

*"gez." Kopie*

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 159 A4/D4,  
"Am Wölper Ring" - Kernstadt -  
der Stadt Neustadt a. Rbge.

## URSCHRIFT



Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 159 A4/D4  
"Am Wölper Ring" - Kernstadt - der Stadt Neustadt a. Rbge.

## 1. Grundlagen

### Ablauf der Planung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 24.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 A4/D4 "Am Wölper Ring" - Kernstadt - beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A4/D4 "Am Wölper Ring" - Kernstadt - umfasst die Flurstücke 216/1, 216/13, 216/15, 216/16, 216/17, 216/18, 221/3, 221/6, 221/7, Flur 2, Gemarkung Neustadt, weiterhin die Flurstücke 321/9, 321/10, 241/9 und 242/1, Flur 2, Gemarkung Neustadt, die auch Teil des z.Zt. rechtskräftigen Bebauungsplans 159 A1 sind, und das Flurstück 215/11, Flur 2, Gemarkung Neustadt, dass auch Teil des z.Zt. rechtskräftigen Bebauungsplans 159 E1/E2 "Nördlich Ahnsförth " ist. Die Festsetzungen in diesen Bebauungsplänen werden mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes 195 A4/D4 ungültig.

### Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2004 (BGBl. I S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466, 479)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
in der Fassung vom 13.07.1995 (NdsGVBl. S. 442)

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) dargestellt. Weiterhin sind ein Spielplatz und allgemeine Grünflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt. Diese sind eingebunden in das Gesamtkonzept (s. Plandarstellung Anl. 1).

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen, als Wohnbauflächen und als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Weiterhin ist ein Spielplatz dargestellt.

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes wird ausgeführt, daß der regionale Wohnflächenbedarf im Gesamtbereich der Stadtteilentwicklung "Nord-West" realisiert werden soll.

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

ausgewiesen.

Östlich grenzt der Bebauungsplan 159 A1 sowie dessen 1. Änderung an, westlich der Bebauungsplan 159 E1/E2. Weiterhin besteht der Bebauungsplan 159 A3/D3, der ausschließlich Verkehrsfläche beinhaltet.

### **Anlaß der Planung**

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes schließt die Lücken zwischen den o.g. Bebauungsplänen und umfasst eine Fläche von ca. 2,33 ha.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. will mit diesem Bebauungsplan den Nachfragebedingungen auf dem Immobilienmarkt Rechnung tragen und diesen Bereich auf der Basis der Stadtentwicklungsplanung und der Flächennutzungsplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen.

Als sinnvolle Ergänzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchsetzbaren städtebaulichen Zielsetzungen sollen die Örtlichen Bauvorschriften dafür Sorge tragen, daß gestalterische Fehlentwicklungen an den neu entstehenden Gebäuden, die insbesondere den Randbereich des Ortes in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigen können, kraft Satzung vermieden werden und damit ein verbindlicher Orientierungsrahmen für die äußere Gestaltung der Neubauvorhaben wie auch schon in den benachbarten Plänen 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 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 Rahmen ist das Plangebiet der ersten Entwicklungsstufe, 1. Bauabschnitt zugeordnet. Dementsprechend wird eine zeitnahe Umsetzung angestrebt.

Dieses Ziel in Verbindung mit einer veränderten Nachfrage auf dem Immobilienmarkt macht es erforderlich, die Nutzungsmöglichkeiten in einem Teilbereich des Rahmenplanes anzupassen.

Die Erschließung der Bauflächen ist weitestgehend bereits über die "Königsberger Straße" und den "Wölper Ring" erfolgt und dient auch als Anbindung weiterer, bereits überplanter und teilweise noch zu überplanender Bauflächen westlich des Plangebiets. Zukünftig soll der Wölper Ring im Rahmen der II. Entwicklungsstufe der Entwicklungsplanung eine Hauptanbindung an die B 442 erhalten.

Nördlich des "Wölper Rings" wird in Ergänzung und Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 159 A1 ein Mischgebiet festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen in einem Mischgebiet werden die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Die allgemeine Zweckbestimmung bleibt jedoch gewahrt. Dem Ziel der Rahmenplanung und der Darstellung im Flächennutzungsplanung, hier einen zentralen Bereich innerhalb des Gebiets Neustadt-Nordwest zu schaffen, wird damit entsprochen

Dieser zentrale Bereich wird ergänzt durch eine Fläche für Gemeinbedarf für Gebäude, die gesundheitlichen Zwecken dienen. An dieser Stelle ist ein Altenwohn- und Pflegeheim vorgesehen. Der Darstellung im Flächennutzungsplanung wird somit inhaltlich voll entsprochen.

Des weiteren wird zwischen diesen o.g. Flächen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als zentrale Fläche den Auftakt zu einem Grünzug bildet, der zukünftig das gesamte Gebiet Neustadt - Nordwest prägt. In diese Flächen werden ein vom motorisierten Verkehr unabhängiges Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer sowie Wasserflächen, die der Regenrückhaltung und der Grünflächengestaltung dienen, integriert.

Südlich des "Wölper Rings" werden Wohnbauflächen ausgewiesen, um dem Bedarf an Wohnbauland entgegen zu kommen.

Um einerseits eine möglichst effektive Ausnutzung der Flächen - auch aus ökologischer Sicht - zu ermöglichen, wird nördlich des Wölper Rings eine der Zentralität angemessene verdichtete Bebauung zugelassen. In Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche entsteht dennoch eine großzügige städtebauliche Raumwirkung. Die südlich des "Wölper Rings" angeordneten Wohnbauflächen lassen in Abstufung der Geschossigkeit und in Anlehnung an die Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne eher eine lockere Bebauungsdichte und durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern und offener Bauweise auch eine aufgelockerte Bauform zu.

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

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### Bauliche Nutzung

Für die baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A4/D4 "Am Wölper Ring" - Kernstadt - wird gem. § 6 Abs. 1 BauNVO ein Mischgebiet, gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB eine Fläche für Gemeinbedarf für eine Alten- und Pflegeeinrichtung und gem. § 4 Abs. 1 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Im Mischgebiet 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. Teile der Flächen liegen in dem Bebauungsplan 159 A1. Mit Erlangung der Rechtskraft dieses Bebauungsplan 159 A4/D4 werden die im Bebauungsplan 159 A1 getroffenen Festsetzungen ungültig (s. auch Ziff. 1, Geltungsbereich u. Zeichnerisch u. Textliche Festsetzun-

gen, Hinweis Nr. 5).

In der Fläche für Gemeinbedarf für gesundheitliche Zwecke wird durch den Rücksprung des Baufensters im mittleren Bereich die Erstellung einer notwendigen Vorfahrt ermöglicht. Eine Überdachung des Haupteingangs ist durch die textliche Festsetzung des § 4 Teil A (planungsrechtliche Festsetzungen) dennoch möglich. Die Raumbildung entlang des "Wölper Rings" wird durch die textliche Festsetzung des § 11 Teil A durch Bäume gewährleistet. Durch den Rücksprung in dem Baufenster ist auch die Festsetzung von 4 Vollgeschossen ermöglicht. Die vergleichsweise geringen Grundstückstiefen erfordern die relativ hohen Ausnutzungsziffern GRZ 0,6 und GFZ 1,5. Durch die rückwärtig angeordnete öffentliche Grünfläche wird dies jedoch in der Gesamtwirkung aufgehoben.

In dem östlich der Königsberger Straße gelegenen WA-Gebiet werden aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhalts die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, zur Bauweise und zu den Höhen des Erdgeschoßfußbodens und der Traufhöhe vollständig aus den Bebauungsplan 159 A1, 1. Änderung übernommen. Auf diese Weise ist sichergestellt, daß die Grenze des Geltungsbereichs nicht zu einer Grenze verschiedener Ausnutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Baugrundstücks wird.

Um dem südlichen Rand des "Wölper Rings" ebenfalls eine zusammenhängende Ausgestaltung zu geben, sind diese Festsetzungen auch hier in einer Bauleihe aus den Bebauungsplan 159 A1, 1. Änderung übernommen. Die maximale Traufhöhe von 6 m lässt in Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe eine volle Zweigeschossigkeit zu, die auch als südliche und westliche Raumkante des "Wölper Rings" städtebaulich erwünscht ist.

Innerhalb der südwestlich des "Wölper Rings" gelegenen Bauflächen ist jedoch durch die Abgrenzung des Maßes der Nutzung in diesem WA-Gebiet eine Trennung gegeben. Die Ecken Sternentalerstraße / Wölper Ring und Wölper Ring / Königsberger Straße werden durch die festgesetzte offene Bauweise hervorgehoben. Neben Einzel- und Doppelhäusern sind hier also auch Reihenhäuser möglich. Die Bauflächen an der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße entsprechen in ihrem Charakter viel mehr dem des Bebauungsplangebietes 159 E1/E2. Aus diesem Grund ist hier lediglich eine eingeschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Die festgesetzte Traufhöhe lässt jedoch einen Ausbau des Dachgeschosses problemlos zu.

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.

Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung einer ortsuntypischen Bauweise. Es wird eine harmonische Gesamtansicht der zu errichtenden Gebäude angestrebt.

## **Verkehrsflächen und Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt weitestgehend über den Wölper Ring und die Königsberger Straße, die jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegen. Zur weiteren inneren Erschließung der südwestlichen WA-Gebiete dient die Verlängerung der Planstraße C aus dem Bebauungsplan Nr. 159 E1/E2 als verkehrsberuhigter Bereich.

Die festgesetzten Fußwege sorgen in Verbindung mit den bereits bestehenden für eine Durchlässigkeit des Gebiets.

In dem WA-Gebiet östlich der Königsberger Straße ist die in dem Bebauungsplan Nr. 159 A1, 1. Änderung gelegene ebenfalls verkehrsberuhigte private Erschließung in der gleichen Weise wie dort vorhanden fortgesetzt worden. Dies gilt auch für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.

### **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 direkter Nachbarschaft zu den westlich der Königsberger Straße gelegenen Wohnbauflächen, auf den Flurstücken 243/5 und 321/14, ist in dem Bebauungsplan Nr 159 A1,1. Änderung ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 304 qm festgesetzt, der von den zugeordneten Bauflächen in einer Wegeentfernung von maximal 210 m gefahrlos über die verkehrsberuhigten Erschließungsflächen erreicht werden kann.

Die maximal zulässige Geschosfläche für diese Bauflächen aus dem Bebauungsplan 159 A1,1. Änderung und dem vorliegenden Bebauungsplan 159 A4/D4 beträgt WERT! qm. Für diese Geschosfläche werden nach Spielplatzgesetz mindestens 222 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. Der im Bebauungsplan 159 A1,1. Änd. festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz ist ausreichend groß bemessen.

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes 159 A4/D4 ist ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Fläche von 327 qm zuzüglich einer im Bebauungsplan 159 E1/E2 direkt südlich angrenzenden Fläche von 144 qm, insgesamt also 470 qm, festgesetzt, der von den zugeordneten Bauflächen in einer Wegeentfernung von maximal 250 m gefahrlos über die straßenbegleitenden Fußwege, gesicherte Überwege und die verkehrsberuhigten Erschließungsflächen erreicht werden kann.

Die maximal zulässige Geschosfläche, denen der Kinderspielplatz zugeordnet ist, beträgt im Bebauungsplanes 159 A4/D4 8.200 qm, im Bebauungsplan 159 E1/E2 1.789 qm, also insgesamt 9.989 qm.

Für diese Geschosfläche werden nach Spielplatzgesetz mindestens 200 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. Der im Bebauungsplan 159 A1, 1. Änd. festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz ist ausreichend groß bemessen.

Der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird somit entsprochen.

### **Immissionsschutz**

Aus dem Straßenverkehr sowie aus der weiter östlich gelegenen Bahnstrecke sind Schallimmissionen zu erwarten. Diese werden in dem schalltechnischen Gutachten Nr. 01104/4 des Akustikbüros Göttingen detailliert behandelt. In § 5 der Textlichen Festsetzungen, Teil A sind die Maßnahmen zur Abwehr dieser schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Zur näheren Begründung wird auf das Schalltechnische Gutachten (Anl. 2) verwiesen. Dieses Gutachten ist Teil dieser Begründung.

### **Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das gesamte Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 159 A4/D4 enthält neben einem Kin-

derspielplatz eine öffentliche Grünfläche in der Kernzone des "Wölper Rings" sowie eine weitere am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes.

In der Fläche für Gemeinbedarf ist entlang des "Wölper Rings" ein 4 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der zur Anordnung von Bäumen gem. § 10 der Textlichen Festsetzungen, Teil A bestimmt ist. Dieser Streifen kann gem. § 9 der Textlichen Festsetzungen, Teil A für Zufahrten unterbrochen werden.

Weiterhin sind entlang der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße vier Bäume als anzupflanzen festgesetzt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 159 A4/D4 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 § 11 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 Eingriffsbilanzierung zu diesem Bebauungsplan im erforderlichen Umfang auf der dort genannten Fläche vorgenommen wird.

Zur näheren Begründung wird auf den anliegenden Umweltbericht (Anl. 2) verwiesen.

Dieser Umweltbericht ist Teil dieser Begründung.

## **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 unwiderruflich zerstört werden können.

Alein 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 A4/D4 "Am Wölper Ring" 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 Stadtgebietes 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. 25 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 wesentliche im Ort vorhandene, erhaltenswerte Gestaltungselemente aufnehmen und langfristig sichern.

Die Festsetzungen orientieren sich dabei überwiegend 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

fest geschrieben.

### **Inhalte der Festsetzungen**

zu § 2 Dächer

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

Entsprechend den Zielen der Gestaltungsfestsetzungen wird deshalb im Sinne der typischen Merkmale der Umgebung durch Satzung für die Gebäude in den WA-Gebieten ein grober, lockerer Rahmen für die Gestaltung der Dächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A4/D4 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.

Quergiebel, die die Traufe unterbrechen, sollen zulässig sein, sofern die Summe ihrer Grundflächen (bei mehreren Quergiebeln pro Dachseite) 30 % der Grundfläche der jeweiligen Dachfläche nicht überschreitet. Zusätzlich sind Krüppelwalme in den WA-Gebieten westlich der Königsberger Straße zulässig.

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 klas-

sischen Materialien, Farben und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente vorgeschlagen.

Die Festsetzungen zu den Dachformen gelten nur für Gebäude mit einer Grundfläche von über 40 qm, die zu den Dachneigungen gelten nur für Hauptdachflächen von Gebäuden über 40 qm Grundfläche. Abweichende Dachformen, -neigungen und -deckungen sollen bei Garagen, Gemeinschaftsgaragen und bei Nebengebäuden auch über 40 qm möglich sein. Aus ökologischen Gründen sind begrünte Dächer abweichend von diesen Festsetzungen zulässig, aus konstruktionsbedingten Gründen gilt die Mindest- Neigungsbe- grenzung 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. Die Festsetzungen zu Materialien und Farben gelten nur für die Hauptgebäude.

Für Wintergärten ist funktionsbedingt eine vollständige Glaseindeckung zugelassen. Zur Ausnutzung von Sonnenenergie sind bei Einbau von Solaranlagen in die Dachflächen der Gebäude die Gestaltungsanforderungen an die Wahl der Dachfarben und -materialien nicht einzuhalten.

#### zu § 3 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind, der ortsüblichen Gestaltung angemessen, in den Abmessungen eingeschränkt. Entlang der "Königsberger Straße", des "Wölper Rings" und der "Sterntalerstraße" ist jedoch zur Abwehr von Verkehrslärm eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Damit wird dem Schutzanspruch der Freibereiche in den WA- Gebieten Rechnung getragen. Zur näheren Begründung wird auf die schalltechnische Untersuchung (Anl. 3) verwiesen.

Bei der Gestaltung der Einfriedungen westlich der "Königsberger Straße" erlaubt eine maximale Freiheit in der Wahl der Materialien große individuelle Möglichkeiten.

Abweichend hiervon ist in dem WA-Gebiet östlich der "Königsberger Straße" eine restriktivere Festsetzung auch in den Materialien vorgenommen worden. Da dieser Bereich ein Baufeld aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 159 A1, 1. Änderung unmittelbar ergänzt, sind die dortigen Festsetzungen zu den Einfriedungen unverändert übernommen. Damit wird er- reicht, dass nicht innerhalb eines Baugrundstücks verschiedene Festsetzungen gelten.

Für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter werden verwehungsichere Einfrie- dungen 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 Ge- sichtspunkten, insbesondere, um eine zu starke Versiegelung der intensiver ausnutzbaren Bauflächen zu vermeiden, nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zugelassen werden.

## 6. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan Nr. 159 A4/D4 umfaßt eine Fläche von ca.

23.339 qm

(entspr. 2,33 ha)

Davon entfallen auf:

öffentliche Verkehrsflächen

1.150 qm

private Verkehrsflächen

90 qm

geplante öffentliche Grünflächen (ohne Grünflächen i.d. Verkehrsflächen)	3.422 qm
davon Spielplatzfläche	327 qm
Summe öffentlicher Flächen:	4.572 qm

Das Nettobauland beträgt demnach: 18.677 qm  
(entspr. 1,87 ha)

## 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 sowie neu zu verlegende Leitungen in den öffentlichen Flächen und mit den festgesetzten Leitungsrechten in der privaten Verkehrsfläche gesichert.

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.

### Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten, weil ein Erschließungsvertrag mit der GEG (Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH) abgeschlossen wird. Die GEG trägt auch die Planungskosten.

## 8. Anlagen / wesentliche Teile dieser Begründung

1. Rahmenplanung 1997 - Gesamtkonzept -
2. Umweltbericht / Büro Birkhoff
3. Schalltechnisches Gutachten / Akustikbüro Göttingen

Diese Begründung zum Bebauungsplan 159 A4/D4 "Am Wölper Ring" - Kernstadt - der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauBG ausgearbeitet.



Hannover, 08.06.2006

gez. Eißel

.....  
(Planverfasser)

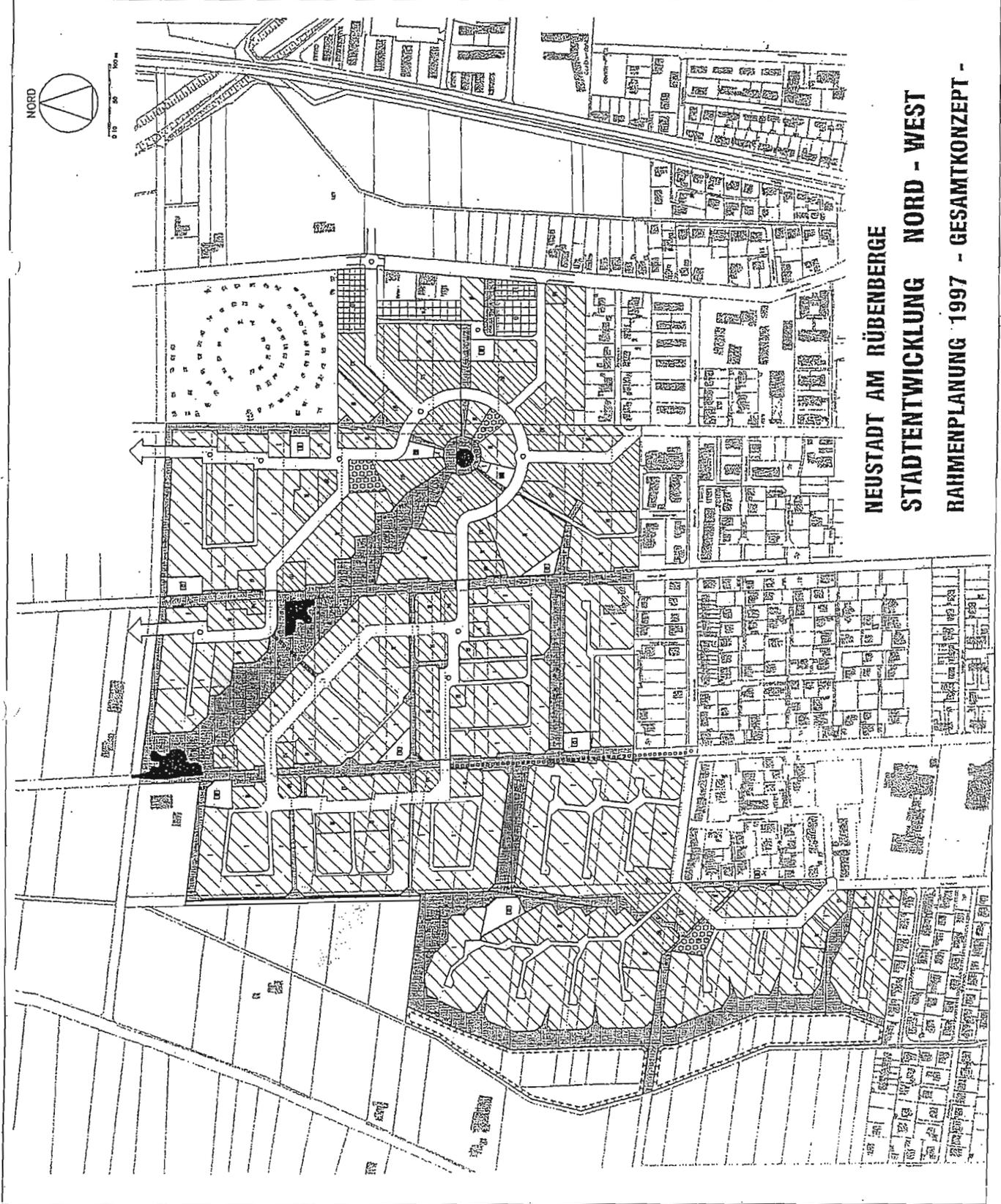
Diese Begründung nebst Anlagen wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 06.07.2006 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit den Angaben nach § 2a BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 159 A4/D4 "Am Wölper Ring" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Kernstadt - vom 10.04.2006 bis einschließlich 10.05.2006 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., 10. Aug. 2006

(Siegel)

gez. Kugel  
Bürgermeister i. V.



**NEUSTADT AM RÜBENBERGE  
STADTENTWICKLUNG NORD - WEST  
RAHMENPLANUNG 1997 - GESAMTKONZEPT -**

**LEGENDE**

- Wohnen, eingeschossig
- Wohnen, zweigeschossig
- Wohnen, dreigeschossig
- Gewerbe, zweigeschossig
- Gewerbe, dreigeschossig
- Mischgebiet, zweigeschossig
- Mischgebiet, dreigeschossig
- Gemeinbedarf, zweigeschossig
- Gemeinbedarf, dreigeschossig
- Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grünfläche, allgemein
- Wasserfläche (Regenrückhaltebecken)
- Spielplatz
- Verkehrsfläche
- Busschleuse/Buslinie

Planverfasser: Herr Wippermann  
gezeichnet: 24.2.1997 Grote  
geändert:



FoA, Stadtforst Neustadt		Wirtschaftsplan -Tigr. 62- HJ. 2006												KSt.							
989		für Ausgleichsmaßnahmen in der Stadtforst Neustadt												Typ-Nr.							
Stadtforst Neustadt		Bestandesbegründung mit sonstigen Nebenarbeiten in Waldbeständen																			
Stadtforst Neustadt		WET 52 Fichte/Robuche/Eiche mit standortgem. Nebenbaumarten)																			
AusglMaßn. BPl.Nr.159 A4/D4 "Wölper Ring"		mit einfacher Waldrandgestaltung																			
Gemarkung Neustadt Fl. 13 Fl. 13, Flst. 36		Vollkostenrechnung Voranbau 3.500 Stck./ha (Hauptbaumarten)																			
Maßnahme:		Materialbedarf												Erfüllung der Maßnahme							
Verfahren:														15.02.2006							
														17.02.2006							
RtÖ	Buchungs-	WET	Kostenträger	Unternehmer	Baumart	SEI #	HBU#	RBu#	WiLi	Feldmaße	FLUme	SAH	Marone	W.Blime	Wainuß	FAh	Hasel	Dgl.	Erstaufert. Datum	Datum	
5	schlüssel		ha	Stck.	100/120	2+1j.S.	2+0j.v.	2+1j.S.	1+2j.v.	1+2j.v.	1+2j.v.	1+2j.v.	3j.v.	2j.v.	2j.v.	2j.v.	3j.v.	4j.v.	Febr. 2006		
	KSt.		Anzahl	€	Stck.	Stck.	Stck.	Stck.	Stck.	Stck.	Stck.	Stck.	Stck.	Stck.	Stck.	Stck.	Stck.	Stck.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
580	72		0,3685	324																	
	Kl/Bu		0,3685	571																	
210			0,3685	295																	
220			0,3685	411																	
330			0,3685	206																	
Abt.																					
105a1	260		1370	0		0	100	20	900	50	0	0	50	30	30	30	50	10	100		
							*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		
							€Stck	1,35	0,65	1,07	1,04	0,86	0,93	1,01	1,50	1,00	0,55	0,86	0,77	0,95	
brto. ha	0,4422			1451			€Sa.	135	13	963	52	0	0	51	45	30	17	43	8	95	
				178																	
netto ha	0,3685			754			lfm	€/lfm	Stck	€/Stck.											
								150	7,50	0	13,00	incl. Anbringen									
360			0,3685	1125																	
				0																	
350			0,3685	357																	
250				155																	
310				124																	
Summe:			0,3685	5388																	
	Std./Kostenträger:		d.s.	3,93																	
	Gesamt-Stunden:		oder	14620																	
	* Vervielfältiger f. 10 Jahre			1,46																	
	**Vervielfältiger f. 5 Jahre			171																	
	***Vervielfältiger f. 20 Jahre			184																	
	# p = 2% nur Komp. f. Steig. rate Lebenshalt.kosten			6428																	
							d.s.	4,69	€/Stck												
																					oder
																					1,74 €/qm