

Begründung

URSCHRIFT

zum Bebauungsplan Nr. 159 E1 / E2
„Nördlich Ahnsförth“
der Stadt Neustadt a. Rbge.



Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 E1/E2
„Nördlich Ahnsförth“ der Stadt Neustadt a. Rbge.

1. Grundlagen

Ablauf der Planung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 04.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 E1/E2 Nördlich Ahnsförth beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 E1/E2 Nördlich Ahnsförth umfasst die Flurstücke 341/156, 342/156, 215, 157, 158, 159, 160/1 und Teilflächen der Flurstücke 324/9 und 326/10, eine südwestlich auf dem Flurstück 221/1 gelegene Teilfläche und eine südlich auf dem Flurstück 216 gelegene Teilfläche, 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 (1-3 - geschossig) differenziert dargestellt. Weiterhin sind Spielplatz - Flächen und allgemeine Grünflächen dargestellt. Diese sind eingebunden in das Gesamtkonzept.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan 2000 wird die Fläche des Bebauungsplanes im südlichen Bereich, angrenzend an die bestehende Bebauung, als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Fläche enthält keine Angaben zur Geschoßflächenzahl.

Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, daß der regionale Wohnflächenbedarf im Gesamtbereich der Stadtteilentwicklung "Nord-West" realisiert werden soll. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes westlich der Nienburger Straße soll entsprechend das Wohnen (mit den darin nach Baunutzungs-Verordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) angesiedelt werden.

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

Anlaß der Planung

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt nördlich der „Memeler Straße“ Im Wesentlichen zwischen den Wegen „Kleiner Tösel“ und „Am Ahnsförth“, Teilbereiche liegen zwischen dem Weg „Kleiner Tösel“ und der Verlängerung der „Königsberger Straße“. Es umfasst eine Fläche von ca. 5,9 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 zusammen mit diesem Bebauungsplan beschlossene Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift dafür Sorge tragen, dass gestalterische Fehlentwicklungen an den neu entstehenden Gebäuden, die das neue Baugebiet und die damit verbundenen weiteren Entwicklungsflächen des neuen Stadtgebietes 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. und in der Folge auch die Verbesserung der Nahversorgung verfolgt. 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 darüber hinaus 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. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wird eine zeitnahe Umsetzung angestrebt.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Nienburger Straße (B 442) von Osten bzw. über die Königsberger Straße von Süden.

Als Bauflächen werden ausschließlich Wohnbauflächen ausgewiesen, um dem Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden.

Um einerseits eine möglichst effektive Ausnutzung der Flächen - auch aus ökologischer Sicht - zu erzielen, wird entlang der Haupterschließung - Planstraße A in ostwestlicher Richtung verlaufend - eine dem vorgegebenen Rahmen angemessene verdichtete Wohnbebauung zugelassen, andererseits wird in Anlehnung an die weiter südlich gelegene Nachbarbebauung auf den südlichen Plangebietflächen eine eher lockere Bebauungsdichte angestrebt.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind auch Festsetzungen zur Regelung der Oberflächenentwässerung des Gebietes erforderlich.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bauliche Nutzung

Für die baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 E1/E2 Nördlich Ahnsförth wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

In den Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“ werden für die geplanten Bauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstgrenze bei ein-, zwei- und dreigeschossiger Bauweise festgesetzt. Das Plangebiet gliedert sich in einen entlang der späteren Haupterschließungsstraße in ostwestlicher Richtung verlaufenden intensiver ausgenutzten Bereich für 2 bis 3-geschossige Bebauung und in einen daran südlich anschließenden weniger dicht mit eingeschossiger Bauweise bebaubaren Bereich. Die zulässige GRZ von 0,8 bei den Flächen für 2- und 3-geschossige Bauweise ermöglicht eine volle Zweigeschossigkeit und auf der Fläche für 2-3 geschossige Bauweise auch eine 3-geschossige Bebauung. Durch die weitere Festsetzung von Traufhöhen und maximaler Dachneigung ist bei den 2-geschossigen Bauformen eine weitere Höhenbegrenzung festgesetzt, die so gewählt ist, daß ein Dachausbau ermöglicht wird.

Durch diese Festsetzungen wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen.

Im § 1 der Textlichen Festsetzungen Teil A (Planungsrechtliche Festsetzungen) werden in den mit WA1 gekennzeichneten Gebieten Stellplätze, auch überdachte, und Garagen durch entsprechende Bereichskennzeichnungen in der Plandarstellung auf bestimmten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. In diesen mit WA1 gekennzeichneten Gebieten dürfen Garagen mit Ausnahme der gekennzeichneten Bereiche, nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, um eine Verlagerung der entsprechenden Baumasse auf die das Straßenbild prägenden Bereiche - aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht - zu vermeiden.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden für die Wohngebiete in § 2 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 der Ausbau eines Dachgeschosses (nicht als Vollgeschoß gem. NBauO) möglich bleibt.

In § 3 der Textlichen Festsetzungen Teil A wird eine maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Fertigmaß) über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird erreicht, daß die Gebäude nicht durch hoch heraus gebaute Kellergeschosse gleichsam auf einem hohen Sockel stehen.

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

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

Zur klaren Gliederung der Baukörper und zur deutlichen städtebaulichen Raumbildung sind für Teilbereiche Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Zur eindeutigen Festlegung verlaufen diese Festsetzungen parallel bzw. rechtwinklig zur nächstgelegenen angrenzenden Verkehrsfläche, von denen gemäß §2(5) der Textlichen Festsetzungen Teil B (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) begrenzte Abweichungen möglich sind. Dies bewirkt eine Stellung der Gebäude, die dem Baugebiet als eigenständigem Bereich einen durch die einheitlichen Firstrichtungen der Gebäude im Randbereich gewünschten gestalterischen Rahmen bietet. Das Gebiet erhält dadurch zusammen mit den umgebenden Grünflächen ein geschlossenes städtebauliches Erscheinungsbild. Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an einer für die Ausnutzung von Sonnenenergie günstigen Ausrichtung (Firstlinie in Ost-West-Richtung verlaufend).

Nordöstlich an der Planstraße A gelegen wird auf einer für zulässige 2-3-geschossige Bauweise ausgewiesenen Fläche eine Baulinie festgesetzt. Diese Festsetzung erwirkt an dieser Stelle am „Eingangsbereich“ zu diesem Quartier zusammen mit der mindestens 2- und maximal 3-geschossigen Ausnutzung der Fläche eine städtebaulich gewünschte markante Bebauung mit klar festgelegter baulicher Kante. Eine weitere Fläche in diesem Bereich wird mit einer zwingenden 2-Geschossigkeit auch aus den genannten städtebaulichen Gründen festgesetzt.

Verkehrsflächen und Erschließung

Das Gebiet wird im Osten von der Nienburger Straße über den in einer gesonderten Planung festgesetzten geplanten Erschließungsring und von Süden über den neu geplanten Verlauf der Königsberger Straße an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Die Planstraße A ist Teil der im Gesamtkonzept vorgesehenen großräumigen „Ring“-Erschließung und wird mit einer Breite von 11,25 m festgesetzt. Diese Straße wird zukünftig sowohl nach Norden als auch nach Westen die weiteren Bauflächen des Entwicklungsgebietes erschließen. Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass entlang dieser Straße am nördlichen Fahrbahnrand im Wechsel Parkplätze und anzupflanzende Bäume in lockerer Folge einen über das Plangebiet hinaus bedeutsamen Erschließungscharakter bewirken. Im Verlauf der Planstraße A sind platzartig ausgestaltete Aufweitungen der Verkehrsfläche festgesetzt, die zusammen mit der möglichen intensiven Ausnutzung der angrenzenden Bauflächen dem Charakter von Quartiersplätzen gerecht werden sollen. Die westlich festgesetzte Platzfläche wird weiter nach Westen hin als Breite Trasse fortgesetzt. Diese Festsetzung erlaubt für die zukünftig sich anschließende Gebietserschließung nach Westen eine größere Freiheit in der Wahl der Lage der sich anschließenden Straße. Die dann nicht als öffentliche Verkehrsfläche genutzten Flächen werden als Grünflächen ausgebildet werden.

Als Planstraße B mit 16 m Gesamtbreite wird der neue Verlauf der „Königsberger Straße“ festgesetzt, der im weiteren Verlauf (im parallel zu diesem Plan aufgestellten Bauleitplanverfahren Nr. 159 A3/D3 „Erschließungsstraße“ festgesetzt) an die nördlich gelegene Ring-Erschließung anbindet.

Die Planstraße D bildet mit einer komfortablen Breite von 7,00 m bei einem geplanten höhengleichen Ausbau von Fahrbahn und Gehweg die für dieses Plangebiet erforderliche innere Ring-Erschließung der südlich der Planstraße A gelegenen Grundstücksflächen.

Drei weitere Planstraßen C mit einer jeweiligen Breite von 5 m erschließen die inneren Bauflächen im Kernbereich des Plangebietes und die Baugrundstücke östlich des neuen Verlaufs der „Königsberger Straße“.

Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 4,5 m und einer Länge von höchstens 50 m erschließt einzelne Grundstücke nördlich der „Wittenberger Straße“. Diese Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße) geplant und schließt an den Wendeplatz der „Wittenberger Straße“ an.

Alle Fahrbahnbreiten insbesondere die der Planstraßen C und D sind so gewählt, daß die dort zu erwartenden Begegnungsfälle möglich sind. Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungswege sind so dimensioniert, dass Entsorgungsfahrzeuge mit bis zu 18m Wendekreis diese Straßen befahren können.

Innerhalb der Wohnbauflächen sind keine privaten Verkehrsflächen zur Erschließung festgesetzt. In einem Teilbereich am nördlichen Plangebietsrand werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt, um bei einer möglichen Einzelhausbebauung die Erschließung der rückwärtigen Flächen zu sichern.

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

Durch die Festsetzungen können auf den Wohnbauflächen insgesamt ca. 99 Wohneinheiten neu erschlossen werden.

Im Bereich der Planstraße A und der beiden platzartigen Aufweitungen beträgt die Zahl der öffentlichen Stellplätze insgesamt 35. Damit entfällt auf ca. je drei WE ein öffentlicher Parkplatz. Weiterhin ist entlang der Planstraße D zusätzlich einseitiges Parken möglich, da durch den höhengleichen Ausbau des Straßenprofils ein seitliches Ausweichen auch größerer Fahrzeuge ausreichend möglich ist. Eine maßvolle Einschränkung dieser Möglichkeit sollte nachfolgend straßenverkehrsrechtlich erfolgen. Die Versorgung des Gebiets mit öffentlichen Parkplätzen ist also bei weitem ausreichend.

Alle Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass ausreichende und geeignete Trassenbreiten für die notwendigen Leitungsführungen zur Verfügung stehen.

Kinderspielplatz

Nach dem Nds. Kinderspielplatzgesetz (NSpPG) ist ein Nachweis von öffentlichen Kinderspielflächen erforderlich. Die Größe eines Spielplatzes muß 2 % der maximal zulässigen Geschoßfläche betragen, mindestens jedoch 300 qm, und der Platz muß in einer Wegelänge von max. 400 m erreichbar sein.

In südlicher Lage ist ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 832 qm eingebunden in das geplante Grünflächennetz festgesetzt. Dieser öffentliche Kinderspielplatz ist von allen in diesem Plangebiet festgesetzten Bauflächen in einer maximalen Wegstrecke von 270 m gefahrlos über die an den Straßen gelegenen Fußwege, über die verkehrsberuhigten öffentlichen Verkehrsflächen und die in den Grünflächen geplanten Wegeverbindungen erreichbar.

In Verlängerung der „Wittenberger Straße“ wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die zukünftig (im Zuge weiter nördlich erfolgender Planungsverfahren) als weiterer direkt nördlich an dieses Plangebiet angrenzender Kinderspielplatz genutzt werden soll.

Die maximal zulässige Geschoßfläche für die in diesem Plangebiet festgesetzten Bauflächen beträgt 19.055 qm. Für diese Geschoßfläche werden nach Spielplatzgesetz mindestens 381 qm Kinderspielplatz gefordert.

Die das Plangebiet umgebenden öffentlichen Grünflächen sind Teilbereiche des Gesamt – Grünkonzeptes, das eine großzügige Durchgrünung des Entwicklungsgebietes vorsieht. Innerhalb

dieser Durchgrünung sind jeweils an den „Übergängen“ zwischen den jeweiligen Baufeldern gleichmäßig verteilt Spielplatzflächen geplant, so dass innerhalb der nordwestlich angrenzenden Fläche im Rahmen der weiteren Bauleitplanung zusätzliche, für dieses Plangebiet teilweise direkt angrenzende öffentliche Kinderspielflächen entstehen werden. Der in diesem Plangebiet festgesetzte Kinderspielplatz ist so angeordnet, daß er in einem weiteren Planvorhaben nach Süden erweitert werden kann und sollte, so dass diese Fläche im möglichen Umfang auch zur Versorgung der später südlich angrenzenden Bauflächen herangezogen werden kann.

Das Angebot an Kinderspielflächen überschreitet die nach NSpPG erforderliche Größenordnung erheblich und entspricht somit den gesetzlichen Anforderungen.

Immissionsschutz

Durch die weiter östlich gelegene Bundesstraße B 442, durch eine weiter östlich entfernt vorbei führende Bahnlinie mit Güterverkehr sowie einen südöstlich angrenzenden Verbrauchermarkt treten Lärmimmissionen auf. Weitere Lärmimmissionen treten durch den Straßenverkehr auf, der aus den zukünftig im Norden und Westen anschließenden Baugebieten und aus den Plangebiet herrührt. Zum Schutz vor diesen genannten Lärmimmissionen wurden verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen. Zur näheren Begründung wird auf die als Anlage 2 beigefügte schalltechnische Untersuchung Nr. 01104/02 des Akustikbüros Göttingen vom 01.06.2004 verwiesen. Zur Minderung des Straßenverkehrslärms sollte nachfolgend in dem gesamten Plangebiet eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h erfolgen. Die auf der Basis der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 2) getroffenen Festsetzungen haben diese Geschwindigkeitsbegrenzung zur Voraussetzung.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet ist mit öffentlichen Grünflächen von insgesamt 12.299 qm (davon 832 qm Kinderspielplatz - Fläche) durchzogen. Weitere kleinere Grünflächen sind innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzt.

Entlang der Planstraßen A und B sind einzelne anzupflanzende Bäume festgesetzt, die eine weitere Durchgrünung bewirken.

Der §2(8) der Textlichen Festsetzungen im Teil B (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zur Zulässigkeit von begrünten Dächern ergänzt die Planungsabsicht, eine ökologisch weitestgehend ausgeglichene Struktur im Plangebiet zu schaffen. Darüber hinaus wird hierdurch eine verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers erreicht.

Die Flächen des Plangebietes werden in Art und Maß der Nutzung gegenüber dem vorherigen Zustand verändert.

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

Bilanzierung

Ökol. Wert Bestand	125.330	Wertpunkte
Ökol. Wert Planung	116.338	Wertpunkte
Differenz	-8.992	Wertpunkte

In den Textlichen Festsetzungen Teil A § 7 wird der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsbeurteilung und ökologischen Bilanzierung festgesetzt, soweit er nicht innerhalb des Baugebietes erfolgen kann. Durch Vertrag wird gesichert, daß die Kompensationsmaßnahmen gemäß der Eingriffsbeurteilung zu diesem Bebauungsplan (Anlage) im erforderlichen Umfang auf den dort genannten Flächen vorgenommen wird.

Zur näheren Begründung wird auf die als Anlage 1 beigefügte Eingriffsregelung verwiesen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind einzelne Flächen zur Aufnahme des im Gebiet und darüber hinaus anfallenden Oberflächenwassers reserviert und entsprechend gekennzeichnet. Es handelt sich bei den Flächen im westlichen Randbereich um einen bereits vorhandenen Graben, der in seinem Ausbauprofil entsprechend dem - für das Entwicklungsgebiet Neustadt Nordwest aufgestellten Entwässerungskonzept - erforderlichen Fassungsvermögen verändert werden muß. Auf weiteren Flächen am östlichen Rand des Plangebietes werden 2 Regenrückhaltebecken erforderlich, die das anfallende Regenwasser dann verzögert in den östlich angrenzenden Graben „Kleiner Tösel“ weiterleiten sollen.

Beidseitig der erforderlichen Gräben sind Gewässerpflegestreifen in einer Breite von 3,00 m bis ca. 5,00m erforderlich. Entsprechende Flächen sind für diesen Zweck innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen freigehalten.

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen dargestellten Flächen für die Oberflächen – Entwässerung des Gebietes sind auf der Grundlage des Entwässerungskonzeptes für das Entwicklungsgebiet Neustadt Nordwest ermittelt.

Notwendige Zufahrten von Ackerflächen werden über die vorhandenen Wege weiterhin ermöglicht.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Plangebiet ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da die Punktzahlen nicht erreicht werden.

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.

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 E1/E2 „Nördlich Ahnsförth“ 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. 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 ein grober, lockerer Rahmen für die Gestaltung der Dächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 E1/E2 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.

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.

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- 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. 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, im Bereich der Straßenseite in den Abmessungen eingeschränkt. Entlang der Planstraßen A und B ist 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 (Anlage 2) verwiesen. Bei der Gestaltung der Einfriedungen erlaubt eine maximale Freiheit in der Wahl der Materialien große individuelle Möglichkeiten.

Für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter werden 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 der intensiver ausnutzbaren Bauflächen zu vermeiden, nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zugelassen werden.

6. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan Nr. 159 E1/E2 umfaßt eine Fläche von ca.

59.158 qm
(entspr. 5,9 ha)

Davon entfallen auf:

öffentliche Verkehrsflächen	9.461 qm
-----------------------------	----------

öffentliche Grünflächen (mit Wasserflächen innerhalb der Grünflächen jedoch ohne Grünflächen i.d. Verkehrsflächen) davon Spielplatzfläche	12.299 qm 852 qm	
Summe öffentlicher Flächen:		21.760 qm
private Grünflächen		276 qm
Nettobauland (entspr. 3,71 ha)		37.122 qm
davon entfallen auf Allgemeine Wohngebiete	37.122 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 324/9 und 326/10 befinden sich zur Zeit offene Gräben zur Oberflächenentwässerung. Diese werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zusammen mit den geplanten Regenrückhaltebecken zur Oberflächenentwässerung des Gebietes ausgebaut.

Beidseitig der im Zusammenhang mit dem Entwässerungskonzept für das Gebiet erforderlichen Gräben sind Gewässerpflegestreifen in einer Breite von 3,00m bis ca. 5,00m erforderlich. Entsprechende Flächen sind für diesen Zweck innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen freigehalten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über bestehende 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 Grünfläche nordwestlich im Geltungsbereich gelegen, südwestlich an die platzartige Aufweitung der Planstraße A angrenzend, zu errichten.

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.

Anlagen :

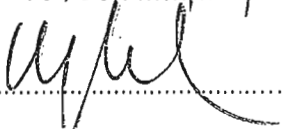
1. Eingriffsregelung im Sinne des NnatG einschl. ökologischer Bilanzierung v. 21.03.2004
2. Schalltechnische Untersuchung Nr. 01104/2 des Akustikbüro Göttingen v. 01.06.2004

Ausgearbeitet durch:

pgs ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

im Auftrage von:

GEG Neustadt mbH

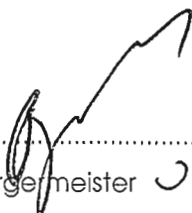
Hannover, den 13/07/2004

.....
pgs ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG, D. Ellßel

Diese Begründung nebst der Anlage 1 hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 159 E1/E2 Nördlich „Nördlich Ahnsförth“ der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 26.04.2004 bis zum 26.05.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 28.06.2004 als Begründung im Sinne von § 9 (8) BauGB beschlossen.

Stadt Neustadt a. Rbge.
(Siegel)



Neustadt a. Rbge., den 29. Juli 2004


.....
Bürgermeister J. V.