

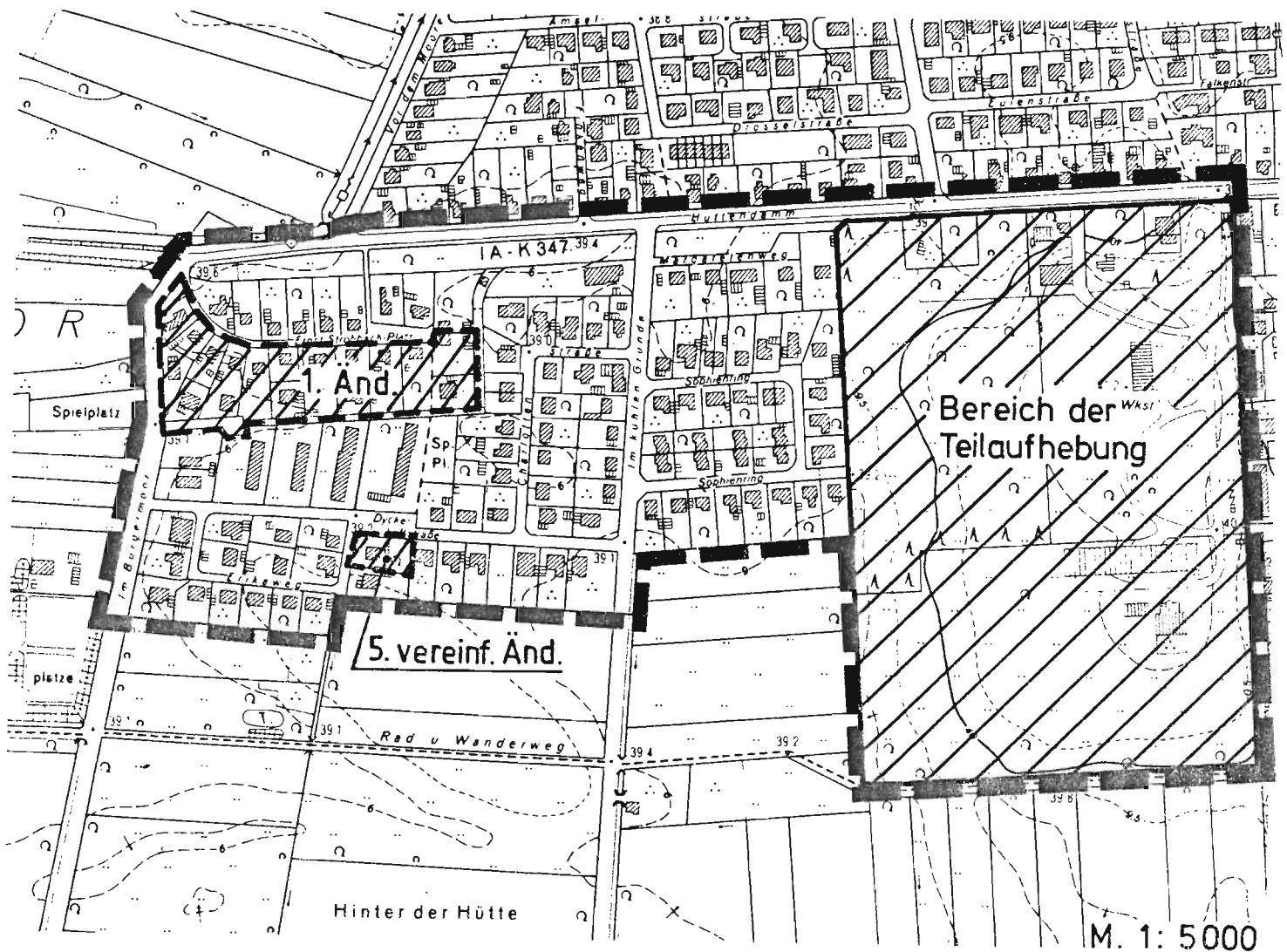
Urschrift



Bauungsplan Nr. 104 "Am Hüttenplatz" in Neustadt a. Rbge.
(Neustadt) -
Begründung zur 5. vereinfachten Änderung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluß gemäß § 10 Baugesetzbuch



Der Bebauungsplan Nr. 104 liegt südlich des Hüttendamms und umfaßt mit Wohnungen bebaute Bereiche zwischen der Straße "Im Bürgermoor" und der Straße "Im Kühlen Grunde" sowie weitere Wohngebiete um den Sophienring und letztlich auch das Gebiet der ehemaligen Neustädter Hütte. Dieser Bebauungsplan ist rechtskräftig geworden durch Bekanntmachung der Genehmigung am 1. 11. 1962. Für einen Teil wurde später eine Änderung durchgeführt. Sie betraf die Bebauung südlich der Straße "Ernst-Strobach-Platz" und wurde als 1. Änderung rechtskräftig am 5. 2. 1968. Weitere Änderungsverfahren (Nr. 2 bis Nr. 4), die zum Inhalt hatten, das Hüttengelände und weitere Wohngebiete in ihren rechtlichen Festsetzungen u. a. entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan zu ändern, wurden begonnen, jedoch nicht weitergeführt. Für den eigentlichen Bereich der "Neustädter Hütte" läuft zur Zeit ein Aufhebungsverfahren (Beschluß vom 3. 3. 1988).

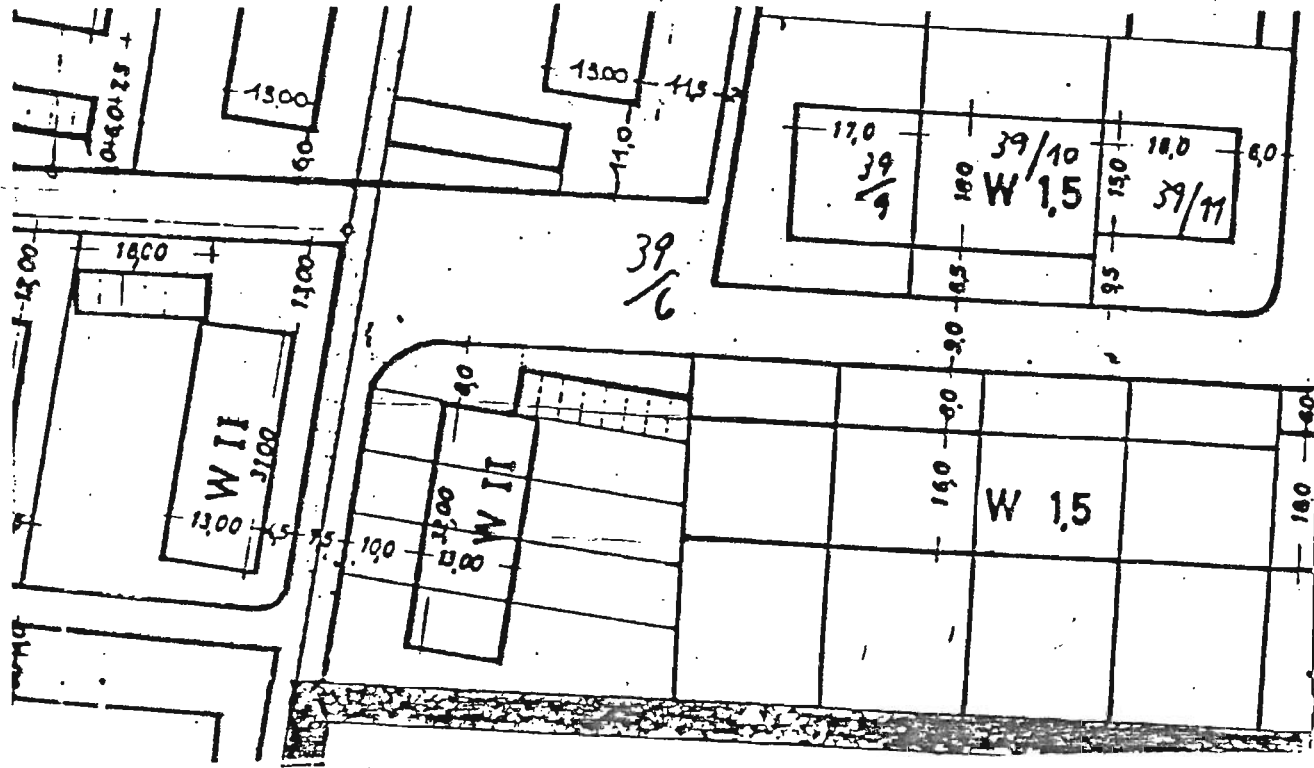
Für das Grundstück "Dyckerhoffstraße 15" wurde am 28. 9. 88 eine Bauvoranfrage gestellt mit dem Inhalt, eine weitere Bebauung mit einem Einfamilienhaus zuzulassen.

Der Bebauungsplan ist in diesem Bereich noch nicht geändert worden, so daß die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen bei der Prüfung auf Zulässigkeit zu beachten sind, danach wäre die Errichtung des beantragten Gebäudes wegen fehlender überbaubarer Fläche nicht möglich. Das ursprüngliche Planungsziel war, wie aus den Festsetzungen abgelesen werden kann, eine zweigeschossige Reihenhausbebauung in Nord-Süd-Ausrichtung. Demzufolge war keine weitere überbaubare Fläche im hinteren Gartenbereich (Osten) vorgesehen. Tatsächlich erfolgte jedoch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern so, daß faktisch die vorgesehenen städtebaulichen Dichtewerte - GRZ = 0,4; GFZ = 0,7 - nicht erreicht wurden. Die Änderung des Bebauungsplanes könnte daher bei entsprechender Ausweisung einer überbaubaren Fläche der ursprünglichen Planungsabsicht entgegenkommen; d. h. geringfügige Verdichtung der Baugrundstücke durch Schließung der Baulücke zwischen den Gebäuden Dyckerhoffstraße 13 und 15 anstelle der nicht mehr realisierbaren Schließung zwischen Nr. 15 und dem südlich angrenzenden Gebäude.

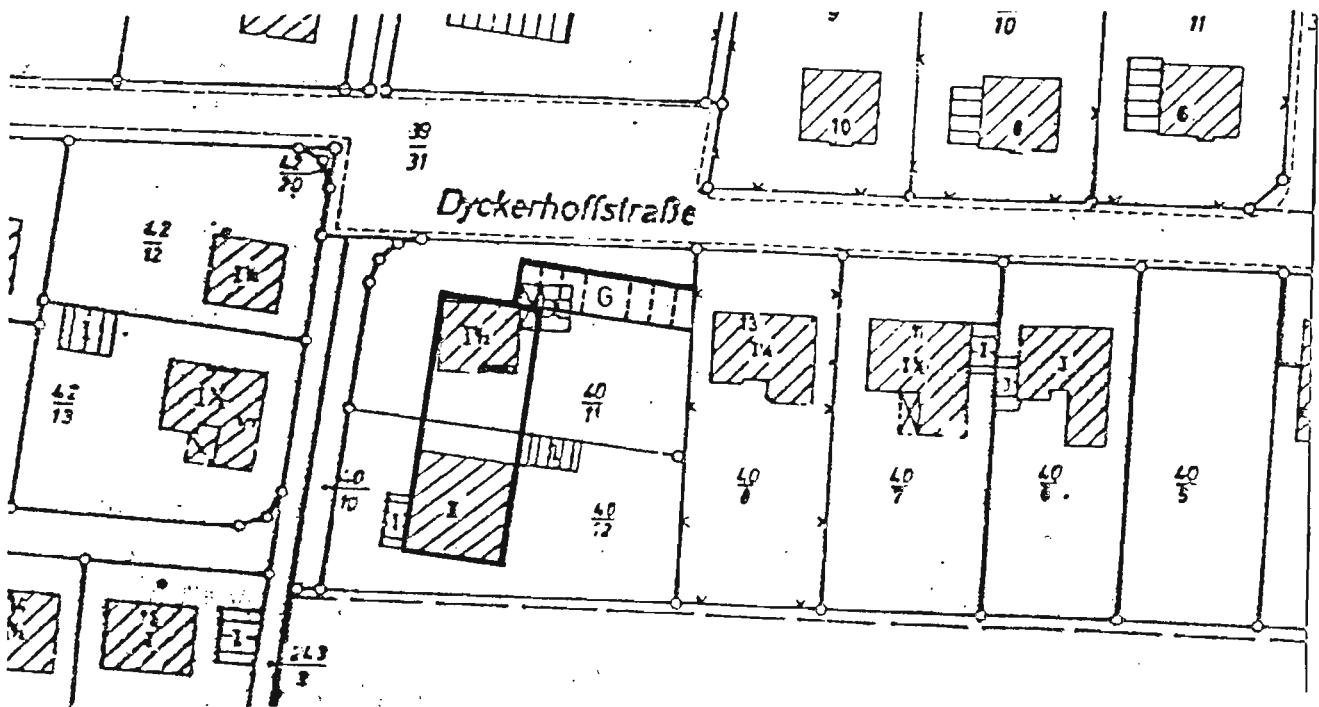
Eine solche Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; sie erfolgt daher gemäß § 13 BauGB als sog. vereinfachte Änderung.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 104 "Am Hüttenplatz"

(rechtsverbindlich seit 1. 11. 1962)



Bestand mit Eintragungen der Festsetzungen

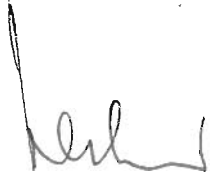


Festsetzungen:

- Baulinie
- Baugrenze
- G Gemeinschaftsgaragen
- W Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7

Die Begründung zur 5. vereinfachten Änderung hat am
Satzungsbeschuß vom **02. März 1989** gemäß § 10 Bau-
gesetzbuch (BauGB) teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den **07. März 1989**



Bürgermeister



Stadtdirektor

Ausgearbeitet:

STADTPLANUNGSAMT

Stadt Neustadt a. Rbge., den 29. 11. 1988

Im Auftrage



(Knieriem)