

URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 149 "Beim Kuhlager", Neustadt a. Rbge./Kernstadt
- 1. vereinfachte Änderung -

Vorbemerkung:

Die Änderung dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes gemäß § 1 BauGB-MaßnahmenG.

Allgemeines (Anlaß der Planänderung):

Der Bebauungsplan Nr. 149 erfaßt einen Bereich am nordwestlichen Stadtrand, nördlich der Sonderschule "Ahnsförth". Dieser Plan wurde aufgestellt zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes, er setzte dementsprechend auch überwiegend allgemeine und reine Wohngebiete (WA/WR) in zumeist I-geschossiger offener Bauweise (Abweichung hiervon nur an der Memeler Straße durch II-geschossige Bauten) fest. Außerdem ist nördlich der Sonderschule eine Fläche für Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte aufgrund des Bedarfes und der weiteren Entwicklung der Stadt im Nordwesten.

Die weitere Entwicklung zeigte jedoch auch, daß ein Bedarf für eine weitere Grundschule im nordwestlichen Stadtbereich entstanden war. Als Standort hierfür bot sich die südlich angrenzende noch unbebaute Fläche im Bebauungsplangebiet Nr. 110, 4. Änderung, an. Für diesen Bereich war ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt; eine entsprechende Bebauung war jedoch noch nicht erfolgt. Daher und weil die Flächen verfügbar und bereits erschlossen waren, wurde dort ein entsprechendes Änderungsverfahren unter der neuen Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 158 "Grundschule Ahnsförth" eingeleitet und abgeschlossen. Da der Neubau der Schule jedoch nur einen Teil der Fläche benötigt, wurde hier auch der Standort für den Kindergarten neu festgelegt. Somit kann die entsprechende nicht mehr benötigte Fläche im Bebauungsplan Nr. 149 umgeplant werden.

Inhalt der Änderung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Stadtrandsituation und unter Berücksichtigung der Umgebung wird ein reines Wohngebiet in analoger Weise zu den nördlich angrenzenden Flächen festgesetzt. Sie sind so bemessen, daß durchschnittliche Grundstücksgrößen von mind. 550 qm erreichbar sind. Als Bauweise werden nur Einzelhäuser zugelassen. Da gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen nicht mehr auf die GFZ angerechnet werden, wird die GRZ gleich der GFZ mit 0,4 festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt relativ großzügig. Hierdurch wird eine möglichst große Wahlfreiheit bzgl. der Stellung der Gebäude eingeräumt.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der "Otto-Hergt-Straße" aus über eine Stichstraße mit Wendehammer in einer Größe, die auch ein Befahren mit Müllfahrzeugen erlaubt. Diese Straße ist dann mit dem östlich, parallel an der Straße "Ahnsförth" verlaufenden Grünstreifen verbunden.

Technische Erschließung

Die Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanalisation wird in der Stichstraße mit Anschluß an die "Otto-Hergt-Straße" verlegt.

Die Energieversorgung des Planbereiches erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Elt- und Gasnetz. Die ordnungsgemäße Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Anschluß an die öffentliche Trinkwasserleitung sichergestellt.

Besondere Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan gilt auch für die Änderung folgendes:

Bedingt durch die steigende Zahl der Pkw je Haushalt (Trend zum Zweit- bzw. Drittwagen) ist eine zunehmende Versiegelung der Grundstücke festzustellen. Die Baunutzungsverordnung in der neuen Fassung hat diesem Umstand Rechnung getragen und setzt fest, daß insbesondere diese Nebenanlagen bei der Ermittlung der GRZ mit einzubeziehen sind. Gleichzeitig wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, daß die festgesetzte Obergrenze der GRZ für diese Anlagen überschritten werden kann. In Bezug zu den Auswirkungen des Kleinklimas, der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf den Grundstücken und der Verminderung einer Verdichtung des Bodens wird es jedoch für erforderlich gehalten, die Überschreitung der GRZ für solche Anlagen nicht ohne entsprechende Ausgleichsmaßnahmen hinzunehmen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß als Ausgleich für diese Überschreitung der GRZ je 20 qm Nutzfläche entsprechend ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Die Begrenzung der Quadratmeterzahl ergibt sich aus der Mindestgröße einer Garage bzw. eines befestigten Stellplatzes und dessen mindest Zu- bzw. Abfahrtswegen. Die Festsetzung der Anpflanzung eines Laubbau- mes findet seine Begründung darin, daß gerade das Kraftfahrzeug ein Höchstmaß an Sauerstoff verbraucht. Laubbäume sind als Sauerstoffspender hingegen unumstritten. Als hochstämmige Bäume kommen insbesondere in Betracht:

Ahorn, Feldahorn, Rotdorn, Obstbäume, Zierkirsche/-apfel, Ebereschen oder auch Hainbuchen. Dies sind im wesentlichen auch Bäume, die beim Anpflanzen auf kleinen Grundstücken keine Schwierigkeiten hinsichtlich des Nachbarrechtes erwarten lassen.

In Analogie hierzu wird auch grundsätzlich festgesetzt, daß je angefangene 5 Stellplätze/Garagen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Insbesondere bei der Anlage von Reihenhäusern und den dazugehörigen Garagenanlagen hat sich gezeigt, daß in den wenigsten Fällen ein Ausgleich für die Inanspruchnahme von Grund und Boden bzw. deren Versiegelung getroffen wird.

Der angegebene Stammumfang von 11 cm findet seine Begründung in den handelsüblichen Sortierungsklassen, die bei diesem Stammumfang auf ca. 3jährige Obstbäume bezogen sind.

Kinderspielplatz

In unmittelbarer Nähe, nördlich angrenzend befindet sich ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 780 qm; dieser deckt zusammen mit einem ebenso großen an der Straße "Am Kuhlager" (zusammen 1.430 qm) den Bedarf aus dem Gesamtbebauungsplan Nr. 149 (vor der Änderung) von Brutto 510 qm ab (vergl. Begründung zum Bauungsplan Nr. 149). Durch die Änderung kommt ein zusätzlicher, jedoch ebenfalls durch die vorgenannte Größe, gedeckter Bedarf von 46 qm hinzu.

Berechnung:

Bruttobaugebiet 63 x 67 qm	=	ca. 4.220 qm
abzügl. Straße		<u>400 qm</u>
Nettobauland		3.820 qm

erforderlicher Bedarf (brutto)
 $3.820 \text{ qm} \times 0,4 \times 0,02 \times 1,5 = \text{ca. } 46 \text{ qm}$

Gesamtbedarf $510 + 46 = 556 \text{ qm}$ (kleiner als vorh. 780 qm).

Im übrigen ist in der südlich angrenzenden Grünfläche eine "Fläche für Großspielgeräte" festgesetzt. Begleitend zum überörtlichen Grünzug werden hier Spielgeräte, wie etwa eine Reifenschaukel, eine Seilbahn oder ähnliches errichtet werden.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Bauungsplanes Nr. 149 wurde eine Umlegung durchgeführt; dadurch ist die Stadt Neustadt bereits im Besitz der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Baugrundstücke im Bereich der Änderung.

Kosten

Das gesamte Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt; diese wird nach erfolgter Erschließung (SW, RW und Straße) die Grundstücke einschließlich der Erschließungskosten verkaufen, so daß für die Stadt keine Kosten entstehen.

Stadtplanungsamt
Im Auftrage



Knieriem

61kn3301

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 07. Dezember 1995 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurde in der Zeit vom 14.08.95 bis 31.08.95 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

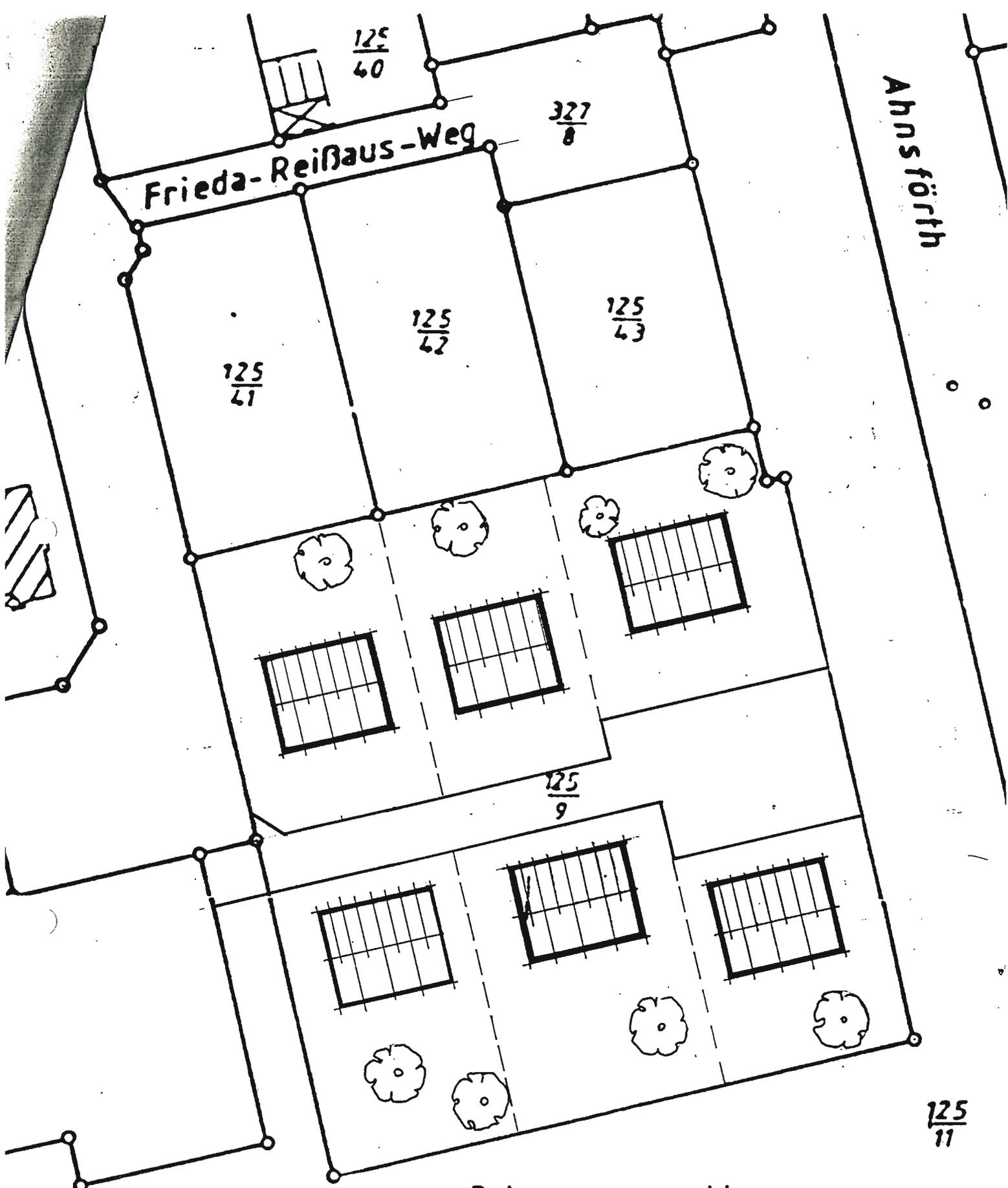
Neustadt a. Rbge., den *14*. Dezember 1995

Stadt Neustadt a. Rbge.

Raupe
.....
Bürgermeister



[Signature]
.....
Stadtdirektor



○9

Bebauungsvorschlag
 Bebauungsplan Nr.149 1. ver.Änd.
 M 1 : 500

