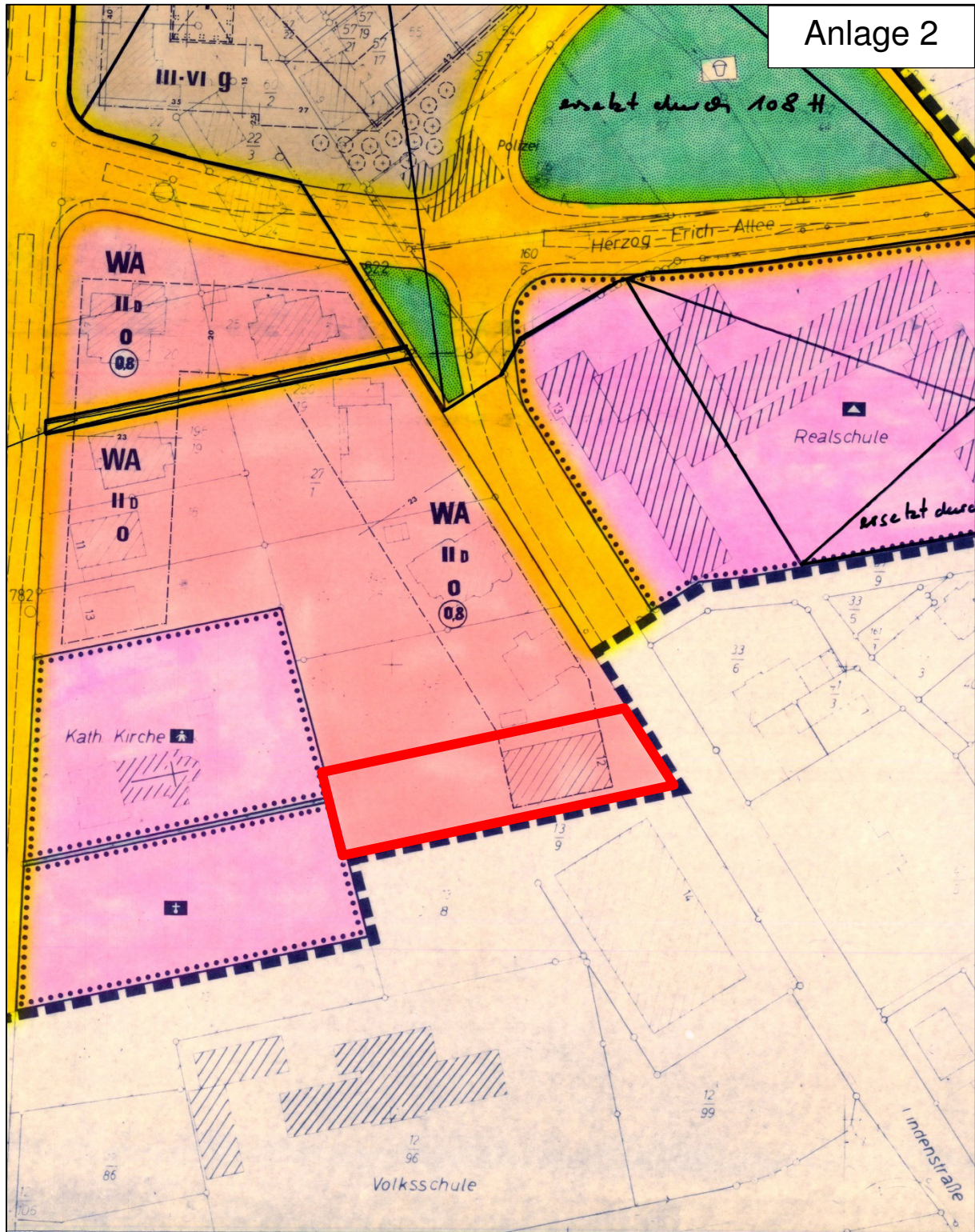


B-Plan Nr. 108 F „Innenstadt“, beschleunigte 2. Änderung

Ausschnitt Ursprungsplan mit vorauss. Geltungsbereich der Änderung



Kartenausschnitt nicht maßstäbig.

LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN 108 F DER STADT NEUSTADT A. RBGE.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

PARKHAUS Parkhaus **TIEFGARAGE** Tiefgarage § 9 Abs 1 Nr 1h BBauG

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

1,6 Geschößflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

0 Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise § 22, Abs. 3 BauNVO

D Überbaubare Grundstücksfläche für Giebelhäuser
(siehe hierzu die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

4. Baugrundstück für den Gemeinbedarf (in Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 f. BBauG.))

Verwaltung

Schule

Kirche

Kindergarten

5. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

P öffentliche Parkflächen

6. Grünflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Anpflanzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
Erläuterung s. Text

Durchfahrten

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Fläche oder Gemeinschaftsanlage, Erläuterung s. Text
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 u. 12 BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9, Abs. 5 BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 108 F
DER STADT NEUSTADT A. RBGE.

1. Rechtsgrundlagen

§§ 2 und 8 bis 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. S 341),
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1239). Die Niedersächsische Bau-
ordnung (NBauO) vom 23.7.1973.

2. Planinhalt

Durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text setzt der Bebauungsplan fest:

Nach § 9, Abs. 1 BBauG

Nr. 1 das Bauland und für das Bauland

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
- f) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Nr. 3 die Verkehrsflächen

Nr. 8 die Grünflächen

Nr. 11 die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Nr. 15 das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 108 F

Zu Nr. 1 a

1. Das Maß der Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Geschößzahl nach § 17,
abs. 1 BauNVO, soweit in der Planzeichnung nicht abweichende Werte festge-
setzt sind.
2. Die zulässige Geschößfläche kann um die Fläche von Stellplätzen und Garagen,
die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a,
Abs. 5 BauNVO).
3. Im Kerngebiet (MK III - V) an der Marktstraße sind Wohnungen oberhalb des
2. Obergeschosses allgemein zulässig.
4. Im übrigen Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein
zulässig.
5. Auf den Flurstücken 21; 20; 25; 198/19; 27/1; 18; 17; 349/28; 345/30 und 31 sind
Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen nicht zulässig.

Für das Baugrundstück für ein Parkhaus zwischen den Straßen Am kleinen Walle,
Verlängerung Lindenstr. u. der Anlieferstr. kann gemäß § 14, Abs. 6 BauNVO als
Ausnahme eine Geschößflächenzahl bis zur Höchstgrenze v. 4,0 m zugelassen werden.

1. Bauwerke sind auf den mit D' kenntlich gemachten Baugrund-
stücken als Giebelhäuser zu errichten, wobei das unterste über-
wiegend im Dachraum liegende Geschöß als oberstes Geschöß im
Sinne der NBauO gilt. Bei Neuerstellung sind die Firne auf die angrenzende Straße auszurichten.
2. Im Bereich der Baulinie entlang der Marktstraße sind im Erdgeschöß Rücksprünge bis
zu 2,50 m Tiefe zulässig.

Zu Nr. 11

Die Flurstücke 22/2, 22/4, 57/28 und 60/2 sind mit Geh- und Fahrrechten
zugunsten der Flurstücke 22/2, 22/4, 50/1, 52/1, 57/4, 57/16, 57/22, 57/25,
57/28 und 60/2 zu belasten.

Zu Nr. 15

Die Anpflanzungen sind als solche zu erstellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§ 9, Abs. 2 BBauG in
Verbindung mit den §§ 98 und 56 NBauO und Verordnung über die
Gestaltungsvorschriften und Kennzeichnung von Denkmalen in
Bebauungsplänen vom 14.6.1974

1. Bauwerke sind auf den mit D' kenntlich gemachten Baugrund-
stücken als Giebelhäuser zu errichten, wobei das unterste über-
wiegend im Dachraum liegende Geschöß als oberstes Geschöß im
Sinne der NBauO gilt.
2. Im Bereich der Baulinie entlang der Marktstraße sind im Erd-
geschöß Rücksprünge bis zu 2,50 m Tiefe zulässig.