

**Präambel**  
 Auf Grund des Pa.1 Abs.3 und des Pa.10 des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) i.d.z.Zt. geltenden Fassung, ~~auf Grund der Pa.6, Pa.7 und Pa.8 der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds.GVB. I S.199) i.d.z.Zt. geltenden Fassung und des Pa.40 der Nds.Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds.GVB. I S.382) i.d.z.Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit dem ~~Mehrmengensatz zum Baugesetzbuch (BauGB) Maßnahmen~~ vom 28.01.1993 (BGBl. I S.22) i.d.z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 957 A, bestehend aus der Planzeichnung und ~~den~~ textlichen Festsetzungen ~~und der/den~~ ~~örtlichen~~ ~~Bauvorschriften~~ über Gestaltung als Satzung beschlossen.  
 Neustadt a.Rbge., den 05.01.98~~

gez. HEIDEMANN, Bürgermeister  
 Siegel  
 gez. HÄSELER, Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuß (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.01.97 die Aufstellung der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes Nr. 957 A, ~~und der~~ ~~örtlichen~~ ~~Bauvorschriften~~ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß Paragraph (Pa.) 2 Abs.1 BauGB am 01.02.97, ortsüblich bekanntgemacht.  
 Neustadt a.Rbge., den 05.01.98

gez. HÄSELER, Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerk:  
 Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte ..... Flur ..... Vergr. LM 1:1000  
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a.Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am .....  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: .....). 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 .....

s. rechte Seite  
 Öffentl. bestellter Vermessungsgang.

Der Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes ~~und der~~ ~~örtlichen~~ ~~Bauvorschriften~~ wurde ausgearbeitet von dem Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a.Rbge. Theresenstr. 4.  
 Neustadt a.Rbge., den 01.12.97

Planverfasser

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.01.97 dem Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes, der Begründung ~~und der~~ ~~örtlichen~~ ~~Bauvorschriften~~ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß Pa.3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.02.97 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes, der Begründung ~~und der~~ ~~örtlichen~~ ~~Bauvorschriften~~ haben vom 11.02.97 bis 11.03.97 gemäß Pa.3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Neustadt a.Rbge., den 05.01.98

gez. HÄSELER, Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan ~~und die~~ ~~örtlichen~~ ~~Bauvorschriften~~ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß Pa.3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 06.11.97 als Satzung (Pa.10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Neustadt a.Rbge., den 05.01.98

gez. HÄSELER, Stadtdirektor

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß Pa.11 Abs.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 Maßgaben behebbar sind.  
 Landkreis Hannover  
 Der Oberkreisdirektor  
 im Auftrage

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom ..... (Az: ..... ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften haben zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Neustadt a.Rbge., den .....

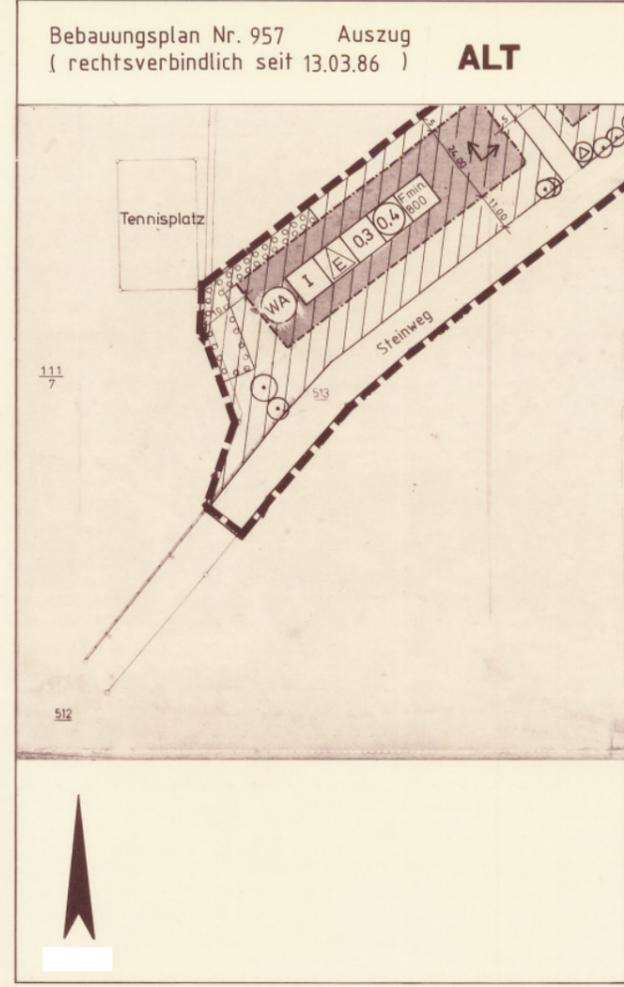
Stadtdirektor

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß Pa.10 BauGB am 05.02.98 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. .... erfolgt. Der Bebauungsplan ~~und die~~ ~~örtlichen~~ ~~Bauvorschriften~~ ist damit am 05.02.98 rechtsverbindlich geworden.  
 Neustadt a.Rbge., den 09.02.98

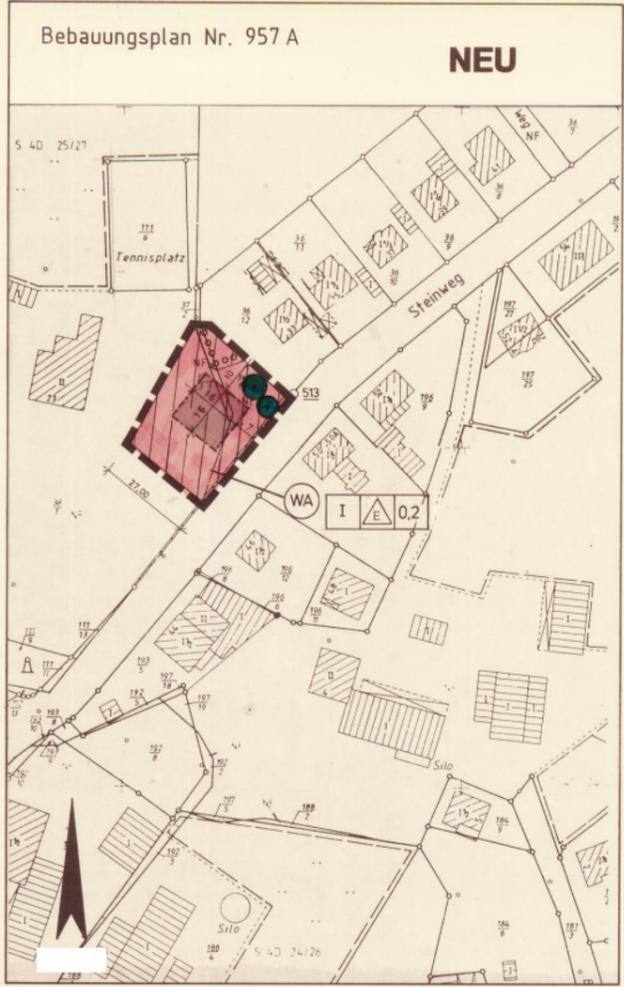
Der Stadtdirektor im Auftrage  
 gez. KULL

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß Pa.215 BauGB nicht geltend gemacht worden.  
 Neustadt a.Rbge., den .....

Stadtdirektor



**Begründung:**  
 Der Mangel an bebaubarem und erschlossenem Bauland ist bekannt. Flächen, die zwar erschlossen, aber wegen fehlender rechtlicher Festsetzungen (überbaubare Fläche etc.) nicht bebaubar sind, sollten zur Behebung des Wohnungsmangels überplant und einer sinnvollen Bebauung zugeführt werden. Dieses trifft unter anderem in Bordenau am Steinweg zu für den Bereich zwischen den Grundstücken 36/12 (Steinweg 33) und 38/1 (Am Kampe 23 - Baudenkmal und Geburtshaus des Generals Scharnhorst).  
 Bei der Parzellierung und der anschließenden Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“ blieb am westlichen Rand ein Restgrundstück übrig (Flur 2, Flurstück 36/13). Dieses konnte zunächst nicht bebaut werden, da keine entsprechende überbaubare Fläche festgesetzt war und überdies das Grundstück für eine Bebauung mit einem Wohngebäude zu klein ist.  
 Diesem Grundstück wird nun ein Teil des benachbarten Grundstückes (38/1) zugeschlagen, so daß ein größeres Baugrundstück in vertretbarer Größe (ca. 1.200 qm) entsteht. Das bedeutet jedoch Gebietserweiterung des Bebauungsplanes. Für die zukünftige Bebauung werden die Festsetzungen vorgesehen, die eine Bebauung erlauben, wie sie am Steinweg innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstanden ist: d. h. 1-Geschossigkeit, Einzelhausbebauung mit einer (allerdings kleineren) Grundflächenzahl von 0,2 anstelle der bisherigen von 0,3. Damit soll ein Einfügen in die Nachbarbebauung gewährleistet und auch eine Beeinträchtigung des Baudenkmales vermieden werden. Die überbaubare Fläche ist ebenfalls so angeordnet, daß die als Denkmal beurteilte Parkanlage weitgehend erhalten bleibt. Sie ist daher an den Rand des zukünftigen Baugrundstückes verlegt. Auch das Baugrundstück fügt sich mit seiner Größe von ca. 1.200 qm in die Umgebung ein.  
 Durch das Baugrundstück führt eine Grabenparzelle (37/3), die jedoch seit Jahren als Gewässer nicht genutzt wird und somit kein Gewässer im Sinne des Nieders. Wassergesetzes (NWG) mehr ist.  
 Auf dem Grundstück stehen einige Bäume und Büsche, die größtenteils erhalten bleiben können, weil sie sich in den ausreichend breit bemessenen Abstandsflächen befinden bzw. unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung für den Stadtteil Bordenau fallen. Bei evtl. erforderlicher Beseitigung wird dann eine entsprechende Ersatzmaßnahme vorgenommen werden müssen.  
 Das Grundstück ist voll erschlossen. Sämtliche Anschlüsse für Ver- und Entsorgung können jederzeit vorgenommen werden. Für den Brandschutz ist ausreichend Löschwasser im Leitungsnetz vorhanden.  
 Kosten entstehen der Stadt lediglich in Form von Planungskosten, die entsprechend HOAI auf ca. 5.000,00 DM geschätzt werden.  
 Durch diese Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“ mit überplant; dadurch handelt es sich gemäß Verwaltungsverfahrensvorschriften zum Baugesetzbuch (VV BauGB) nicht um eine Ergänzung oder Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 957, sondern um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes und um die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957.  
 Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 957 A „Neben dem Scharnhorst-Geburtshaus“ treten daher die Festsetzungen der von der Aufstellung betroffenen Grundstücke des alten Planes außer Kraft.  
 Stadtplanungsamt  
 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 Investitionsförderungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466)



**Erläuterung der Planzeichen**  
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 WA Allgemeines Wohngebiet  
 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 0,2 Grundflächenzahl  
 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 E nur Einzelhäuser zulässig  
 - - - - - Baugrenze  
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen § 2)  
 Bäume zu erhalten (siehe textliche Festsetzungen § 1)  
 Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Textliche Festsetzungen  
 § 1 Die Bäume sind an den angegebenen Standorten zu erhalten; abgängige Bäume sind durch standortheimische Bäume zu ersetzen.  
 § 2 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl.S.2253 i.d. zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 2 Abs.1 und 7 des Maßnahmenetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) und des § 46 der Nds.Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds.GVB. I S.382) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 957 A, bestehend aus der Planzeichnung und den textl. Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
 Neustadt a. Rbge., den .....

Ratsvorfänger  
 Stadtdirektor

**Verfahrensvermerke**  
 Die 1. vereinfachte Änderung wurde gemäß § 13 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs.1 und 7 des Maßnahmenetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) durchgeführt. Den Betroffenen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme vom ..... bis ..... gegeben.  
 Neustadt a. Rbge., den ..... Stadtdirektor  
 Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gen. § 10 BauGB am ..... als Satzung sowie die Begründung beschlossen.  
 Neustadt a. Rbge., den ..... Stadtdirektor  
 Vervielfältigungsvermerk:  
 Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte ..... Flur ..... Vergr. LM 1:1000  
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am .....  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: .....). 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 26.03.96  
 Öffentlich bestellter Vermessungsgenieer  
 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 ..... 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  
 Die Bekanntmachung ist gemäß § 12 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. .... erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
 Neustadt a. Rbge., den ..... Der Stadtdirektor im Auftrag  
 Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.  
 Neustadt a. Rbge., den ..... Stadtdirektor

**STADT NEUSTADT A. RBGE.**  
**STADTTEIL BORDENAU**  
 LANDKREIS HANNOVER  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 957 A**  
**'NEBEN DEM SCHARNHORST - GEBURTSHAUS'**  
**ÜBERSICHTSPLAN**

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

gez.: Her. 15.07.96 geändert: Grote 4.11.96 Her. 21.01.97 Her. 5.2.97 08.07.97/Her.