreicht wird, lässt sich durch entsprechende Anordnung von Nebenanlagen und Mauern noch verbessern. Auf der Ostseite des Gebäudes kann ein um bis zu 10 dB(A) niedrigerer Beurteilungspegel angesetzt werden, so dass hier Wohnbereiche im Freien geschaffen werden können, für die tagsüber der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) eingehalten wird.

Demgegenüber ist nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplan die Schaffung von lärmgeschützten Bereichen im Freien kaum möglich: Ein zusätzliches Gebäude auf dem Flurstück 114/14 müsste südlich des bestehenden Wohnhauses „Am Graseweg 2“ angeordnet werden. Beide Wohnhäuser hätten ihren Garten dann nach Westen, was von der Himmelsrichtung sicher vorteilhaft ist. Ein Lärmschutz der Wohnbereiche im Freien wäre dann nur durch eine Mauer parallel zur Landesstraße möglich. Die Lärmschutzwirkung einer Mauer ist aufgrund ihrer geringeren Höhe jedoch nicht mit der eines Wohngebäudes zu vergleichen.

Während der Nachtzeit muss der notwendige Schallschutz in den Gebäuden erreicht werden. Dafür kommt nur Schallschutz an den Gebäuden in Betracht („passiver Lärmschutz“). Dieser Schallschutz ist in der **DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“**, Abschnitt 5 „Schutz gegen Außenlärm; Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ (Nds. MBl. Nr. 8/1991, S. 259) geregelt. In der DIN werden die Anforderungen auf der Grundlage von **Lärmpegelbereichen** für verschiedene schutzbedürftige Raumarten festgelegt (Tabelle 8 der DIN). Es erscheint zweckmäßig diese Anforderungen für den Änderungsbereich verbindlich vorzuschreiben, damit innerhalb der Gebäude während der Nachtzeit ein ausreichender Lärmschutz erreicht wird.

Die Lärmpegelbereiche werden für Verkehrslärm nach dem Beurteilungspegel für den Tag festgelegt, wobei zu den errechneten Werten noch 3 dB(A) zu addieren sind (Abschnitt 5.5.2 der DIN). Der Westrand der überbaubaren Grundstücksfläche, für den ein Beurteilungspegel von 67 dB(A) am Tage ermittelt wurde, liegt also im Lärmpegelbereich IV (66 bis 70 dB(A)). Wenn bereits am Tage die notwendige Ruhe innerhalb der Gebäude erreicht wird, ist die Situation nachts noch günstiger, da der Verkehrslärm nachts erheblich geringer ist.

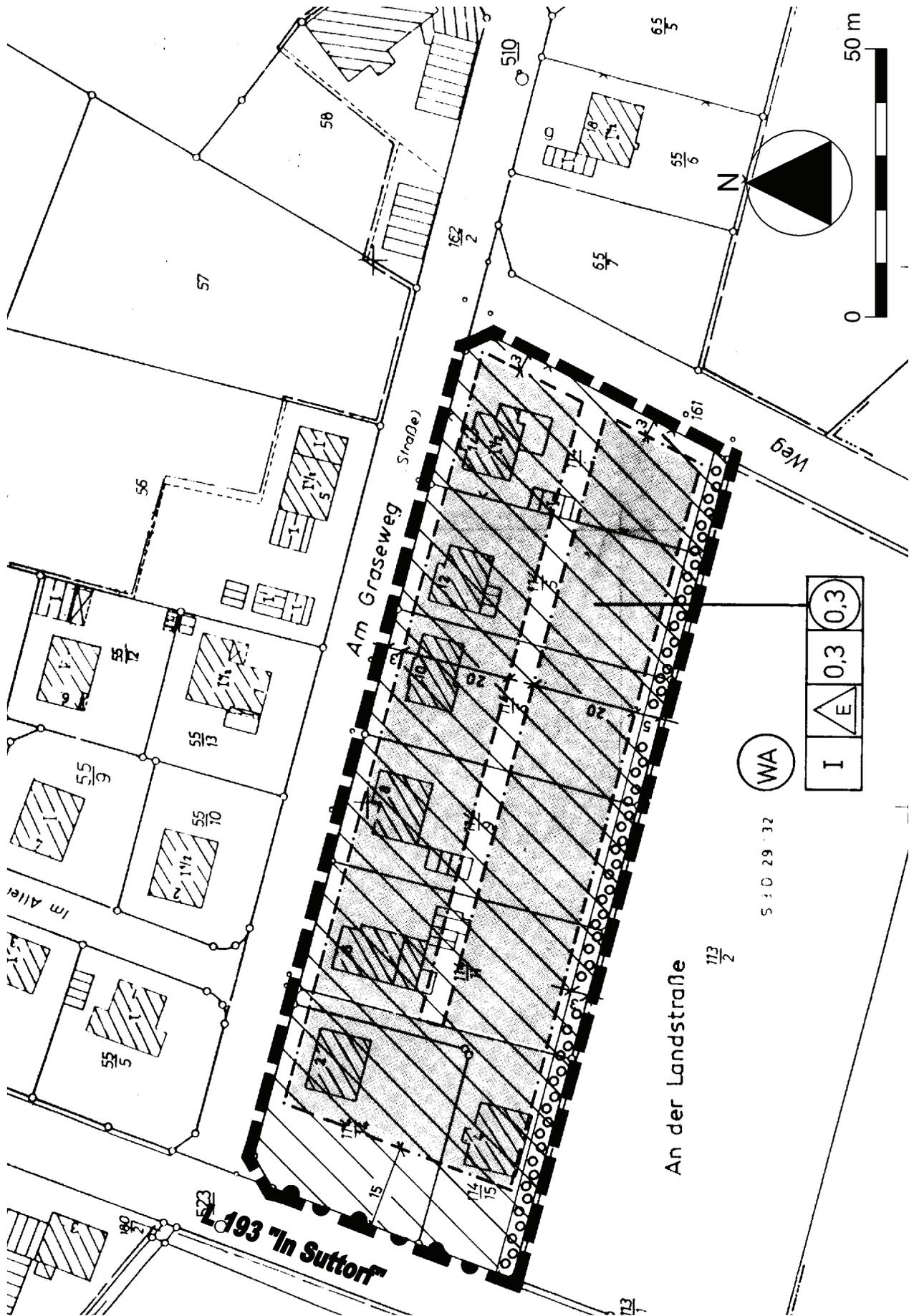
Auf der Grundlage des ermittelten Lärmpegelbereichs werden für den Änderungsbereich die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf den übrigen Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“ werden die Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Eingriffsregelung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der bisherigen Festsetzung nicht verändert. Es wird zwar eine andere Anordnung der Gebäude als im ursprünglichen Bebauungsplans ermöglicht, die zulässige Bodenversiegelung, die für die Beurteilung des Eingriffs maßgeblich ist, wird jedoch nicht erhöht. Damit kommt für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Anwendung. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Das ist hier der Fall.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Orts- und Landschaftsbildes entsteht daher durch die 1. vereinfachte Änderung nicht.



Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 884 „Am Graseweg“,
(Fassung vor der 1. vereinfachten Änderung)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Nr.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehende Gewächse zu erhalten bzw. abgängige Gewächse durch standortheimische zu ersetzen.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN :

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)



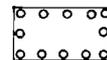
Zu- und Abfahrtsverbot

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 u. Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, s. textl. Festsetzung Nr. 1)

Verfahrensvermerke

Hinweis

Das Planverfahren wurde gem. § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

Planverfasser

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2004

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.05.2004 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“ und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“ und die Entwurfsbegründung haben von Dienstag, den 25.05.2004 bis einschließlich Freitag, den 25.06.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“ nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07. Oktober 2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 10. Nov. 2004

Der Bürgermeister

gez. U. Sternbeck

Siegel

Genehmigung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 844 „Am Graseweg“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 10. Nov. 2004

Der Bürgermeister

gez. U. Sternbeck

Siegel

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25. Nov. 2004 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 46 bekannt gemacht, dass die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“ beschlossen worden ist.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist damit am 25. Nov. 2004 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 02. Dez. 2004

Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Spennes

Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“ ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorschriften beim Zustandekommen der 1. vereinfachten Änderung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 28. Nov. 2006

Der Bürgermeister

gez. U. Sternbeck

Siegel

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 884 „Am Graseweg“** der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister