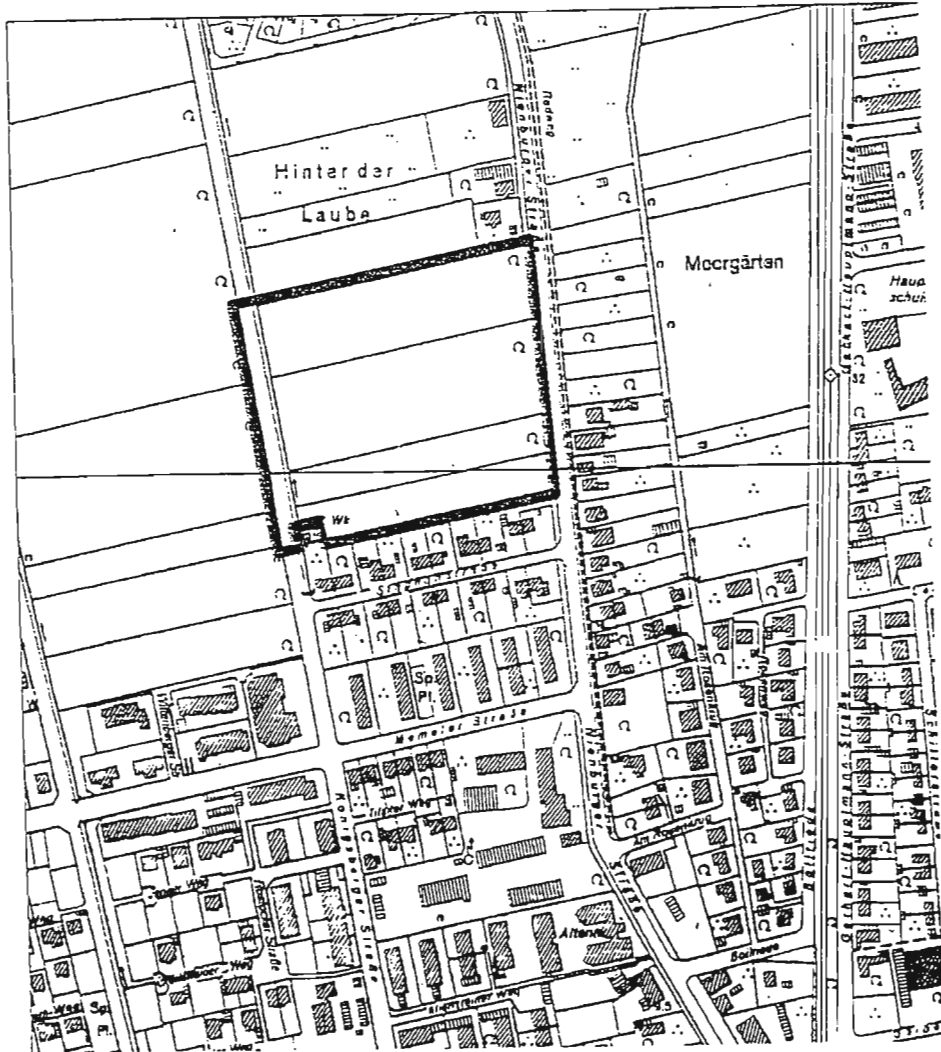


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 159 A 1,
Nienburger Straße / Nordwest
der Stadt Neustadt a. Rbge.



Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 159 A 1
Nienburger Straße / Nordwest der Stadt Neustadt a. Rbge.

1. Grundlagen

Ablauf der Planung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 18.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 A 1 Nienburger Straße / Nordwest beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A 1 Nienburger Straße / Nordwest umfaßt die Flurstücke 243/1, 243/3, 242, 396/241, 321/6 und eine Teilfläche des Flurstücks 321/5, Flur 2, Gemarkung Neustadt, alle westlich der B 442 gelegen.

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 27.08.1997(BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998 I S. 137)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466, 479)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990(BGBl. 1991 I S. 58)
4. Niedersächsische Bauordnung (BauGB)
in der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S.199),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422)

Als Kartengrundlage dient eine amtliche Planunterlage (ALK) im Maßstab 1:1000

Bestehende Planungen

In der Rahmenplanung 1997 / Stadtentwicklung Nord-West der Stadt Neustadt a. Rbge. sind die Bauflächen im Gebiet des Bebauungsplanes mit Wohnbebauung (2-3- geschossig), als Mischgebiet (2-3- geschossig), sowie als Flächen mit gewerblicher Nutzung (2-3- geschossig) differenziert dargestellt. Weiterhin sind Flächen für Gemeinbedarf, ein Spielplatz und allgemeine Grünflächen dargestellt. Diese sind eingebunden in das Gesamtkonzept (s. Plandarstellung Anl. 1).

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan 2000 wird die Fläche des Bebauungsplanes im südlichen Bereich, angrenzend an die bestehende Bebauung, als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Nördlich anschließend ist ein Mischgebiet sowie eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, westlich entlang einer Straßendarstellung eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Alle Flächen enthalten keine Angaben zur Geschoßflächenzahl.

Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, daß der regionale Wohnflächenbedarf im Gesamtbereich der Stadtentwicklung "Nord-West" realisiert werden soll. Weiter soll im Bereich westlich der Nienburger Straße, also im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, Dienstleistungsbetriebe, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und öffentliche Infrastruktureinrichtungen angesiedelt werden.

Im RROP ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum mit dem Schwerpunkt Wohnen ausgewiesen.

Anlaß der Planung

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes schließt an die bestehende Bebauung nördlich der Stephanstraße und westlich an die Nienburger Straße (B 442) an und umfaßt eine Fläche von ca. 3,6 ha.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. will mit diesem Bebauungsplan diesen Bereich auf der Basis der Stadtentwicklungsplanung und der Flächennutzungsplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen.

Insbesondere ist vor dem Hintergrund des z.Zt. bestehenden Baulandmangels und dem damit verbundenen Wohnraumbedarf beabsichtigt, die bauliche Ausnutzung von weiteren Flächen im Stadtentwicklungsgebiet Nord-West bauleitplanerisch verbindlich festzusetzen.

Die Untersuchungen zum Wohnbedarf im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplanes haben ergeben, daß in den nächsten 10-15 Jahren in der Kernstadt ca. 2000 WE gebaut werden müssen, um den Bedarf zu befriedigen. Im Nordwesten der Kernstadt, also auch in dem Gebiet der Stadtentwicklung Nord-West, sollen hiervon ca. 1300 WE entstehen, da dieser Bereich bereits eine ausgezeichnete Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B 442 und B 6) hat.

Als sinnvolle Ergänzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchsetzbaren städtebaulichen Zielsetzungen soll die mit diesem Bebauungsplan erfolgte Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift dafür Sorge tragen, daß gestalterische Fehlentwicklungen an den neu entstehenden Gebäuden, die insbesondere den Randbereich des Ortes in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigen können, künftig kraft Satzung vermieden werden und damit ein verbindlicher Orientierungsrahmen für die äußere Gestaltung der Neubauvorhaben geschaffen wird.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Es wird gemäß dem RROP das Ziel der Stärkung des Wohnstandorts Neustadt a. Rbge. verfolgt, und in der Folge auch die Verbesserung der Nahversorgung. Weiter werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für Wohnfolgeeinrichtungen wie Spielplätze und Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüberhinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3. Städtebauliches Konzept

Dieser Bebauungsplan setzt die Zielsetzungen der Stadtentwicklung Nord-West und die Flächennutzungsplanung in verbindliche Bauleitplanung um. In diesem entwicklungsplanerischen

schen Rahmen ist das Plangebiet der ersten Entwicklungsstufe, 1. Bauabschnitt zugeordnet. Dementsprechend wird eine zeitnahe Umsetzung angestrebt.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Nienburger Straße (B 442) und dient als Anbindung auch weiterer, noch zu überplanender Bauflächen westlich des Plangebiets, solange die in der II. Entwicklungsstufe der Entwicklungsplanung vorgesehene Hauptanbindung an die B 442 noch nicht gegeben ist.

Als Bauflächen werden einerseits Wohnbauflächen ausgewiesen, um dem Bedarf an Wohnbauland entgegen zu kommen, andererseits werden zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtentwicklungsgebiet Nord-West und bestehender angrenzender Gebiete im Süden Mischgebiete ausgewiesen, die neben Wohnbebauung auch der Aufnahme von Einzelhandels- und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aufnehmen können.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ist eine Fläche für Gemeinbedarf für gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke (Gemeinschaftshaus) festgesetzt. Damit wird den Zielen der Stadtentwicklungsplanung und der Flächennutzungsplanung entsprochen, die hier einen zentralen Bereich der Gebiets Nord-West vorsehen.

Um einerseits eine möglichst effektive Ausnutzung der Flächen - auch aus ökologischer Sicht - zu ermöglichen, wird eine dem vorgegebenen Rahmen angemessene verdichtete Bebauung zugelassen, andererseits wird in Anlehnung an die südlich gelegene Nachbarbebauung eher eine lockere Bebauungsdichte durch den Verzicht auf eine Festsetzung der Mindestausnutzung ermöglicht.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sind auch ergänzende Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft erforderlich.

Um die Einbindung in das Stadtentwicklungskonzept sicherzustellen, wurde ein Bebauungsvorschlag über Geltungsbereich der Bebauungsplanes hinaus entwickelt (s. Anl. 2).

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bauliche Nutzung

Für die baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A 1 Nienburger Straße / Nordwest wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Mischgebiet" (MI) sowie eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden für die geplanten Bauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstgrenze bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,8 ermöglicht eine volle Zweigeschossigkeit. Durch die Festsetzung von Traufhöhe und maximaler Dachneigung ist ebenfalls eine Höhenbegrenzung festgesetzt, die so gewählt ist, daß ein Dachausbau ermöglicht wird.

In den Mischgebieten sind bis auf das Mischgebiet MI 2 allgemein auch Wohngebäude zugelassen, dementsprechend sind die Ausnutzungswerte diesen angepasst. Da in diesen Gebieten auch gewerbliche Bauten errichtet werden können, ist hier eine maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe festgesetzt. Eine Traufhöhenfestsetzung ist bei Gewerbebauten nicht sinnvoll. In dem Gebiet MI 1 ist bei zulässigen drei Geschossen eine Traufhöhenbegrenzung lediglich für Wohngebäude vorgesehen. Sie ist so gewählt, daß bei einer vollen Dreigeschossigkeit und bei der zulässigen Minstdachneigung von 28° die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,5 m nicht überschritten wird.

In dem Mischgebiet MI 2 sind Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, nicht zulässig (s. § 6 der Textlichen Festsetzungen Teil A). Da bereits Planungen bestehen, hier Einzelhandel anzusiedeln, der voraussichtlich die gesamte Fläche in Anspruch nimmt, ist zu dessen bauleitplanerischen Sicherung eine Zulässigkeit von Gebäuden, die ausschließlich dem Wohnen dienen, weder erforderlich noch städtebaulich wünschenswert. Die Mischnutzung von Gebäuden durch Wohnen und Gewerbe bleibt zulässig. Damit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt. Zur Sicherung einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit und der erforderlichen Parkierungsflächen unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß §19(4)Ziff. 1 BauNVO ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 erforderlich. Der so mögliche vergleichsweise hohe Versiegelungsgrad wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung kompensiert.

In der Fläche für Gemeinbedarf sind die Bauflächen zweistufig gegliedert. Der straßenseitige Bereich ist zur Erzielung einer dichteren Bebauung - dem städtebaulichen Ziel eines zentralen Bereichs entsprechend - bei einer zulässigen Dreigeschossigkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2, jeweils als Höchstgrenze, festgesetzt. Die vergleichsweise geringen Grundstückstiefen erfordern diese relativ hohen Ausnutzungsziffern.

Da die Planstraße B einen 3/4 - Ring darstellt, dessen Kernbereich gemäß dem Stadtentwicklungskonzept eine öffentliche Grünfläche bildet, ist die zulässige Zahl der Geschosse nach innen hin auf zwei reduziert, dementsprechend sind auch die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen.

In den §§ 1 und 2 der Textlichen Festsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen) werden Stellplätze, auch überdachte, und Garagen durch entsprechende Bereichskennzeichnungen in der Plandarstellung auf bestimmten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Die Festsetzung der Bereiche ist so bemessen, daß lange Zufahrten zu den Stellplätzen vermieden werden und so der Boden nicht übermäßig versiegelt wird. Garagen dürfen, mit Ausnahme der gekennzeichneten Bereiche, nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, um eine Verlagerung der entsprechenden Baumasse auf Randbereiche, in denen sie aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist, zu vermeiden.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden für die Wohngebiete in § 3 der Textlichen Festsetzungen Teil A die Traufhöhen (Bezugshöhe ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche) der zu errichtenden Gebäude gem. § 16(2) Ziff. 4 BauNVO begrenzt. Die Höhen sind so festgesetzt, daß bei zweigeschossiger Bauweise der Ausbau eines Dachgeschosses (nicht als Vollgeschoß gem. NBauO) möglich bleibt.

Weiterhin werden in § 3 der Textlichen Festsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen) die Traufhöhen (Bezugshöhe ist auch hier die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche) der zu errichtenden Wohngebäude gem. § 16(2) Ziff. 4 BauNVO begrenzt. Die Höhen sind so festgesetzt, daß bei dreigeschossiger Bauweise die ebenfalls festgesetzte Gebäudehöhe (§ 5 der Textlichen Festsetzungen) bei Einhaltung der Mindestneigung der Dächer nicht überschritten wird. Ein Dachgeschoßausbau ist hier nicht möglich.

In § 4 der Textlichen Festsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen) wird eine maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Fertigmaß) über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird erreicht, daß die Gebäude nicht durch hoch herausgebaute Kellergeschosse gleichsam auf einem hohen Sockel stehen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen, die an geneigten Verkehrsflächen liegen, sind für Teile der Gebäude begrenzte Überschreitungen dieser Grenzen zulässig, um nicht eine unerwünschte Abtreppung der Gebäudeteile untereinander zwingend festzuschreiben.

Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung einer ortsuntypischen Bauweise. Es wird eine

harmonische Gesamtansicht der zu errichtenden Gebäude angestrebt.

In § 5 der Textlichen Festsetzungen Teil A werden für die Wohn- und Mischgebiete Firsthöhen / Gebäudehöhen festgelegt. Damit wird erreicht, daß neben den mehrgeschossigen Wohngebäuden auch gewerbliche Bauten mit wesentlich anderen Geschosshöhen eine maximale Höhe nicht überschreiten.

Zur klaren Gliederung der Baukörper, zur deutlichen städtebaulichen Raumbildung und aus Gründen des Immissionsschutzes sind für Teilbereiche Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Zur eindeutigen Festlegung sind hier Himmelsrichtungen angegeben, von denen gemäß den Textlichen Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, §2(5)) begrenzte Abweichungen zugelassen sind. Dies bewirkt eine Stellung der Gebäude, die den Schallschutz der westlich hiervon befindlichen Freibereiche wesentlich erhöht. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung gilt nur für Wohngebäude, da bei gewerblichen Bauten keine entsprechend schutzbedürftigen Freibereiche zu erwarten sind.

Verkehrsflächen und Erschließung

Das Gebiet wird über eine an die B 442 (Nienburger Straße) angebundene Straße erschlossen (Planstraße A). Dies ist bei einer Gesamtbreite von 11,25 m gemäß dem Bebauungsvorschlag gegliedert.

Die Planstraße B als Teil des zukünftigen zentralen Ringes ist insgesamt 16 m breit festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht einen Alleecharakter sowie eine innere harte bauliche Kante und eine äußere weiche begrünte Kante vor. Dementsprechend sind an beiden Fahrbahnrandern Parkplätze und anzupflanzende Bäume festgesetzt, an der äußeren Kante zusätzlich öffentliche Grünfläche innerhalb der Verkehrsfläche. Zur Sicherung der harten baulichen Kante an der Innenseite des Ringes sind kurze Abschnitte von Baulinien festgesetzt.

Eine weitere Planstraße C mit einer Breite von 5 m und einer Wendepflanzfläche (Durchmesser 18 m) erschließt die nördlichen Bauflächen. An der Wendepflanzfläche sind öffentliche Parkplätze angeordnet, um ein Zuparken der Wendepflanzfläche zu verhindern.

Alle Fahrbahnbreiten sind so gewählt, daß die zu erwartenden Begegnungsfälle möglich sind (s. Bebauungsvorschlag).

Innerhalb der Wohnbauflächen sind, soweit erforderlich, private Verkehrsflächen zur weiteren Erschließung festgesetzt.

Die Verkehrsflächen sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung - soweit erforderlich - für Großfahrzeuge der Feuerwehr usw. auszubauen. Weiter sollen die Verkehrsflächen weitestgehend naturnah ausgebaut werden, was durch Festsetzung von angrenzenden Grünflächen und anzupflanzenden Bäumen im Straßenraum unterstrichen wird.

Durch diese Festsetzungen können auf den Wohnbauflächen und auf den gemischten Bauflächen MI 1 und MI 3 insgesamt ca. 59 Wohneinheiten neu geschaffen werden, sofern in den Mischgebieten ausschließlich Wohnungen errichtet werden.

Im Bereich der Planstraßen A und C beträgt die Zahl der öffentlichen Stellplätze insgesamt 19, damit entfällt ca. auf je drei WE ein öffentlicher Parkplatz. Dies gilt nur bei vollständiger Bebauung der Mischgebiete MI 1 und MI 3 mit Wohnungen, andernfalls erhöht sich die Zahl der anteiligen Parkplätze je WE. Weiterhin sind entlang der Planstraße B zusätzlich 12 Parkplätze angeordnet. Die Versorgung des Gebiets mit öffentlichen Parkplätzen ist also bei weitem ausreichend.

Die Bauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnkante außerhalb der Ortsdurchfahrt wird durch die entsprechende Festsetzung der Baugrenzen gesichert. Die OD-Grenze befindet sich auf

der Höhe der Einmündung der Planstraße A.

Kinderspielplatz

Nach dem Nds. Kinderspielplatzgesetz (NSpPG) ist ein Nachweis von öffentlichen Kinderspielflächen erforderlich. Die Mindestgröße eines Spielplatzes muß 300 qm betragen und der Platz muß in einer Wegelänge von max 400 m erreichbar sein.

In südwestlicher Lage, den Bauflächen südlich der Planstraßen A und B zugeordnet, ist ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 304 qm festgesetzt, der von den genannten Bauflächen in einer maximalen Wegeentfernung von maximal 210 m gefahrlos über die verkehrsberuhigten Erschließungsflächen erreicht werden kann.

Die maximal zulässige Geschoßfläche für diese Bauflächen beträgt im Plangebiet 10.085qm. Für diese Geschoßfläche werden nach Spielplatzgesetz mindestens 202 qm Kinderspielplatz gefordert. Das Angebot an Kinderspielflächen überschreitet also die hiernach erforderliche Größenordnung und bemißt sich somit nach der im NSpPG geforderten Mindestgröße von 300 qm.

Für einen weiteren Kinderspielplatz im Norden des Plangebiets für die über die Planstraße C erschlossenen Bauflächen beträgt die maximal zulässige Geschoßfläche 3.969 qm. Für diese Geschoßfläche werden nach Spielplatzgesetz mindestens 79 qm Kinderspielplatz gefordert. Das Angebot an Kinderspielflächen überschreitet also die hiernach erforderliche Größenordnung und bemißt sich somit nach der im NSpPG geforderten Mindestgröße von 300 qm. Beide Spielplätze sind so angeordnet, daß sie auch im möglichen Umfang zur Versorgung der südlich angrenzenden bereits bebauten Flächen bzw. für die nördlich angrenzenden zukünftigen Bauflächen herangezogen werden können.

Immissionsschutz

Durch die östlich angrenzende B 442 sowie durch die in ca. 200 m Entfernung vorbeiführende Bahn mit Güterverkehr treten Lärmimmissionen auf.

In dem anliegenden Gutachten (Anl. 3) wird die Problematik ausführlich untersucht. Die in den §§ 8 und 9 der Textlichen Festsetzungen sind die dort genannten erforderlichen Festsetzungen vorgenommen worden.

Durch die Bindung des erforderlichen Schalldämm-Maßes an den gutachterlich festgestellten, geschoßweise unterschiedlichen Außenlärmpegel sind auch die Anforderungen an die Schalldämmfähigkeit von Außenbauteilen geschoßweise unterschiedlich. Damit wird ein ebenfalls geschoßweise unterschiedlicher Aufbau der Außenbauteile ermöglicht. Die Fassade zum öffentlichen Raum hin kann so eine horizontale Gliederung erhalten. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erwünscht. Des weiteren wird vermieden, unnötige Kosten an Bauteilen, wo dies aus schalltechnischen Gründen gar nicht erforderlich ist, zu verursachen. Damit wird vermieden, daß durch bauleitplanerische Festsetzungen unnötig die Erreichung des allgemeinen Ziels des kostensparenden Bauens behindert wird. So wird dem Grundsatz der Förderung des kostensparenden Bauens gemäß § 1 Abs. 5, Ziff. 2 BauGB Rechnung getragen.

Zur näheren Begründung wird auf das Gutachten verwiesen.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet ist mit öffentlichen Grünflächen von insgesamt 3.396 qm (davon 604 qm Kinderspielplatzflächen) durchzogen. Weitere Grünflächen sind innerhalb der Ver-

kehrflächen festgesetzt.

Entlang der B 442 ist ein Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit wird nach Osten eine Abschirmung zur Bundesstraße erzielt. Die Breite des Streifens ist generell mit 5 m festgesetzt. Ein weiterer derartiger Pflanzstreifen ist auf dem Gebiet MI 1 an der Grenze zum Gebiet WA festgesetzt, um diese Nutzungsgliederung auch durch Bepflanzung deutlich zu machen und das WA-Gebiet optisch abzuschirmen. Dieser Pflanzstreifen kann bis zu einer Breite von 4 m unterbrochen werden, um zu ermöglichen, daß die private Erschließung in dem WA-Gebiet auch in das MI 1- Gebiet fortgeführt werden kann..

In den § 10-16 der Textlichen Festsetzungen Teil A werden differenzierte Vorgaben zu der Art und Weise der Bepflanzung innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die dort genannte Pflanzliste ist im Rahmen der Anlage 4 dieser Begründung beigefügt.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von begrünten Dächern (§2(9) der Textlichen Festsetzungen Teil B) ergänzt die Planungsabsicht, eine ökologisch weitestgehend ausgeglichene Struktur im Plangebiet zu schaffen. Darüberhinaus wird hierdurch eine zeitverzögerte Abgabe des Niederschlagswassers erreicht.

Das Gebiet wird in Art und Maß der Nutzung verändert.

Diese Veränderung stellt im Sinne des Naturschutzrechtes (s. § 8 BNatG) einen Eingriff dar, der eine Bilanzierung erforderlich macht (§8a BNatG).

In § 17 der Textlichen Festsetzungen Teil A wird der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzt, soweit er nicht innerhalb des Baugebietes durch die o.g. Festsetzungen erfolgt. Durch Vertrag wird gesichert, daß die Kompensationsmaßnahmen gemäß der Eingriffsbeurteilung (s.Anl. 4) zu diesem Bebauungsplan im erforderlichen Umfang auf der dort genannten Fläche vorgenommen wird. Zur näheren Begründung wird auf das Gutachten zur Eingriffsregelung (Anl. 4) verwiesen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Anlaß der Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Eine verstärkte Nachfrage nach attraktiven Baulagen erhöhen den Druck auf verfügbare Freiflächen im städtebaulich wertvollen Ortsbereich.

Dabei ist als Entwicklung z.T. abzusehen oder aber zu befürchten, daß neue Bauflächen zunehmend von beliebigen Baustilen und Bauweisen in allen Farben und Formen bestimmt werden und damit die städtebauliche Gestaltung von größeren Ortsbereichen unwiederbringlich zerstört werden können.

Allein im Rahmen von planungsrechtlichen Festsetzungen läßt sich die Gestaltung der Bebauung von Grundstücken des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nur sehr eingeschränkt kontrollieren, die Folgen sind an heute zerstörten Ortsbildern vieler einst städtebaulich und gestalterisch bedeutenden Orte deutlich sichtbar.

Zweck der Örtlichen Bauvorschriften

Mit der Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 159 A 1 Nienburger Straße / Nordwest der Stadt Neustadt a. Rbge. wird eine verbindliche Rechtsgrundlage geschaffen, die für die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gebäude und Flächen erforderlich ist. Die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften sollen hierfür einen Gestaltungsrahmen bilden.

Allgemeines und Ziele der Festsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen ein baulich in gewissem Rahmen homogen gestaltetes Erscheinungsbild gewährleisten.

Ein Großteil des Gebäudebestandes des Stadtbereiches und insgesamt dieser Region weist einheitliche, prägende Gestaltungsmerkmale auf. Die Dachform der überwiegend ein- bis dreigeschossigen Wohn- und Nebengebäude ist das Satteldach mit einer klaren Ausrichtung der Gebäude. Die Dachneigung beträgt bei Wohn- und vielen Nebengebäuden ca. 30 bis 50 Grad. Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachsteine und Dachziegel ortstypisch und für das Stadtbild charakteristisch.

Die regionaltypische Bebauung (Wohngebäude, aber auch Stallungen, Lager, Geräteschuppen, Garagen) ist im wesentlichen nicht unterkellert, es bestehen daher nur sehr geringe Sockelhöhen.

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Ortsgebietes zu gewährleisten und den gewachsenen Ortscharakter zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Hierzu sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anforderungen formuliert werden, die die im Ort vorhandenen, erhaltenswerten Gestaltungselemente aufnehmen und langfristig sichern.

Die Festsetzungen orientieren sich dabei im wesentlichen an der formalen Ausbildung der Gebäude und Außenanlagen.

Im einzelnen werden die vorhandenen, ortsbildprägenden Gestaltungselemente in Bezug auf

- Dachformen
- Dachneigungen
- Dacheindeckungen (Materialien und Farben)
- Einfriedungen
- Wege, Zufahrten

festgeschrieben.

Inhalte der Festsetzungen

zu § 2 Dächer

Den Gebäuden der näheren Umgebung gemeinsam ist, von einzelnen Ausnahmen abgesehen, das geneigte Dach.

Entsprechend den Zielen der Gestaltungsfestsetzungen wird deshalb im Sinne der umgebungstypischen Merkmale durch Satzung ein grober, lockerer Rahmen für die Gestaltung der Dächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A 1 gesteckt, um vorhandene Werte des Ortsbildes zu unterstreichen und die neue Bebauung einzubinden.

Die Zulässigkeit von geneigten Dächern innerhalb eines bestimmten Rahmens ermöglicht verschiedene Bau- und Nutzungsformen im Dachbereich. Weiter sollen bestimmte Dachaufbauten als ortsfremde Gestaltungselemente ausgeschlossen werden. *Unter dem Begriff "Schleppgauben" sind nur Gauben mit senkrechten Wangen zu verstehen. Gauben mit schrägen Wangen (Trapezgauben) oder mit gekrümmten Wangen (Fledermausgaube, Ochsenauge) sind keine Schleppgauben im Sinne dieser Festsetzung. Dreiecksgauben im Sinne des §2(4) sind Gauben mit dreieckiger Ansichtsfläche, Giebelgauben sind Dreiecksgauben mit unten angefügter rechteckiger Fläche. Alle Gauben sind allseitig von der Hauptdachfläche eingerahmt.*

Formen, Farben und Materialien der Dächer, die sehr störend wirken können, vergleicht

man sie mit den Tonziegel - Dächern älterer Bauten, werden vermieden.

Es werden die klassischen Materialien, *Farben* und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente vorgeschlagen.

Diese Festsetzungen zu den Dachformen gelten nur für Wohngebäude, die zu den Materialien *und Farben* nur für die Hauptgebäude, abweichende Dachformen und -deckungen sollen für untergeordnete Gebäude von geringer Baufläche möglich sein. *Für Wintergärten ist funktionsbedingt eine vollständige Glaseindeckung zugelassen.*

Für Nichtwohngebäude sind auch andere Dachformen zugelassen, allerdings gelten die Materialfestsetzungen, soweit es sich um Hauptgebäude handelt, auch für diese, sodaß hier konstruktionsbedingte Begrenzungen gegeben sind.

Aus ökologischen Gründen sind begrünte Dächer abweichend hiervon zulässig, aus konstruktionsbedingten Gründen gilt die Mindest-Neigungsbegrenzung hier nicht.

Das örtliche Erscheinungsbild wird maßgeblich durch *Farbe*, Material und feingliedrige Struktur der Dachdeckung geprägt. Die Festsetzungen bestimmen deshalb Dachsteine und Dachziegel entsprechend den ortstypischen Merkmalen.

zu § 3 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind, der ortsüblichen dörflichen Gestaltung angemessen, in der Wahl der Materialien und in den Abmessungen eingeschränkt. Dabei wird aber dennoch eine gewisse Bandbreite an Möglichkeiten zugelassen, um eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen.

Für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter wird eine verwehungsichere Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1 m festgesetzt, um eine Verschmutzung der Umgebung und eine optische Beeinträchtigung soweit möglich zu vermeiden.

zu § 4 Sonstige bauliche Anlagen

Notwendige Befestigungen von privaten Freiflächen sollen aus ökologischen Gesichtspunkten, insbesondere, um eine zu starke Versiegelung des stark mit Bauflächen beplanten Bebauungsplanbereiches zu vermeiden, nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zugelassen werden.

6. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan Nr. 159 A 1 umfaßt eine Fläche von ca. 36.158 qm
(entspr. 3,62 ha)

Davon entfallen auf:

| | |
|---|----------|
| öffentliche Verkehrsflächen | 4.698 qm |
| geplante öffentliche Grünflächen (ohne Grünflächen i.d. Verkehrsflächen) | 3.396 qm |
| davon Spielplatzfläche | 604 qm |
| Summe öffentlicher Flächen: | 8.094 qm |

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Das Nettobauland beträgt demnach: | 28.064 qm |
| | (entspr. 2,81 ha) |
| davon entfallen auf: | |
| Mischgebiete | 15.846 qm |
| Allgemeines Wohngebiete | 10.114 qm |
| Flächen für Gemeinbedarf | 2.104 qm |

7. Durchführung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Eine Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Systeme in Verbindung mit den oben beschriebenen Maßnahmen und mit den festgesetzten Leitungsrechten gesichert. Auf den Parzellen 321/6 und 321/5 befinden sich zur Zeit *Ver- und Entsorgungsleitungen*, eine Schmutzwasserleitung sowie ein offener Graben zur Regenwasser-Entwässerung. Durch § 7 der Textlichen Festsetzungen Teil A wird der Bestand dieser *Leitungs- und Entwässerungssysteme* gesichert, bis eine Umlegung in eine gemäß Rahmenplanung weiter westlich gelegene geplante Straße möglich wird *oder diese Fläche bereits vor Erstellung der Straße zumindest zur Verlegung der Leitungen verfügbar wird.*

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen und, soweit erforderlich, über örtlich neu zu bohrende Brunnen.

Zuständig für die Versorgung des Gebietes Nordwest der Kernstadt mit Gas, Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. *Eine zur Versorgung des Gebiets erforderliche Trafostation ist in der festgesetzten 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, angrenzend an den nördlichen Rand der Planstraße A, zu errichten. Auf eine genauere Festlegung des Standortes wird bewußt verzichtet, um einer späteren detaillierten Planung nicht vorzugreifen.*

Kosten

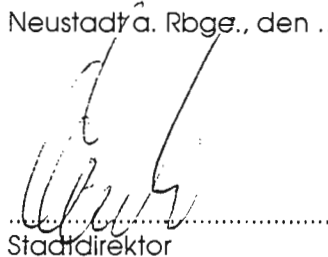
Für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten, weil ein Erschließungsvertrag mit der HRG (Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG) abgeschlossen wird. Die HRG trägt auch die Planungskosten.

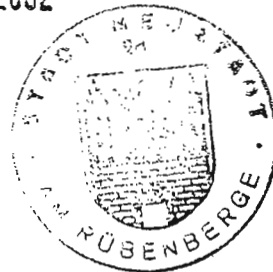
Anlagen

1. ~~Stadtentwicklung Nord-West, Plandarstellung~~
2. Bebauungsvorschlag mit Umgebung
3. Schalltechnische Untersuchung (Nr. 01104) , Akustikbüro Göttingen
4. Gutachten zur Eingriffsregelung gem. §8a BNatG, Büro Birkhoff, BDLA
5. Beitrag zur Beurteilung der Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung nach UVPG, Büro Birkhoff, BDLA

Stadt Neustadt a. Rbge.

Neustadt a. Rbge., den 13. Sep. 2002


.....
Stadtdirektor



Diese Begründung nebst Anlagen hat zusammen mit dem Bebauungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., Nr. 159 A 1 Nienburger Straße / Nordwest, vom 12.11.2001 bis zum 12.12.2001 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. nach Prüfung der Bedenken und Anregungen und den sich daraus ergebenden Ergänzungen, im Begründungstext *kursiv* dargestellt, in seiner Sitzung am 07.03.2002 als Begründung im Sinne von § 9 (8) BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 13. Sep. 2002


.....
Stadtdirektor




.....
Bürgermeisterin