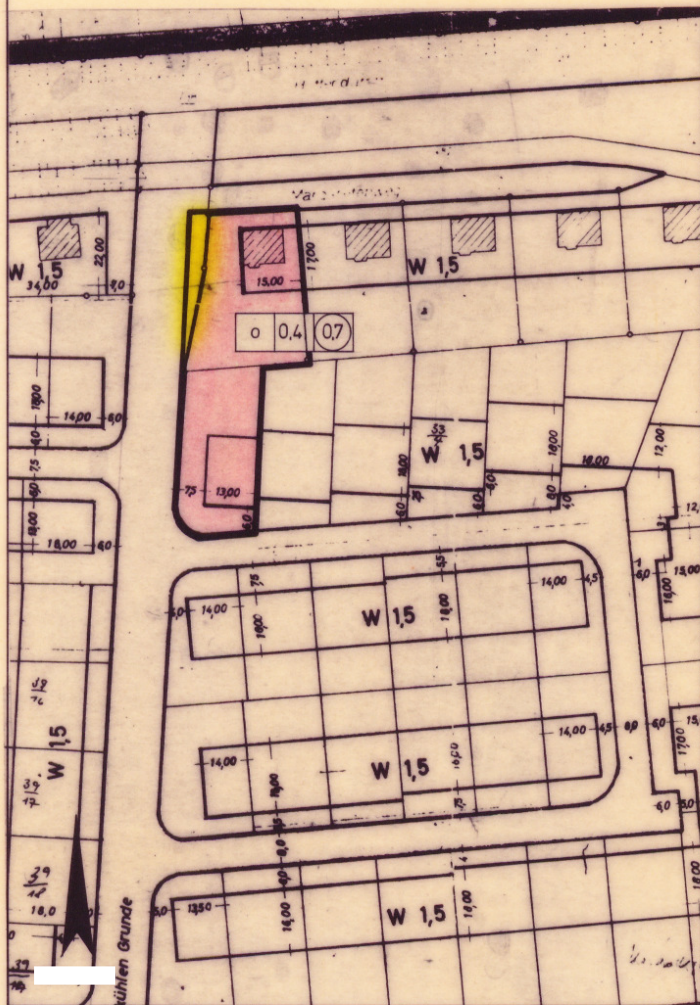


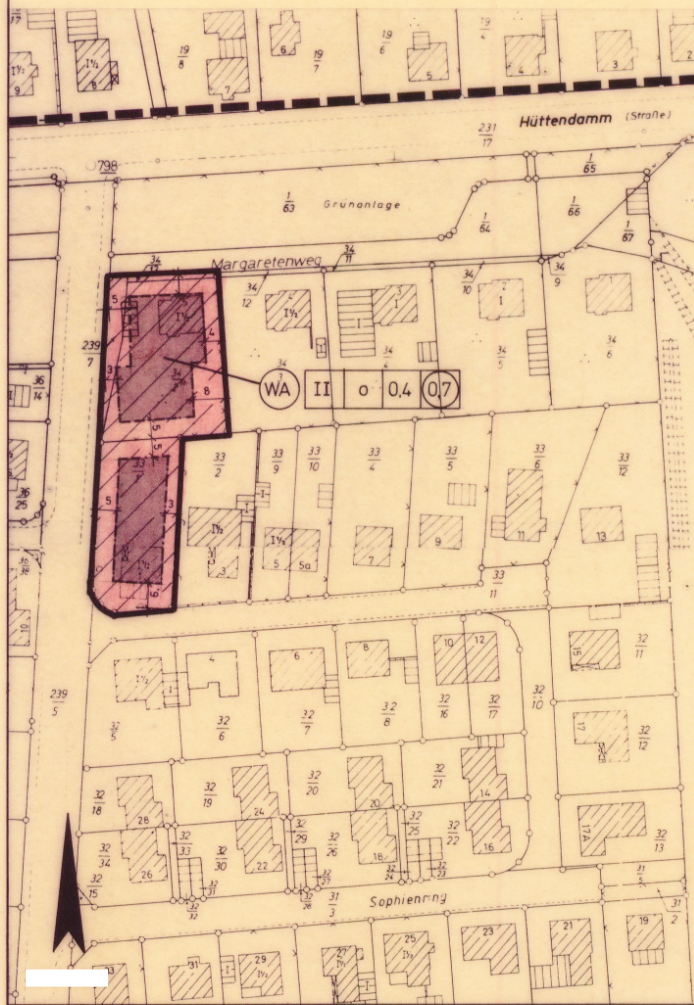
Bebauungsplan Nr. 104 Auszug  
( rechtsverbindlich seit 01.11.62 )

ALT



Bebauungsplan Nr. 104  
8. vereinfachte Änderung

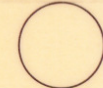
NEU



Präambel.

Auf Grund des §1 Abs.3 und des §10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1966 (BGBl. S.2253 i.d. zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit §2 Abs.1 und 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) und des §40 der Nds.Gemeindeordnung vom 22.6.1982 (Nds.GVBLS.229) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 104 8. vereinf. Änderung bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 23.04.96  
gez. RONGE  
Ratsvorsitzender



gez. HÄSELER  
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Die 8. vereinfachte Änderung wurde gemäß § 13 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs.1 und 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) durchgeführt. Den Betroffenen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme vom 28.11. bis 28.12.95 gegeben.

Neustadt a. Rbge., den 23.04.96  
gez. HÄSELER  
Stadtdirektor

Die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. §10 BauGB am 18.04.96 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 23.04.96  
gez. HÄSELER  
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke:  
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte 2919 D Flur 23  
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungsvermerk für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am 15.05.96  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand 3.3.96) 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 26.03.96  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
gez. REHBEIN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 S.3 BauGB dem Landkreis Hannover am 15.05.96 angezeigt worden.  
Der Landkreis Hannover hat am 15.05.96 (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

(Siegel)

Die Bekanntmachung ist gemäß § 12 BauGB am 15.05.96 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 20 erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.96 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 29.05.96  
Der Stadtdirektor  
im Auftrag  
gez. Knieriem

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 104 „Am Hüttenplatz“ - 8. Änderung

Der Bebauungsplan wurde 1962 aufgestellt und mit Bekanntmachung vom 1. November 1962 rechtswirksam. Im Lauf der folgenden Jahre wurden Änderungen vorgenommen, deren Inhalt im wesentlichen darin bestand, die Festsetzungen den jeweiligen moderneren, gehobenen Ansprüchen entsprechend anzupassen. Gegenwärtig ist wegen des herrschenden Wohnungsmangels und wegen der gestiegenen Grundstückspreise oft der Anlaß, die Bebauungsplanbereiche durch Zulassung weiterer Baumöglichkeiten zu verdichten, soweit die Grundstücke entsprechend groß und erschlossen sind.

Eine derartige Verdichtung soll entsprechend dem Wunsch der Eigentümer hier bei zwei Grundstücken an der Straße „Im Kühlen Grunde“ ermöglicht werden.

Der Inhalt der Änderung ist somit die Vergrößerung der überbaubaren Fläche bei Beibehaltung der bisherigen sonstigen Festsetzungen wie Allgemeines Wohngebiet (WA), Grundflächenzahl von 0,4, Geschosflächenzahl von (0,7), bei einer II-Geschossigkeit in offener Bauweise. Da der bisherige Bebauungsplan durch die Festsetzung W 1,5 und der Erläuterung „eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß“ bei der Geschosflächenzahl (0,7) - was nur in einer II.-Geschossigkeit erreichbar wäre - eine gestalterische Festsetzung traf, wird diese insofern berücksichtigt, als die Traufhöhe mit max. 4,20 m über vorhandenem Terrain festgesetzt wird.

Die durch die Neubebauung verursachte Versiegelung des Bodens ist als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Trotzdem wird von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen abgesehen, weil der Eingriff recht unerheblich ist und zwar insofern, als keine weitergehende Versiegelung als die vor Änderung des Bebauungsplanes zulässige vorgenommen werden kann wegen der Beibehaltung der Grundflächenzahl. Im übrigen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einer wie hier vorliegenden bebauten Ortslage kaum sinnvoll zu realisieren, da die Flächen wegen ihrer Lage und wegen der vorhandenen Erschließung eher einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen, um einen dringenden Bedarf an Wohnungen mit zu befriedigen und insofern nicht für Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zur Verfügung stehen.

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 Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Erläuterung der Planzeichen

neu alt

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



W Allgemeines Wohngebiet

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

II 1,5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
0,4 Grundflächenzahl  
0,7 Geschosflächenzahl

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

o Offene Bauweise

— Baulinie

--- Baugrenze

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

■ Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. vereinfachten Änderung

Textliche Festsetzung

Die Traufhöhe darf maximal 4,20m über vorhandenem (gewachsenem) Terrain liegen.

STADT NEUSTADT A. RBGE.

- KERNSTADT -

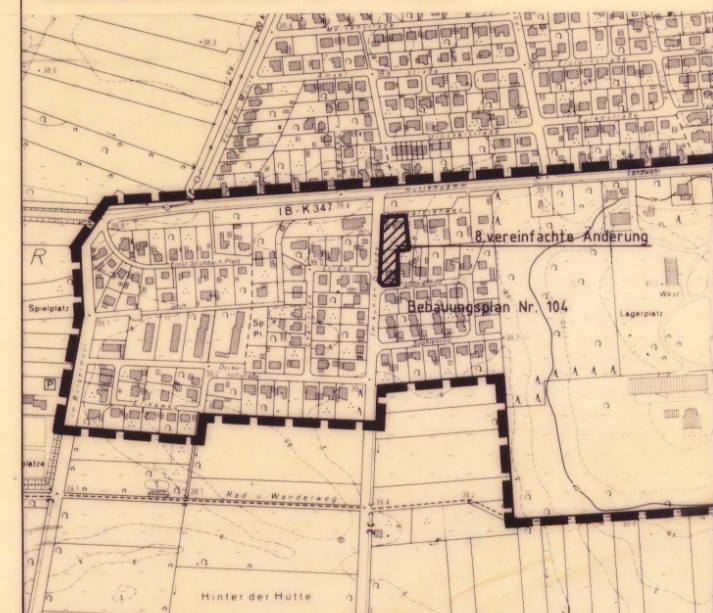
LANDKREIS HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 104

„ Am Hüttenplatz “

8. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN



Ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge.  
Neustadt a. Rbge., den 03.01.96  
gez. KNIERIEM

gez.: Her. 20.11.95 geänd.: Her. 03.01.96