



B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 159 C 1 „Nördliches Kuhlager“, Kernstadt Neustadt a. Rbge.

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Es wird begrenzt im Süden durch den im Endausbau befindlichen 3. Bauabschnitt der Memeler Straße, im Osten durch die West- bzw. weiter nördlich die Ostgrenze des Wirtschaftsweges Ahnsförth, im Norden durch die Nordgrenze der Parzelle 138 und im Westen durch die Westgrenze des Wirtschaftsweges „Am Kuhlager“.

2. Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst inklusive westlicher, östlicher und nördlicher Grüneinbindung 43.034 qm. Der 3. Bauabschnitt der Memeler Straße gehört nicht dazu, da er bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 „Beim Kuhlager“ liegt.

3. Rechtsverhältnisse

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. war für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Deshalb wurde das Plangebiet als Teil der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. neu aufgestellt. Jetzt stellt die seit dem 22.04.1999 rechtswirksame 81. Änderung im Plangebiet eine von Grünflächen eingefasste Wohnbaufläche (W) dar.

Im aktuellen RROP (1996) wird das Plangebiet als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Die Trasse der bisher dargestellten Nordwestumgehung, sofern sie überhaupt realisiert wird, soll wesentlich weiter nördlich zur B 442 geführt werden, wobei das Plangebiet nach diesen neuen Überlegungen, die auch in die Neufassung des Flächennutzungsplanes eingeflossen sind, nicht davon tangiert wird.

4. Planungserfordernis

In der Kernstadt Neustadt a. Rbge. ist eine erhebliche Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen. Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. befindet sich im Pendlereinzugsbereich der im Nordwesten Hannovers gelegenen Arbeitsstätten. Die Nähe zum attraktiven Freizeitbereich Steinhuder Meer sorgt ebenso für Nachfrage, wie die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen und deren

weiterer Ausbau im Mittelzentrum Neustadt a. Rbge. Die grundlegenden Untersuchungen zum Wohneinheitenbedarf im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplanes haben ergeben, dass in den nächsten 10 - 15 Jahren in der Kernstadt ca. 2.000 WE gebaut werden müssen. Davon sollen im Nordwesten der Kernstadt ca. 1.300 WE entstehen, da dieser Bereich die beste Verkehrsanbindung zur B 6 und somit nach Hannover hat. Das Plangebiet ist der erste Schritt zur Umsetzung der Stadtentwicklung Nordwest.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 159 C 1 sollen also in einem ersten Schritt der Gesamtentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Minderung des o. g. Wohnbedarfs geschaffen werden. Entwicklungspolitische Ziele der Planung sind u. a.:

- Ausbau des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ gemäß RROP;
- Verbesserung der Tragfähigkeit der infrastrukturellen Einrichtungen (z. B. Grundschule, Orientierungsstufe, Gymnasium, Gesamtschule, Freizeiteinrichtungen);
- Stärkung der wirtschaftlichen Basis der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

6. Der entwicklungsplanerische Rahmen

Bereits Mitte bis Ende der 80er Jahre führte das Institut für Städtebau der TU Hannover im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Untersuchung der Kernstadt durch. Dabei wurde für den Bereich „Nordwest“ bereits die große Siedlungserweiterung für die Kernstadt vorgeschlagen. Die Pläne zeigen eine rasterartige weiter fortsetzbare Struktur mit Ost-West-Erschließungsstraßen und einer Nord-Süd-Verbindungsstraße im Bereich der Straße „Am Kuhlager“ in Richtung Landwehr.

Bereits in den frühen 90er Jahren wurden neue Überlegungen vorgenommen, die eine stärkere Verdichtung und einen „zentralen Bereich“ mit Nahversorgungsfunktionen und Schule/Kinderärten beinhalten. Diese unter dem Eindruck des Wohnungsmangels der früheren 90er Jahre entstandene Entwicklung wurde 1995 an die realen Verhältnisse/Entwicklungen angepasst. Ein Flächennutzungskonzept wurde entwickelt, das 1996/97 zu einem Bebauungskonzept weiterentwickelt wurde.

Das gesamte Entwicklungsgebiet gliedert sich in drei Entwicklungsstufen, die nahe der Nienburger Straße in einem Nahversorgungsbereich zusammengeführt werden. Das Plangebiet 159 C 1 gehört zur ersten Entwicklungsstufe. Die Entwicklungsstufen sind jeweils so groß ausgelegt, dass ein Kindergarten, eine Schulkasse je Jahrgang und im Nahversorgungsbereich einige Flächen mit Mischnutzung Wohnen/Einzelhandel/Dienstleistung entstehen. Die erste Stufe umfasst ca. 147 Geschosswohnungen, 150 Reihenhäuser und 170 Einzelhäuser. Davon sind im Plangebiet 159 C 1 ca. 24 Geschosswohnungen, 16 Reihenhäuser und 44 Einzelhäuser vorgesehen. Mit den in Nachbargebieten erhobenen Daten errechnet sich somit für das Plangebiet 159 C 1 eine Einwohnerzahl von ca. 260 Neubürgern. Um den in den §§ 1 und 1 a des BauGB

gestellten Forderungen nach Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Förderung kostensparenden Bauens sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, wurde bereits in der Rahmenplanung festgelegt, dass in fast jedem Teilabschnitt des Gesamtgebietes Nordwest sowohl freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser als auch Geschosswohnungen entstehen sollen. Hier im Plangebiet 159 C 1 wird diese Forderung umgesetzt, indem ein kleiner Bereich bis zu dreigeschossigen Wohnungsbau aufnehmen kann und eine Zeile an der Memeler Straße für Reihenhäuser oder Doppelhäuser vorgesehen ist.

Die Nahversorgung soll mit den Planungsabschnitten 159 A 1 - 159 A 3 im Bereich Königsberger Straße parallel entwickelt werden, im Bereich 159 C 2 soll ein Kindergarten entstehen.

Die städtebaulich-räumliche Entwicklungskonzeption sieht vor, die Struktur der Baugebiete, die an der Memeler Straße bereits bestehen, in der ersten Stufe prinzipiell weiterzuführen, sie jedoch der zeitlichen und räumlichen Entwicklung zu unterziehen und somit einen zeit- und ortsgerechten Städtebau zu finden.

7. Das städtebauliche Konzept

In den bestehenden Bereichen um die Memeler Straße herum wurde eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung entlang der Memeler Straße realisiert, um diese als Rückgrat des Gebietes zu betonen und als Haupteinfahrungsstraße zu visualisieren. Daher wird im Plangebiet 159 C 1 die an der Memeler Straße gelegene Bauzeile auch überwiegend zweigeschossig vorgesehen. Um das Ende der Memeler Straße und die Umlenkung nach Süden zu betonen, soll die Höhe der Bauten in Richtung Westen ansteigen. Nördlich der an der Memeler Straße gelegenen Zeile ist ausschließlich eingeschossiger Einfamilienhausbau in Einzelhäusern oder Doppelhäusern angedacht. Die Straßenstruktur ist wie in den bestehenden benachbarten Bereichen geprägt durch eine in die Tiefe des Gebietes führende Sammelstraße und schmale Wohnstraßen mit Wendehammer und Fußwegeverbindung zu der jeweiligen nächsten Grünachse.

8. Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Daher sind hier neben den Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 BauNVO zulässig. Desgleichen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Per textlicher Festsetzung (Nr. 12) werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, also fast alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Absatzes 3 des § 4 BauNVO, ausgeschlossen, weil diese verkehrsintensiven Nutzungen eher in der Nähe der Nienburger Straße angesiedelt werden sollen und hier das Wohnen nicht durch diese Nutzungen gestört werden soll.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Bereichen der eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäuser wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, um auch bei kleineren Grundstücken die Bebauung mit ausreichend großen Häusern erreichen zu können.

Im Bereich der Bauzeile nördlich der Memeler Straße wird ebenfalls die GRZ 0,4 festgesetzt und bei zweigeschossiger Bebauung eine GFZ von 0,8, um einfache und schlichte Reihenhäuser auf kleinen Grundstücken zu ermöglichen.

Die gleichen Werte werden für die Südwestecke des Plangebietes festgesetzt, um die Dichte entlang der Memeler Straße trotz größerer Nutzungszahlen zu halten.

8.3 Zahl der Vollgeschosse

Entlang der Memeler Straße soll eine städtebauliche Betonung durch eine höhere Zeile erfolgen. Deshalb wird für das Ostende der Zeile, das in der Nähe der eingeschossigen Nachbarbebauung liegt, zweigeschossige Bebauung ermöglicht, aber nicht vorgeschrieben.

In Richtung Westen soll die Bebauung höher entwickelt werden, um das Ende der langen Achse Memeler Straße zu betonen. Deshalb wird für den nächsten Abschnitt die zweigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben. Aus dem gleichen Grund wird für die Bebauung an der Südwestecke des Plangebietes dreigeschossige Bebauung ermöglicht, mindestens muss jedoch zweigeschossig gebaut werden.

Nördlich der Zeile, die entlang der Memeler Straße entstehen soll, sind freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zulässig, um die Abstufung zum Rand des Bauabschnittes zu erreichen.

8.4 Bauweise

Um die von Süden auf die Südwestecke des Plangebietes stoßende Sichtachse zu beenden, wird für die dort vorgesehene maximal dreigeschossige Bebauung die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

In den anderen Bereichen wird die offene Bauweise festgesetzt. Je nach Lage wird diese gemäß § 22 Absatz 2 Satz 2 der BauNVO spezifiziert: An der Memeler Straße sind Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, im nördlich davon gelegenen Bereich sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen dienen wiederum dem Ziel, an der Memeler Straße eine Zeile mit dichter Bebauung zu erreichen.

8.5 Grundstücksgrößen

Im genannten Plangebiet werden weder Obergrenzen noch Untergrenzen für die Größe der Grundstücke festgesetzt, aber die Lage der Straßen, Wendehämmer, Fußwege sowie der Grünflächen lässt erwarten, dass die Größen für die Grundstücke die gesamte Palette ab 450 qm bis zu 880 qm abdecken, wobei im oberen Bereich wenige, im unteren Bereich

einige und viele zwischen 500 qm und 600 qm liegen werden (siehe Plan „Mögliche Grundstücksteilung“).

8.6 Baugrenzen/Baulinien/überbaubare Flächen

Im gesamten Plangebiet werden nur Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so gesetzt, dass fast überall mindestens 3 m Abstand zu den Straßen und Fußwegen eingehalten werden müssen, nur im Bereich der Wendehammer gibt es wegen der Platzverhältnisse jeweils südlich der Verkehrsflächen einen Abstand von 2 Metern. Dort wird die Baugrenze an der Südseite des Grundstückes jeweils nach Süden versetzt und der Pflanzstreifen verengt, um eine brauchbare, überbaubare Fläche zu erhalten. Die überbaubaren Flächen sind an der Nordgrenze des Plangebietes tiefer geschnitten als in der Mitte des Gebietes. Westlich der Wendeanlagen ergeben sich ebenfalls tiefere Grundstücke, da dort auch größere Grundstücksflächen erwartet werden, was den Übergang zu den öffentlichen Grünflächen mittels Hausgärten ermöglicht. In der Mitte des Plangebietes ist die Tiefe der überbaubaren Fläche im Westen mindestens 15 m, im Osten mindestens 14 m, was durchaus ausreichend Platz für Einzelhäuser bietet. Auch bei einer Grundstückstiefe von ca. 28 m in der Mitte des Plangebietes sind Doppelhäuser möglich, wobei auch hier die o. g. Tiefe der überbaubaren Flächen ausreichend ist.

Im Bereich der zweigeschossigen Zeile an der Memeler Straße sind die Tiefen der überbaubaren Flächen für die Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen ebenfalls mit 14 m oder 15 m entsprechend bemessen. An der Südwestecke des Plangebietes ist bei dreigeschossiger Bebauung auch Geschosswohnungsbau vorstellbar. Die Tiefe der überbaubaren Fläche ist größer bemessen, um Geschosswohnungsbau, der durch Gemeinschaftstreppenhäuser oftmals mehr Tiefe braucht, zu ermöglichen.

8.7 Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen

Im Bereich der zweigeschossigen Zeile entlang der Memeler Straße sind Stellplätze auf den Einzelgrundstücken nicht möglich. Deshalb sind dort im östlichen Teilstück an der Sammelstraße und im westlichen Teilstück an der Nordseite der Zeile Flächen für Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, die insgesamt maximal etwa 62 Fahrzeuge aufnehmen können. Bei einer maximalen Zahl von 40 Wohneinheiten also 1,55 Plätze pro Wohneinheit. Die Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB den Wohnbauanlagen zugeordnet. An der Grundstücksgrenze zur Memeler Straße wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um die Südgärten zu schützen und den Verkehrsfluss auf der Memeler Straße zu sichern.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten sowohl textliche Festsetzungen als auch ökologische Festsetzungen, aber auch gestalterische Festsetzungen.

Um durch die privaten Gartenflächen Eingriffsvermeidung bzw. Minimierung zu betreiben, wird ein Pflanzstreifen auch an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, der allerdings durch die ÖBV 6 auf maximal 3,5 m pro Grundstück unterbrochen werden darf, um Zufahrts- und Zugangsmöglichkeiten zu erlauben.

Da es sich um ein relativ ruhiges Wohngebiet abseits der Nahversorgungsbereiche handelt, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Absatz 3 BauNVO), also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die zusätzlichen Verkehr und damit Belastungen auslösen könnten, ausgeschlossen (ÖBV 12).

Um beim Grundflächennutzungsmaß Flexibilität in engen Grenzen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden darf, wenn als Ausgleich dafür je angefangene 20 qm Grundfläche ein einheimischer standortgerechter Laubbaum gepflanzt wird (ÖBV 1). Im Bereich der höheren Bebauung an der Memeler Straße (WA 1) darf die Überschreitung bis zu 50 % betragen, um flächensparende Häuser zu ermöglichen (ÖBV 1).

Im Bereich nördlich der Zeile an der Memeler Straße, also dort wo Einzelhäuser zulässig sind, muss je Stellplatz und je Garage als Ausgleich für die Versiegelung ein einheimischer standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden (ÖBV 2).

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Versiegelung sind nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten mit einem Ökoverbundpflaster, Rasensteinen oder einem vergleichbaren wasserdurchlässigen oder wasserspeicherfähigem Material zu befestigen (ÖBV 3). Wenn solches Material verwendet wird, kann diese Fläche bei der GRZ-Berechnung mit dem Faktor 0,5 angesetzt werden, um einen Anreiz zur Verwendung dieses Materials zu geben.

Außerdem wird festgesetzt, wie und in welcher Art auf den öffentlichen Grünflächen gepflanzt werden muss, um die Begrünung detailliert festzulegen und zu sichern (ÖBV 5).

Das gleiche gilt für die privaten Pflanzflächen. Es wird festgelegt, dass die Bäume, die in den ÖBV 1 und 2 genannt werden, hier gepflanzt werden müssen. Bäume müssen klein- bis mittelkronig sein und eine geschlossene Pflanzung aus 70 % Stauden und 30 % sonstigen Pflanzen ist hier anzupflanzen (ÖBV 7).

Für die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass 40 % der Fläche der Sukzession zu überlassen sind, 20 % der Fläche sind für Initialpflanzungen durch standortgerechte einheimische Gehölze vorzusehen und 40 % sind dauerhaft als Gras-Wildstaudenflur zu entwickeln. Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Durch diese Festsetzungen soll eine standortgerechte Grünordnung und ortstypische Landschaftsgestaltung erreicht und erhalten werden und wesentlich zur Kompensation des Eingriffs beigetragen werden (ÖBV 8).

Um die gestalterische Anpassung an die vorhandene Bebauung südlich der Memeler Straße und auch östlich des Plangebietes zu bewältigen, wird festgesetzt, dass die Hauptdachflächen der Wohngebäude im gesamten Plangebiet eine Neigung von mindestens 20° und höchstens 48° haben müssen (ÖBV 9).

Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen mit mehr als 40 qm Grundfläche sind wegen ihrer Größe mitprägend für das Straßenbild und somit ebenfalls mit geneigten Dächern mit mindestens 14° und höchstens 48° Neigung auszuführen (ÖBV 10). Gemein-

schaftsgaragen, Garagen und Nebenanlagen mit 20 qm bis 40 qm Grünfläche sind extensiv zu begrünen, wenn sie mit Flachdächern ausgeführt werden, um eine Minimierung der Versiegelung herbeizuführen und das Mikroklima positiv zu beeinflussen (ebenfalls ÖBV 10).

Aus dem gleichen Grunde, also um die gestalterische Anpassung an die vorhandene Bebauung zu bewältigen, wird festgesetzt, dass für die geneigten Dächer im Wohngebiet WA 1 nur rote bis braune Dachziegel oder Dachpfannen verwendet werden dürfen (ÖBV 11). Davon ausgenommen sind Anlagen zur solaren Energie- und Warmwasserversorgung.

Um den Übergang von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den privaten Vorgärten zu zonieren und eine äußere Begrünung von Einfriedungen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Einfriedungen an der Grenze zur 4,5 m breiten, öffentlichen Verkehrsfläche mit mindestens 0,25 m Abstand zur Grenze errichtet werden müssen (ÖBV 13).

Außerdem wird festgesetzt, dass das auf versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser in naturnah angelegten Mulden (Rückhaltebecken) und dem an der Ostseite des Plangebietes verlaufenden naturnah gestalteten Vorfluter rückzuhalten ist, um es verzögert dem Hauptvorfluter zuzuführen und damit letztlich die dosierte Ableitung sicherzustellen (ÖBV 4).

9. Verkehrserschließung

9.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Circa 60 Meter westlich des am Ostrand des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges zweigt die Wohnsammelstraße des Plangebietes, die eine 8 Meter breite Trasse hat, von der Memeler Straße rechtwinklig nach Norden ab. Sie wird in drei Abschnitten nach Norden geführt. Jeder Abschnitt ist um mehr als eine Trassenbreite nach Westen versetzt. In dem Versatz entsteht eine platzartige Situation, von der in Richtung Westen die Wohnstraße abzweigt. Sie hat eine Trassenbreite von 4,50 Meter und mündet am Westende in einen Wendehammer mit 18 Metern Durchmesser. Je Versatz der Wohnsammelstraße zweigt eine Wohnstraße ab, insgesamt sind es drei öffentliche Wohnstraßen in Richtung Westen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche hat eine Gesamtgröße von 3.762 qm.

9.2 Private Verkehrsflächen

Von der Wohnsammelstraße zweigen an den Versatzstellen private Wohnstraßen in Richtung Osten ab. Sie haben 3,50 Meter Trassenbreite. Diese Flächen werden festgesetzt als Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger, um die öffentliche Verkehrsfläche zu reduzieren.

Auch die Zugänge und die Zufahrten der höheren Bauzeile an der Memeler Straße, die an der Nordseite der Zeile liegen, werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, hier ebenfalls zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger, festgesetzt.

9.3 Ruhender Individualverkehr

Die privaten Stellplätze in dem Bereich, in dem Einzelhäuser zulässig sind, müssen die Eigentümer auf ihren Grundstücken unterbringen. Die privaten Stellplätze, die zu der höheren Bauzeile an der Nordseite der Memeler Straße gehören, werden, wie schon im Kapitel 8.7 beschrieben, als Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftsstellplätze an der Nordseite der Bauzeile festgesetzt. Auch diese sind so dimensioniert und platziert, dass sie über eine Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche erreicht werden können, wie andere Gemeinschaftsstellplätze bzw. –garagen auch.

Auf der Wohnsammelstraße, die eine 8 Meter breite Trasse hat, werden an der Ostseite in Längsaufstellung mindestens 18 Stellplätze vorgesehen. Auf dem ausgebauten 3. Bauabschnitt der Memeler Straße sind an der Nordseite ebenfalls 7 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Damit kommt auf 3 Wohneinheiten etwa 1 öffentlicher Stellplatz, was ein üblicher Wert ist. Im Bereich der Wendehämmer wird zentral ebenfalls jeweils ein öffentlicher Stellplatz angeordnet.

Von der neu ausgebauten Memeler Straße (III. Bauabschnitt) darf nicht auf die privaten Grundstücke gefahren werden, um Gefährdungen an der Sammelstraße zu vermeiden (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt).

9.4 Radwege/Fußwege

Die Rad- und Fußwege im Plangebiet sind Bestandteil des gesamten Rad- und Fußwegenetzes, das im Entwicklungsgebiet Nordwest in der Rahmenplanung aufgespannt wurde. Danach verlaufen in allen Grünstreifen Fuß- und Radwege in wassergebundener Ausführung von etwa 2,0 Metern Breite.

Im Plangebiet verläuft also ein solcher Weg ringartig um das Gebiet herum und schließt im Südwesten an den vorhandenen Wirtschaftsweg an und im Osten an das vorhandene Teilstück des Fuß- und Radweges.

Von den Wendeflächen an den öffentlichen Wohnwegen führen Fuß- und Radwege zum Fuß- und Radwegering in der Grünzone.

9.5 ÖPNV

Nach der Einführung des Nahverkehrsplans für Neustadt a. Rbge. werden zwei Linien, die sternartig zum ZOB fahren, den Westen der Stadt abdecken. Eine davon soll über die Straße „Am Kuhlager“ die Memeler Straße benutzen und über die Königsberger Straße zur Landwehr zurückkehren. Die dritte Linie soll über die Nienburger Straße kommend die zweite und die dritte Entwicklungsstufe des Gebietes Nordwest mit einer Schlaufe erfassen. Das Plangebiet wird von der Linie an der Memeler Straße tangiert, die Haltestelle wird wahrscheinlich unmittelbar an der Südgrenze des Baugebietes eingerichtet. Im Verlauf des östlich im Plangebiet gelegenen Wirtschaftsweges, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, soll eine Möglichkeit geschaffen werden, eine ÖPNV-Busspur zur Verbindung in die später zu entwickelnden nördlich angrenzenden Wohngebiete zu sichern, sie wird durch ein Fahrrecht zugunsten des ÖPNV gesichert.

10. Technische Erschließung/Entsorgung

10.1 Versorgung

Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich

- der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. für Wasser, Gas und Elektrizität
- der Telekom für Kommunikation

Im Bereich der Memeler Straße sind die Leitungen bereits bis zur Südwestecke des Plangebietes verlegt. Von der Memeler Straße ausgehend werden sie in der Wohnsammelstraße nach Norden verlegt und in die Wohnstraßen geführt.

Der Löschwasserbedarf ist nach Angaben der Feuerwehr mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sichergestellt, so dass die Forderungen des DVGW-Arbeitsblattes erfüllt sind.

Im Bereich der südlichen/westlichen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen wird eine Versorgungsanlage für Elektrizität festgesetzt (Trafostation), die für die Versorgung der Gebiete C 1, C 2 und C 3 zentral gelegen eingesetzt werden soll.

10.2 Entsorgung

In der Memeler Straße ist die Trennkanalisation vorhanden. Die Kanäle sind von Norden in den Trassen der Straßen des Plangebietes zum vorhandenen Sammler zu führen. Die Hausmüllentsorgung wird durch die Abfallentsorgungsgesellschaft Hannover mbH durchgeführt, Sondermüll ist an den bekannten Sammelstellen abzugeben.

11. Grünflächen/Ausgleichsflächen/Ersatzflächen

11.1 Öffentliche Grünflächen/Ausgleich

Zum Plangebiet gehören sowohl private Grünflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, als auch öffentliche Grünflächen.

Die öffentlichen Grünflächen sind um die Wohnbauflächen herum an der West-, Ost- und Nordseite angeordnet. Sie schließen den Bauabschnitt 159 C 1 ab und bilden den Übergang und ein Gliederungselement zu den benachbarten Bauabschnitten 159 C 3 im Westen, 159 G 1 im Norden, 159 E, 159 B und 153 im Osten und sie sind auch wesentliche Gestaltungselemente. Außerdem haben sie die Aufgabe, als sanitäres Grün im Wohngebiet zu dienen, denn sie beeinflussen die Luftqualität und auch durch die Naherholungsnutzung tragen sie zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei und tragen somit zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt bei.

In den öffentlichen Grünflächen werden Rad- und Fußwege in wassergebundener Ausführung vorgesehen, wie auch schon in Kapitel 9.4 erwähnt. Im Plangebiet sind die öffentlichen Grünflächen als Ausgleich für die Versiegelung durch die Verkehrsflächen vorgesehen.

Die Wohnbauflächen werden von 10 – 20 m breiten öffentlichen Grünflächen (Grünverbindungen, -zügen) nach Norden und Osten gerahmt bzw. abgeschlossen. Die vorhandene Wirtschaftswege- und Grabentrasse Ahnsförfth bleibt mit den begleitenden Hecken in der östlichen Grünverbindung erhalten, wird renaturiert und aufgewertet. Die vorhandene Graben- und Wegetrasse Am Kuhlager wird vom Wohngebiet C 1 überbaut und die gliedernde Grünverbindung verschiebt sich nach Westen in das Plangebiet C 3. Die nördliche Grünverbindung wird auf den vorhandenen Ackerstandort entwickelt.

Die Grünflächen übernehmen Erholungs- und Verbindungsfunktionen, verbessern das Mikroklima und gliedern die Baugebiete (östliche und nördliche Grünverbindung). Die vorhandene Wirtschaftswegetrasse Ahnsförfth wird nördlich der Memeler Straße im Plangebiet C 1 als Grünfläche dargestellt und gleichzeitig als Trasse für eine neue Buslinie genutzt, indem eine Spurbefestigung in die Grünfläche eingefügt wird, jedoch keine flächenartige Versiegelung vorgenommen wird.

Die zukünftigen innerörtlichen Grünzüge im Norden und Osten werden als intensiv gepflegte Rasenflächen mit Einzelbäumen insbesondere Erholungs- und Verbindungsfunktionen gerecht und fügen sich in den Charakter des Siedlungsraumes ein.

Die in den Grünzügen verlaufenden Fuß-/Radwege sind ca. 2 m breit in wassergebundener Wegedecke ausgeführt und an die öffentlichen Erschließungsstraßen/ -wege der Wohngebiete angebunden.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind als wertvolle Strukturen für den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist insbesondere erforderlich, da die Baumschutzsatzung der Stadt Neustadt nicht für den Bereich der Stadterweiterung „Nordwest“ gilt.

Auf eine Versickerung des in den Baugebieten anfallenden Regenwassers muss verzichtet werden, da die naturräumlichen Bedingungen (sehr hoher Grundwasserstand) ungeeignet sind.

Regenrückhaltesysteme innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen der verzögerten Ableitung des Regenwassers in die ansonsten überlasteten Vorfluter dienen. Sie sind mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Uferbewuchs auszubilden, um ihre Selbstreinigungskraft und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu steigern. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist vor der Einleitung in das Rückhaltesystem durch Ölabscheider und Sandfänge vorzureinigen.

Im Bebauungsplangebiet C 1 wird auch ein entsprechender Ausbau des vorhandenen Grabens Ahnsförfth vorgenommen. Er dient, wie alle anderen Gräben auch, weiterhin als Vorfluter. Zusätzliche Regenrückhaltebereiche werden nördlich und westlich des Plangebietes in den angrenzenden B-Plan-Gebieten vorgesehen.

11.2 Private Grünflächen/Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den privaten Grünflächen werden zu den Rändern Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie sind 3 m bis 7 m breit und dienen einem strukturreichen und grünen Ortsbild, der Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren innerhalb der bebauten Gebiete und deren Vernetzung mit der Landschaft. Um diese Funktion zu gewährleisten, werden Vorgaben für die Anteile der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (z. B. Stauden, Sommerblumen) an der Bepflanzung gemacht und Artenlisten im Grünordnungsplan aufgestellt.

Bei den Baumpflanzungen nach ÖBV 1 und 2 sind standortgerechte Laubbäume in diese Bereiche zu pflanzen. Die Pflanzung ist geschlossen aus 70 % Sträuchern und 30 % sonstigen Pflanzen herzustellen. Darüber hinaus dürfen die Flächen auf nur max. 3,5 m Länge für Zufahrten/Zugänge an den öffentlichen Verkehrsflächen unterbrochen werden.

Die vorhandenen Bäume (eine mehrstämmige Birke) und Sträucher sind als wertvolle Strukturen für den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist insbesondere erforderlich, da die Baumschutzsatzung der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht für den Bereich der Stadterweiterung „Nordwest“ gilt.

11.3 Kompensation

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen in Form der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für die Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Gewährleistung des Ausgleichs für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt ist Gegenstand des Grünordnungsplanes. Die Bewertung und Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe auf den Natur- und Landschaftshaushalt sowie die Darstellung möglicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist dem beiliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

Als Ausgleich werden die oben und im Grünordnungsplan genannten Maßnahmen auf den öffentlichen und zu geringen Teilen aus den privaten Grünflächen angerechnet. Der Ausgleich kann durch die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum überwiegenden Teil innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Das verbleibende Defizit von ca. 33.277 Wertpunkten, wird in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Davon werden ca. 6.300

Punkte im Plangebiet 159 C 3 ausgeglichen. Für die restlichen ca. 27.000 Punkte wird die Regeneration und Sanierung einer Fläche im bestehenden Forst im Bereich Dammkrug durchgeführt. Die vorgesehene Fläche befindet sich in der Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 14, Flurstück 47/6. Für die Sicherung der Durchführung wird der Investor (Eigentümer des Plangebietes) vertraglich verpflichtet, einen entsprechenden Kostenbeitrag zweckgebunden an die Stadt zu zahlen. Die gesamte Kompensationsfläche wird durch Aufnahme in den Bebauungsplan dem Plangebiet 159 C 1 als externe Kompensationsfläche zugeordnet. Der mit dem Investor abgeschlossene Vertrag liegt der Begründung bei.

12. Spielflächennachweis

In den Spielplatznachweis werden die benachbarten Wohngebiete 153 (Memeler Straße Nord), 149 (Beim Kuhlager) und 150 (Ahnsföth), einbezogen, weil diese Gebiete im 400 m-Einzugsbereich des Plangebietes liegen bzw. die Spielplätze, die in diesen Gebieten bestehen, sich darin befinden.

Im Plangebiet 153 „Memeler Straße Nord“ gibt es keinen Spielplatz, weil die Spielflächen in den angrenzenden Gebieten nachgewiesen wurden.

Im Plangebiet 149 „Beim Kuhlager“ sind drei Spielflächen mit insgesamt ca. 2070 qm geplant und ausgeführt worden.

Im Plangebiet 150 „Ahnsföth“ sind zwei Spielplätze mit insgesamt 1.700 qm geplant und ausgeführt worden.

Im Plangebiet 152 B gibt es zwei Spielplätze mit insgesamt 1.175 qm Fläche.

Im Plangebiet 152 A gibt es ebenfalls einen Spielplatz mit der Größe 560 qm.

Insgesamt gibt es in den fünf Plangebieten 5.505 qm Spielfläche. Davon werden in den Plangebieten selbst etwa 2.600 qm gebraucht. Die Spielflächen östlich des Weges/der Grünfläche „Kleiner Tösel“ werden auch für die Bereiche östlich der Königsberger Straße herangezogen. Dafür sind etwa 500 qm anzusetzen. Somit sind diese Flächen ausreichend bemessen für das jeweilige Gebiet und die östlich angrenzenden Bereiche. Damit können die Spielflächen westlich des Weges/der Grünfläche „Kleiner Tösel“ den dortigen Plangebieten bzw. neuen Bereichen zugeordnet werden. Die Fläche für Großspielgeräte in der südlichen Grünfläche des Gebietes „149 Beim Kuhlager“ dient auch den südlich angrenzenden älteren Wohngebieten. Somit bleiben für die Bereiche 149, 150 und 153 insgesamt 3.130 qm Spielfläche. Benötigt werden dort ca. 1.390 qm, es gibt also einen Überhang von 1.740 qm. Die Spielflächen liegen vom nördlichsten Wohnbereich im aktuellen Plangebiet 159 C 1 höchstens 350 m Fußweg entfernt, vom südlichen Bereich des Plangebietes liegen sie ca. 125 - 150 m entfernt. Die Entfernungen sind also zumutbar, zumal sie auch über Wege innerhalb von Grünflächen erreichbar sind.

Bedarfsberechnung für 159 C 1:

28.237 qm x 0,66	=	18.636 qm	
<u>6.530 qm x 1,06</u>	=	<u>6.922 qm</u>	
Summe	:	25.558 qm	Geschossfläche
0,02 x 25.558 qm	=	512 qm	Nettobedarf
0,03 x 25.558 qm	=	<u>767 qm</u>	Bruttobedarf

Da in den südlich angrenzenden Plangebieten 149 und 150 ein Überhang von 1.740 qm existiert, ist der Bruttobedarf in zumutbarer Entfernung bereits vollständig abgedeckt. Somit wird auf eine Spielfläche im Plangebiet 159 C 1 verzichtet. Um die Entfernungen, insbesondere vom nördlichen Bereich des Plangebietes zu den Spielflächen zu reduzieren, ist in dem im Mai 1997 beschlossenen Rahmenkonzept vorgesehen, unmittelbar westlich und östlich angrenzend, in den Plangebieten 159 C 3 und 159 B Spielflächen festzusetzen.

13. Flächenbilanz der Nutzungen

1. Wohnen			
a. WA I	ED	0,4	28.237 qm
b. WA II	DH	0,4/0,8	1.612 qm
c. WA (II)	DH	0,4/0,8	2.876 qm
d. WA II/III	g	0,4/0,8	2.042 qm
Summe Wohnen:			34.767 qm
2. Verkehrsflächen			
a. öffentl. V.			3.622 qm
b. private V. (in 1.a.)			389 qm
c. private V. (in 1.b.)			166 qm
d. private V. (in 1.c.)			597 qm
e. private V. (in 1.d.)			403 qm
Summe Verkehr:			3.622 qm
3. Grünflächen			
a. öffentl. G-			4.645 qm
Summe Grünflächen:			4.645 qm
Gesamtsumme			
Plangebiet 159 C 1:			43.034 qm

14. Altlasten

Es gibt weder Hinweise noch Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet.

15. Kosten

Am 31.12.98 wurde mit der Neustädter Planungs-, Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH ein Städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB für das hier behandelte Plangebiet abgeschlossen. Darin wird vereinbart, dass die fast fertiggestellte Bauleitplanung seitens der Stadt fertiggeplant wird. Alle anderen Kosten sind durch den Vertragspartner, die Neustädter Planungs-, Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH, zu tragen.

16. Bodenordnende Maßnahmen

Für dies Plangebiet ist keine bodenordnende Maßnahme erforderlich, da alle Flurstücke bereits in der Hand der Neustädter Planungs-, Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH sind.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **07.10.1999** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 159 C 1 „Nördliches Kuhlager“ der Stadt Neustadt a. Rbge. – Kernstadt – vom **15.07.1999** bis einschließlich **16.08.1999** öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **15. Okt. 1999**

STADT NEUSTADT A. RBGE.



Bürgermeister

L.S.



Stadtdirektor

 $\frac{14}{16}$

2. Z. d. A.

Bilanz - Bewertung von Eingriffen für Boden (Versiegelung)

Bestand / C1						
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Beschreibung	m² Fläche	Versiegelung in %	versiegelte Fläche in qm
1	1.1	Versiegelte Fläche	Asphalt	580,00	1,0	580,00
2	1.5	Feldweg	Gras / Schotter	860,00	0,5	430,00
3	2.3	Wegrain ohne Gehölze		860,00	0,0	0,00
4	2.3	Wegrain ohne Gehölze		850,00	0,0	0,00
5	3.1	Acker		36.989,50	0,0	0,00
6	7.1	Naturfremdes Fließgew.	Ahnsförth, teilw. befestigt	1.290,00	0,2	258,00
7	7.1	Naturfremdes Fließgew.	Am Kuhlager, teilw. befestigt	1.015,00	0,2	203,00
8	8.1	Hecke	Holunder einzeln	48,00	0,0	0,00
9	8.1	Hecke	Weißdorn einzeln	12,00	0,0	0,00
10	8.1	Hecke	Schlehen, Weiden, Holunder	75,00	0,0	0,00
11	8.1	Hecke	s.o.	60,00	0,0	0,00
12	8.1	Hecke	Holunder einzeln	15,00	0,0	0,00
13	8.1	Hecke	Schlehen, Weiden, Holunder	45,00	0,0	0,00
14	8.1	Gebüsch	Schlehen,	256,00	0,0	0,00
15	8.2	Einzelbaum	Birke / Mehrstämmig	78,50	0,0	0,00
		Gesamt		43.034,00		1.471,00

Planung / C1						
Flächen Nr.	Code	Blotoptyp	Beschreibung	m2 Fläche	Versiegelung in %	versiegelte Fläche in qm
Wohnbauflächen						
Wohngebiet, II, DH, GRZ 0,4, Gemeinschaftstellplätze						
WA 1	1.1	Versiegelte Fläche	Gebäude, Nebenanl., Garag.	644,80	1,0	644,80
	1.4	Rasengitterstein, usw.	offene Stellplätze, Zufahrten	161,20	0,5	80,60
	4.2	Garten strukturreich		806,00	0,0	0,00
WA 2	1.1	Versiegelte Fläche	s.o.	1150,40	1,0	1.150,40
	1.4	Rasengitterstein, usw.	s.o.	287,60	0,5	143,80
	4.2	Garten strukturreich		1438,00	0,0	0,00

WA 1, 2 / Gesamt

4488,00

2019,60

Wohngebiet, I, ED, GRZ 0,4,						
WA 3	1.1	Versiegelte Fläche	Gebäude, Nebenanl., Garag.	6866,00	1,0	6.866,00
	4.2	Garten strukturreich		6866,00	0,0	0,00
WA 4	1.1	Versiegelte Fläche	s.o.	3037,50	1,0	3.037,50
	4.2	Garten strukturreich		3037,50	0,0	0,00
WA 5	1.1	Versiegelte Fläche	s.o.	3128,00	1,0	3.128,00
	4.2	Garten strukturreich		3049,50	0,0	0,00
	8.2	Einzelbäume	Erhaltung Birke 15	78,50	0,0	0,00
WA 6	1.1	Versiegelte Fläche	s.o.	1087,00	1,0	1.087,00
	4.2	Garten strukturreich		1087,00	0,0	0,00

WA 3 - 6 / Gesamt

28237,0

14118,5

Wohngebiet, II - III, G, GRZ 0,4, Gemeinschaftsstellplätze						
WA 7	1.1	Versiegelte Fläche	Gebäude, Nebenanl., Garag.	816,80	1,0	816,80
	1.4	Rasengitterstein, usw.	offene Stellplätze, Zufahrten	204,20	0,5	102,10
	4.2	Garten strukturreich		1021,00	0,0	0,00

WA 7 / Gesamt

2042,00

918,90

Wohnbaufläche gesamt

34767,00

17057,00

Planung C1						
Flächen Nr.	Code	Blotoptyp	Beschreibung	m2 Fläche	Versiegelung in %	versiegelte Fläche in qm
Verkehrsflächen						
8	1.1	Versiegelte Fläche		3282,00	1,0	3.282,00
	8.2	Einzelbäume	4St. / 40m ²	160,00	0,8	128,00
	8.2	Einzelbäume	6St. / 30m ²	180,00	0,8	144,00
Verkehrsflächen / Gesamt				3622,0		3554,0

Grünflächen						
9	1.1	Versiegelte Fläche	Asphaltweg	435,00	1,0	435,00
10	1.3	Wassergeb. Fläche	Weg in öffentl. Grünfläche	250,00	0,8	200,00
11	4.7	Intensivrasen		2090,00	0,0	0,00
12	7.1	Naturfremde Fließgew.	Erhaltung 7, Am Kuhlager	1015,00	0,2	203,00
13	7.1	Naturfremde Fließgew.	Verlegung Ahnsförth	180,00	0,2	36,00
14	8.1	Hecke	Erhaltung 10	75,00	0,0	0,00
15	8.1	Hecke	Erhaltung 11	60,00	0,0	0,00
16	8.1	Hecke	Erhaltung 12	15,00	0,0	0,00
17	8.1	Hecke	Erhaltung 13	45,00	0,0	0,00
18	8.2	Einzelbäume	Planung mittel / großkronig	480,00	0,0	0,00
Grünflächen / Gesamt				4645,0		874,0

Bestand / Planung C1

	m2 Fläche	Versiegelung in %	versiegelte Fläche in qm
Planung C 1	m2 Fläche		
WA 1 - 2	4.488,00		
WA 3 - 6	28.237,00		
WA 7	2.042,00		
Wohnbauflächen	34.767,00	49,06%	17.057,00
Verkehrsflächen		98,12%	3.554,00
Grünflächen		18,82%	874,00
insgesamt	43.034,00	49,93%	21.485,00
Bestand C1 insgesamt	43.034,00	3,42%	1.471,00
Zusätzl. Versiegelung C1			20.014,00

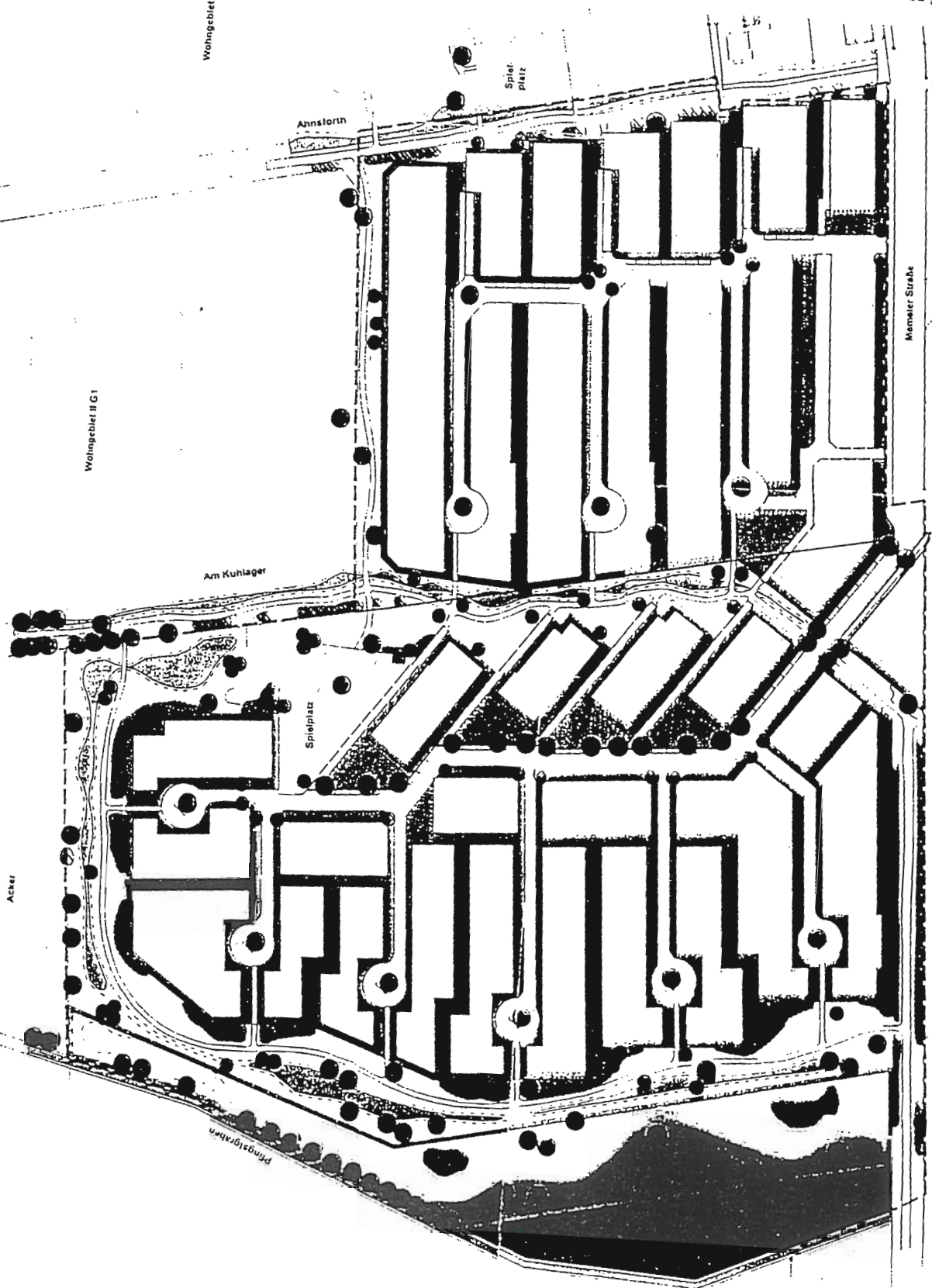
Legende

- Flächennutzungen**
 - Wohngebiet
 - Gemeinnützige öffentliche Anlagen
 - Grunderwerbsteuer (C1) (C2) (C3) (C4) (C5) (C6) (C7) (C8) (C9) (C10) (C11) (C12) (C13) (C14) (C15) (C16) (C17) (C18) (C19) (C20) (C21) (C22) (C23) (C24) (C25) (C26) (C27) (C28) (C29) (C30) (C31) (C32) (C33) (C34) (C35) (C36) (C37) (C38) (C39) (C40) (C41) (C42) (C43) (C44) (C45) (C46) (C47) (C48) (C49) (C50) (C51) (C52) (C53) (C54) (C55) (C56) (C57) (C58) (C59) (C60) (C61) (C62) (C63) (C64) (C65) (C66) (C67) (C68) (C69) (C70) (C71) (C72) (C73) (C74) (C75) (C76) (C77) (C78) (C79) (C80) (C81) (C82) (C83) (C84) (C85) (C86) (C87) (C88) (C89) (C90) (C91) (C92) (C93) (C94) (C95) (C96) (C97) (C98) (C99) (C100)
- Verkehrs- / Freizeitanlagen**
 - Straßenverkehrszeichen
 - Ein- und Ausfahrt
- Grundstücke**
 - Wohngebiet
 - Wohngebiet II E
 - Wohngebiet II G1
 - Wohngebiet II G2
 - Wohngebiet II G3
 - Wohngebiet II G4
 - Wohngebiet II G5
 - Wohngebiet II G6
 - Wohngebiet II G7
 - Wohngebiet II G8
 - Wohngebiet II G9
 - Wohngebiet II G10
 - Wohngebiet II G11
 - Wohngebiet II G12
 - Wohngebiet II G13
 - Wohngebiet II G14
 - Wohngebiet II G15
 - Wohngebiet II G16
 - Wohngebiet II G17
 - Wohngebiet II G18
 - Wohngebiet II G19
 - Wohngebiet II G20
 - Wohngebiet II G21
 - Wohngebiet II G22
 - Wohngebiet II G23
 - Wohngebiet II G24
 - Wohngebiet II G25
 - Wohngebiet II G26
 - Wohngebiet II G27
 - Wohngebiet II G28
 - Wohngebiet II G29
 - Wohngebiet II G30
 - Wohngebiet II G31
 - Wohngebiet II G32
 - Wohngebiet II G33
 - Wohngebiet II G34
 - Wohngebiet II G35
 - Wohngebiet II G36
 - Wohngebiet II G37
 - Wohngebiet II G38
 - Wohngebiet II G39
 - Wohngebiet II G40
 - Wohngebiet II G41
 - Wohngebiet II G42
 - Wohngebiet II G43
 - Wohngebiet II G44
 - Wohngebiet II G45
 - Wohngebiet II G46
 - Wohngebiet II G47
 - Wohngebiet II G48
 - Wohngebiet II G49
 - Wohngebiet II G50
 - Wohngebiet II G51
 - Wohngebiet II G52
 - Wohngebiet II G53
 - Wohngebiet II G54
 - Wohngebiet II G55
 - Wohngebiet II G56
 - Wohngebiet II G57
 - Wohngebiet II G58
 - Wohngebiet II G59
 - Wohngebiet II G60
 - Wohngebiet II G61
 - Wohngebiet II G62
 - Wohngebiet II G63
 - Wohngebiet II G64
 - Wohngebiet II G65
 - Wohngebiet II G66
 - Wohngebiet II G67
 - Wohngebiet II G68
 - Wohngebiet II G69
 - Wohngebiet II G70
 - Wohngebiet II G71
 - Wohngebiet II G72
 - Wohngebiet II G73
 - Wohngebiet II G74
 - Wohngebiet II G75
 - Wohngebiet II G76
 - Wohngebiet II G77
 - Wohngebiet II G78
 - Wohngebiet II G79
 - Wohngebiet II G80
 - Wohngebiet II G81
 - Wohngebiet II G82
 - Wohngebiet II G83
 - Wohngebiet II G84
 - Wohngebiet II G85
 - Wohngebiet II G86
 - Wohngebiet II G87
 - Wohngebiet II G88
 - Wohngebiet II G89
 - Wohngebiet II G90
 - Wohngebiet II G91
 - Wohngebiet II G92
 - Wohngebiet II G93
 - Wohngebiet II G94
 - Wohngebiet II G95
 - Wohngebiet II G96
 - Wohngebiet II G97
 - Wohngebiet II G98
 - Wohngebiet II G99
 - Wohngebiet II G100
- Wohngebiet II E**
- Wohngebiet II G1**
- Wohngebiet II G2**
- Wohngebiet II G3**
- Wohngebiet II G4**
- Wohngebiet II G5**
- Wohngebiet II G6**
- Wohngebiet II G7**
- Wohngebiet II G8**
- Wohngebiet II G9**
- Wohngebiet II G10**
- Wohngebiet II G11**
- Wohngebiet II G12**
- Wohngebiet II G13**
- Wohngebiet II G14**
- Wohngebiet II G15**
- Wohngebiet II G16**
- Wohngebiet II G17**
- Wohngebiet II G18**
- Wohngebiet II G19**
- Wohngebiet II G20**
- Wohngebiet II G21**
- Wohngebiet II G22**
- Wohngebiet II G23**
- Wohngebiet II G24**
- Wohngebiet II G25**
- Wohngebiet II G26**
- Wohngebiet II G27**
- Wohngebiet II G28**
- Wohngebiet II G29**
- Wohngebiet II G30**
- Wohngebiet II G31**
- Wohngebiet II G32**
- Wohngebiet II G33**
- Wohngebiet II G34**
- Wohngebiet II G35**
- Wohngebiet II G36**
- Wohngebiet II G37**
- Wohngebiet II G38**
- Wohngebiet II G39**
- Wohngebiet II G40**
- Wohngebiet II G41**
- Wohngebiet II G42**
- Wohngebiet II G43**
- Wohngebiet II G44**
- Wohngebiet II G45**
- Wohngebiet II G46**
- Wohngebiet II G47**
- Wohngebiet II G48**
- Wohngebiet II G49**
- Wohngebiet II G50**
- Wohngebiet II G51**
- Wohngebiet II G52**
- Wohngebiet II G53**
- Wohngebiet II G54**
- Wohngebiet II G55**
- Wohngebiet II G56**
- Wohngebiet II G57**
- Wohngebiet II G58**
- Wohngebiet II G59**
- Wohngebiet II G60**
- Wohngebiet II G61**
- Wohngebiet II G62**
- Wohngebiet II G63**
- Wohngebiet II G64**
- Wohngebiet II G65**
- Wohngebiet II G66**
- Wohngebiet II G67**
- Wohngebiet II G68**
- Wohngebiet II G69**
- Wohngebiet II G70**
- Wohngebiet II G71**
- Wohngebiet II G72**
- Wohngebiet II G73**
- Wohngebiet II G74**
- Wohngebiet II G75**
- Wohngebiet II G76**
- Wohngebiet II G77**
- Wohngebiet II G78**
- Wohngebiet II G79**
- Wohngebiet II G80**
- Wohngebiet II G81**
- Wohngebiet II G82**
- Wohngebiet II G83**
- Wohngebiet II G84**
- Wohngebiet II G85**
- Wohngebiet II G86**
- Wohngebiet II G87**
- Wohngebiet II G88**
- Wohngebiet II G89**
- Wohngebiet II G90**
- Wohngebiet II G91**
- Wohngebiet II G92**
- Wohngebiet II G93**
- Wohngebiet II G94**
- Wohngebiet II G95**
- Wohngebiet II G96**
- Wohngebiet II G97**
- Wohngebiet II G98**
- Wohngebiet II G99**
- Wohngebiet II G100**

STADT NEUSTADT A. RBGE. KERNSTADT GRÜNORDNUNGSPLAN ZU DEN BEBAUUNGSPLÄN NR. 159 C1 "NÖRDLICHES KUHLAGER" UND NR. 159 C3 "AM PFINGSTGRABEN"

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:10.000

GRÜN + BAU
ATELIER FÜR LÄNDLICHE ARCHITEKTUR
BEGLEITUNGSPLAN ZU DEN
BEBAUUNGSPLÄN NR. 159 C1 + C3
NEUSTADT A. RBGE.
ENTWURFEN VON
ERSCHLIESSUNGSGESELLSCHAFT
GmbH
M 1:1000
23.03.99 / 26.03.99 / 09.07.99



Wohngebiet I C2

Kernstadt

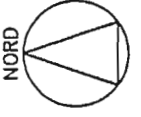


--- mögliche Grundstücksgrenze

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

öffentliche Grünfläche

STADT NEUSTADT a. Rbge.
Bebauungsplan Nr. 159 C1
"Nördliches Kuhlager"
Bauliches Konzept



Herrmann 02.09.99