

 **KOPIE**

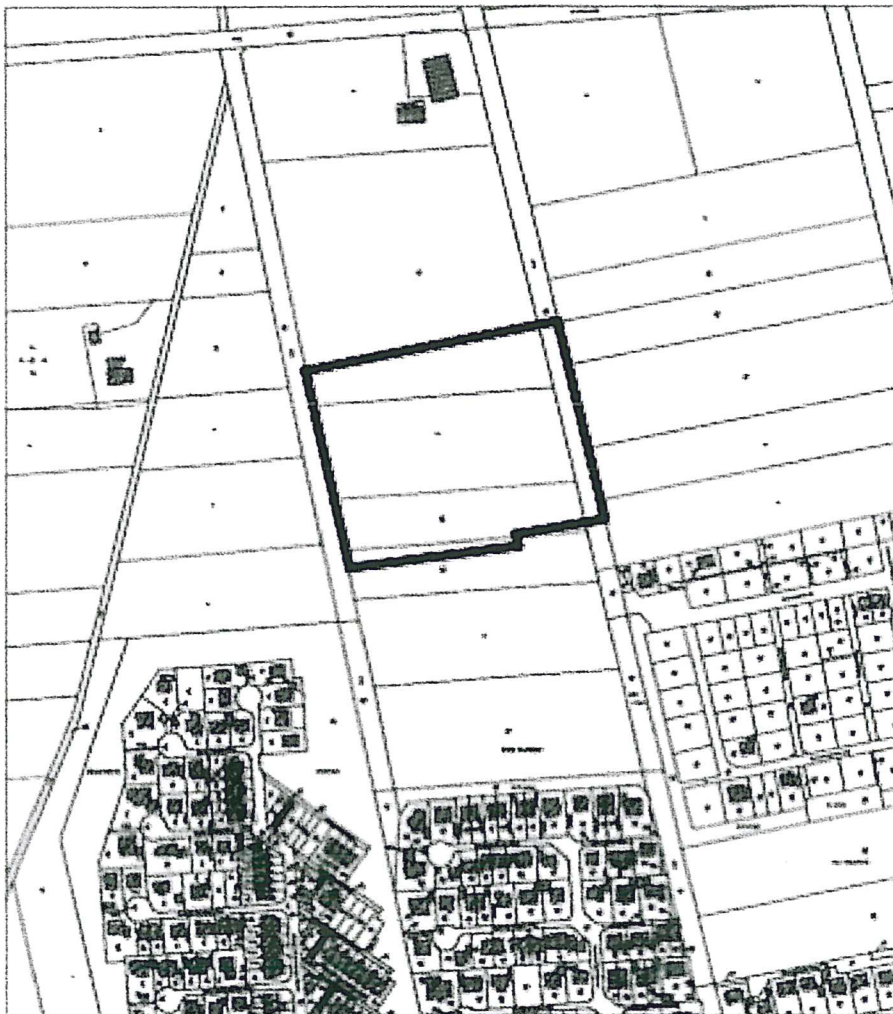
Begründung

URSCHRIFT

zum Bebauungsplan Nr. 159 G2

„Auenblick Mitte“

der Stadt Neustadt a. Rbge.



Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 G2
„Auenblick Mitte“ der Stadt Neustadt a. Rbge.

1. Grundlagen

Ablauf der Planung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 09.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 G2 „Auenblick Mitte“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 G2 „Auenblick Mitte“ wurde gegenüber der bisherigen Fassung geändert. Er umfasst nunmehr das Flurstück 143 und Teilflächen der Flurstücke 144/1, 517/142, 516/142, 326/22, alle Flur 2, Gemarkung Neustadt.

Teilflächen der Flurstücke 328/133, 551/151, 153/1, 154 und 155, alle Flur 2, Gemarkung Neustadt sind nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
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 (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S.89) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2005 (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 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Fläche enthält keine Angaben zur Geschoßflächenzahl.

Im Erläuterungsbericht (Begründung) 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 (ggfls. 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 des Bebauungsplangebiets 159 G1, bezieht den östlich gelegenen Weg „Am Ahnsförth“ ein. Die westlich gelegene Wegeparzelle 328/133 sowie die Flächen östlich des Weges „Am Ahnsförth“ sind nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Hingegen wurde der Geltungsbereich nach Norden hin geringfügig erweitert.

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.

Weiter soll der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. v. 07.09.2006 umgesetzt werden, nach dem Baugebiete für Niedrig- und Passivenergiehäuser geschaffen werden sollen.

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 mittelfristige, bedarfsorientierte Umsetzung im Nachgang zu dem Bebauungsplangebiet 159 G1 „Auenblick Süd“ angestrebt.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von Süden über das Baugebiet 159 G1 „Auenblick Süd“. Weiter wird es an das Fuß-/Radwegenetz des Baugebiets 159 G1 „Auenblick Süd“, das in die Grünflächen eingebettet ist, angeschlossen.

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 beidseitig entlang der Haupterschließung – Planstraße A – von Süden kommend und nach Norden weiterführend in das zukünftige Bebauungsplangebiet 159 G3 „Auenblick Nord“ eine dem vorgegebenen Rahmen angemessene verdichtete Wohnbebauung zugelassen. Andererseits wird im westlichen Teil als dem zukünftigen Ortsrand eine eher lockere Bebauungsdichte angestrebt.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind auch Festsetzungen zur Bauweise, zu den Verkehrsflächen, zu den Grünflächen und zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Regelung der Oberflächenentwässerung des Gebietes erforderlich.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bauliche Nutzung

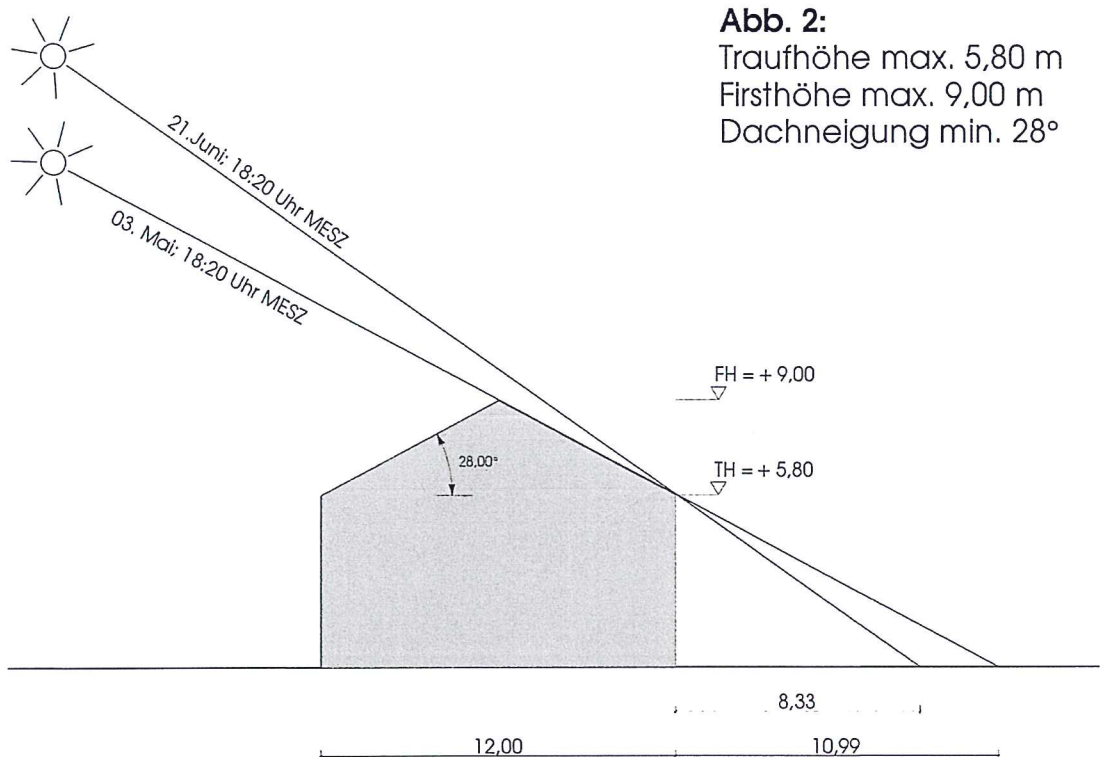
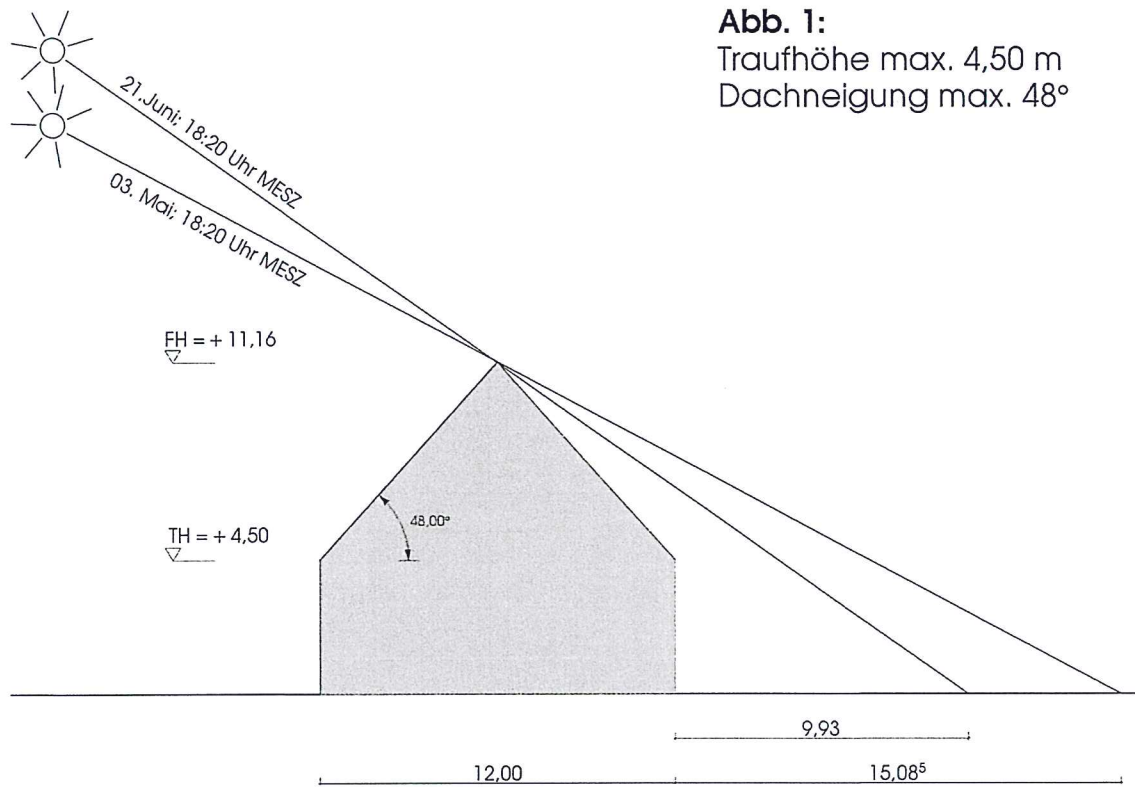
Für die baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 G2 „Auenblick Mitte“ wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die in § 4(3) Ziff. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (§ 1 der Textlichen Festsetzungen Teil A). Damit wird erreicht, dass das Wohnen im Wesentlichen störungsfrei bleibt, aber z.B. Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden für die Wohngebiete in § 5(2 u. 3) der Textlichen Festsetzungen Teil A die Trauf- und Firsthöhen (teilweise) der zu errichtenden Gebäude gem. § 16(2) Ziff. 4 BauNVO begrenzt. Bezugshöhe ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

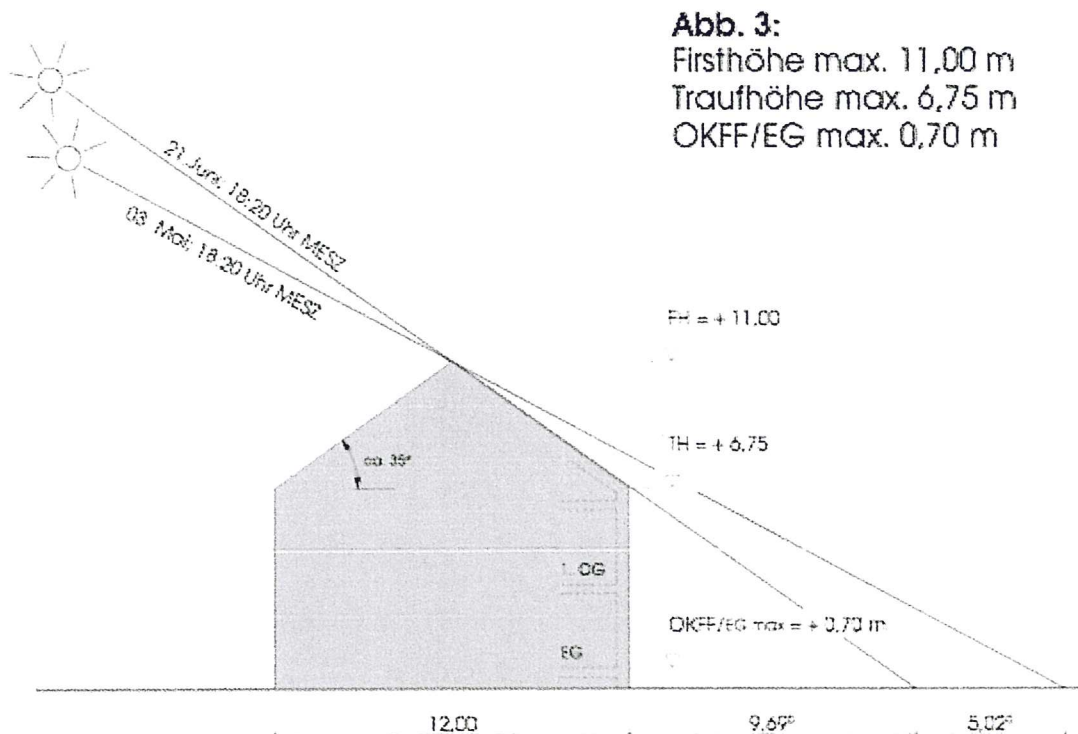
In den Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“ werden für die geplanten Bauflächen differenzierte Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Im Bereich westlichen der Planstraße A wird eine GRZ von 0,4 als Höchstgrenze bei eingeschossiger Bauweise und Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die maximale zulässige Traufhöhe lässt den Ausbau eines Dachgeschosses mit Drempel durchaus zu, eine volle Zweigeschossigkeit i.S.d. NBauO ist jedoch nicht zulässig.

Die Ausbaumöglichkeiten des Dachgeschosses in diesem Bereich sind durch die differenzierte Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe unterschiedlich. Im südwestlichen Bereich ist eine Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Eine Festsetzung der Firsthöhe ist hier nicht erforderlich, da durch maximale Traufhöhe in Verbindung mit der maximal zulässige Dachneigung von 48° aus geometrischen Gründen eine Höhenbegrenzung gegeben ist (s. Abb 1).

Westlich der Planstraße A und im nördlichen Bereich ist eine Traufhöhe von 5,8 m als zulässig festgesetzt. Damit wird die Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses (nicht als Vollgeschoss) mit einem höheren Drempel gegenüber der vorgenannten Festsetzung erweitert und eine Vergrößerung der Wohn- / Nutzfläche ohne Vergrößerung der Geschossfläche ermöglicht. Ein Ausbau des 1. OG als Vollgeschoss gem. NBauO und damit eine Zweigeschossigkeit bleibt weiterhin unzulässig. Um nicht gleichzeitig die Gebäude insgesamt zu erhöhen, wird mit Festsetzung der Firsthöhe auf 9,00 m eine maximale obere Begrenzung eingeführt (Abb. 2).



Östlich der Planstraße A ist dagegen bei einer GRZ von 0,3 als Höchstgrenze eine Zweigeschossigkeit in offener Bauweise zugelassen, um auch eine kompaktere Bauweise zu ermöglichen. Zudem ist durch die östlich angrenzenden Grünfläche eine zu starke Verschattung der Freibereiche anderer zukünftig auch östlich anschließender Baugrundstücke (s. Rahmenplan) vermieden. Die Begrenzung der Traufhöhe auf max. 6,75 m und der Firsthöhe auf 11,00 m dient ebenfalls diesem Ziel. (Abb 3)



Die Höhen sind so festgesetzt, dass bei der eingeschossiger Bauweise sicher, bei zweigeschossiger Bauweise nur begrenzt der Ausbau eines Dachgeschosses (nicht als Vollgeschöß gem. NBauO) möglich bleibt.

Auch wird östlich der Planstraße A der Bau z.B. von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise ermöglicht, während in den Gebieten während in den Gebieten mit der Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser“ die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt ist (§ 3 der Textlichen Festsetzungen Teil A).

Insgesamt wird durch diese Festsetzungen erreicht, dass sich die Traufhöhen von Südwesten nach Osten ansteigend staffeln. Auch unter dem Gesichtspunkt des solaren Städtebaus ist dies bei weitgehender Vermeidung von Verschattung sinnvoll und planerisch beabsichtigt.

Durch diese Festsetzungen wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen.

Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung sind Masten für Empfangs- und Sendeanlagen für Mobilfunk im gesamten Plangebiet nicht zugelassen (§ 2 der Textlichen Festsetzungen Teil A).

Im § 3 der Textlichen Festsetzungen Teil A werden in den mit WA gekennzeichneten Gebieten Stellplätze, auch überdachte, und Garagen durch entsprechende Bereichskennzeichnungen in der Plandarstellung auf bestimmten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. In diesen Gebieten dürfen Garagen, mit Ausnahme der gekennzeichneten Bereiche, nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine Verlagerung dieser baulichen

Anlagen auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche und die damit verbundene Bodenversiegelung durch lange Zufahrten wird somit weitestgehend vermieden.

In § 5(1) 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.

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 ist für einen Teilbereich eine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Zur eindeutigen Festlegung verläuft diese Festsetzung parallel zum zukünftigen Ortsrand, von denen gemäß §2(3) der Textlichen Festsetzungen Teil B (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) begrenzte Abweichungen möglich sind. Dies bewirkt eine Stellung der Gebäude, durch die das Baugebiet einen harmonischen Anblick auf die Dachflächen auch aus größerer Entfernung bietet. Der Ortsrand erhält dadurch zusammen mit der Grünfläche ein geschlossenes städtebauliches Erscheinungsbild.

Verkehrsflächen und Erschließung

Das Gebiet wird von Süden durch die Haupterschließungsstraße an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Die Planstraße A ist Teil der im Gesamtkonzept vorgesehenen großräumigen „Ring“-Erschließung und nimmt die Breite der Straße im Baugebiet 159 G1 auf. Diese Straße wird zukünftig nach Norden und Osten die weiteren Bauflächen des Entwicklungsgebietes erschließen. Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass entlang dieser Straße am westlichen Fahrbahnrand im Wechsel Parkplätze und anzupflanzende Bäume einen über das Plangebiet hinaus bedeutsamen Erschließungscharakter bewirken. Die zwei anzupflanzenden Bäume auf der Ostseite bewirken eine Verschwenkung der Fahrbahn und damit zwangsläufig die Begrenzung der möglichen Fahrgeschwindigkeit. Im Verlauf der Planstraße A, am südlichen Anschluß an das Plangebiet 159 G1, ist eine platzartig ausgestaltete Aufweitung der Verkehrsfläche festgesetzt, die in Verbindung mit dem gesamten Verlauf der „Ring“-Erschließung deren abwechslungsreiche Gestaltung bewirkt erreicht.

Das nördliche Ende der Planstraße A ist so ausgebildet, dass zum einen ein Anschluss an das Baugebiet 159G3 sichergestellt ist, zum anderen zukünftig ein Anschluss an die östlich gelegenen PBaugebiete (s. Rahmenplanung) einfach hergestellt werden kann.

Die als verkehrsberuhigt festgesetzte Straße bildet mit einer Breite von 5,50 m bei einem geplanten höhengleichen Ausbau von Fahrbahn und Gehweg die für dieses Plangebiet erforderliche innere Ring-Erschließung. Aufweitungen und leichte Verschwenkungen (horizontale Visierbrüche) gliedern den Straßenraum und schaffen Flächen für den ruhenden Verkehr.

Alle Fahrbahnbreiten 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 Wendekreisdurchmesser (z. B 3-achsiges Müllfahrzeug) diese Straßen befahren können. Das nördliche Ende der Planstraße A ist so geplant, dass es eine Wendemöglichkeit für die vorgenannten Fahrzeuge bietet. Die hier nach Osten anschließende Fläche ermöglicht das Abstellen von Fahrzeugen (PKW), ohne dass die Wendefläche beeinträchtigt wird

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 Stellplätze für den ruhenden Verkehr unterstrichen wird.

Durch die Festsetzungen können auf den Wohnbauflächen insgesamt ca. 34 Wohneinheiten neu erschlossen werden.

Im Bereich der Planstraße A und im verkehrsberuhigten Bereich beträgt die Zahl der öffentlichen Stellplätze insgesamt 14. Damit entfällt auf ca. 2,4 WE ein öffentlicher Parkplatz. Weiterhin ist entlang der Ringerschließung (verkehrsberuhigter Bereich) 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. Am Wendeplatz im Norden ist - zeitlich begrenzt bis zur Erschließung der östlich angrenzenden Baugebiete - weiteres Parken möglich. 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.

Wie auch bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen ist die nördliche Grünflächen so bemessen, dass in ihr auch kombinierte Fuß-/Radwege angelegt werden können. Eine Festsetzung der genauen Führung wurde nicht vorgenommen, diese bleibt einer späteren Ausbauplanung vorbehalten. Diese Wege ergänzen das bereits vorhandene vom motorisierten Verkehr unabhängige Netz.

Die Stadt Neustadt beabsichtigt, den Baustellenverkehr während der Umsetzung des Bebauungsplanes soweit möglich nicht durch bestehende Baugebiete zu führen.

Kinderspielplatz

Eingebettet in den nördlichen Grünzug ist ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 460 qm. Es ist beabsichtigt, eine ähnlich große Fläche in dem B-Plan 159 G3 direkt angrenzen zu lassen. Beide Flächen zusammen ergeben dann eine großzügige Fläche für einen Kinderspielplatz. Aus dem Gebiet 159 G2 heraus errechnet sich aus den Festsetzungen eine maximale Bruttogeschossfläche von 7.950 qm. Die vorgesehene Fläche beträgt hiervon ca. 5,8 % und ist damit mehr als ausreichend bemessen. Der Spielplatz ist aus mit einer Weglänge von max. 210 m erreichbar. Das Plangebiet ist damit ausreichend versorgt

Immissionsschutz

Lärmimmissionen treten durch den Straßenverkehr auf, der aus den zukünftig im Norden und Osten anschließenden Baugebieten und aus dem Plangebiet selbst herrührt. Zum Schutz vor diesen genannten Lärmimmissionen wurden für die direkt an der Planstraße A grenzenden Bauflächen Festsetzungen hinsichtlich des Schalldämm-Maßes der Aussenbauteile der Gebäude und der Lage der Freibereiche im Bebauungsplan vorgenommen. Zur näheren Begründung wird auf die als Anlage 2 beigefügte schalltechnische Untersuchung Nr. 01104/5 des Akustikbüros Göttingen vom 28.10.2007 sowie die in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dargestellten ergänzenden Beiplan „Lärmpegelbereiche“ 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 getroffenen Festsetzungen haben diese Geschwindigkeitsbegrenzung zur Voraussetzung.

Die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden für den Schienenverkehr auf der gesamten Planfläche unterschritten, die Orientierungswerte aber überschritten. Da die Geräusche aufgrund des großen Abstandes zur Quelle langsam ab und anschwellen, kann die Beeinträchtigung abweichend von den Straßenverkehrsgeräuschen beurteilt werden. Die Straßenverkehrsgeräusche werden aufgrund der Nähe zu den betroffenen Wohnbauflächen höhere kurzzeitige Spitzen verursachen. Um die an der Straße gelegenen Grundstücke davor zu schützen, wird für diesen Bereich (WA1) passiver Lärmschutz festgesetzt.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet ist mit öffentlichen Grünflächen von insgesamt 3.384 qm durchzogen. Weiter ist eine private Grünfläche von 208 qm festgesetzt. Darüber hinaus sind innerhalb der Verkehrsflächen weitere kleine Grünflächen vorgesehen, jedoch nicht festgesetzt, ihre detaillierte Festlegung bleibt der späteren Ausbauplanung vorbehalten.

Die als Grünanlagen festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme der privaten durch die Öffentlichkeit nutzbar und durch Wege erschlossen, die an das Wegenetz ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans angeschlossen sind. Die unbebauten Bereiche werden nach gartenbaulichen, ökologischen und auch nach landschaftsästhetischen Gesichtspunkten gestaltet. Der Aufwand zur Pflege dieser Grünanlagen ist geringer als üblicherweise in Parkanlagen zu erwarten ist.

In der Planstraßen A und im verkehrsberuhigten Bereich sind im Zusammenhang mit Flächen für den ruhenden Verkehr einzelne anzupflanzende Bäume festgesetzt, die eine weitere Durchgrünung bewirken.

Die nach §6 (5) der Textlichen Festsetzungen Teil A anzupflanzenden Bäume ergänzen das ökologische Ziel, durch Gebäude mit geringem Energiebedarf eine Siedlung mit geringem CO₂-Ausstoß zu schaffen. Die Laubbäume nehmen CO₂ aus der Luft auf und verbessern somit die CO₂-Bilanz. Ihre Größe kann so gewählt werden, dass sie auch nach Erreichen der Endwuchshöhe im belaubten Zustand, also im Sommer bei höher stehender Sonne, Dächer mit Solaranlagen nicht verschatten. Im Winter, bei niedrig stehender Sonne, tragen sie kein Laub und verschatten die Dächer entsprechend gering. Solare Energiegewinne bleiben also erhalten.

Der §2(7) 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

Gesamtflächenwert Bestand	53.883	Wertpunkte
Gesamtflächenwert Planung	31.107	Wertpunkte
Differenz (erf. Ausgleich / Ersatz)	- 22.776	Wertpunkte

In den Textlichen Festsetzungen Teil A § 8 wird der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Rahmen des Umweltberichts und der ökologischen Bilanzierung festgesetzt, soweit er nicht innerhalb des Baugebietes erfolgen kann. Durch Vertrag wird gesichert, dass die Kompensationsmaßnahmen gemäß der Eingriffsbeurteilung zu diesem Bebauungsplan im erforderlichen Umfang auf den dort genannten Flächen vorgenommen werden.

Zur näheren Begründung wird auf den als Anlage 1 beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind einzelne Flächen zur Aufnahme des im Gebiet und darüber hinaus anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Durch die Textliche Festsetzung § 7 Teil A ist sicher gestellt, dass die Umsetzung innerhalb der öffentlichen Grünflächen rechtlich möglich ist. Es handelt sich bei den Flächen im östlichen Randbereich um einen bereits vorhandenen Graben, der in seinem Ausbauprofil entsprechend dem - für das Entwicklungsgebiet Neustadt Nordwest aufgestellten Entwässerungskonzept - erforderlichen

Fassungsvolumen verändert werden muss. Der Graben wird als Staugraben mit entsprechenden Rückhaltevolumen möglichst naturnah ausgebaut.

Beidseitig der erforderlichen Grabens sind Gewässerpflegestreifen in einer Breite von ca. 4,00 m erforderlich. Entsprechende Flächen sind für diesen Zweck innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen bei den geplanten Breiten möglich.

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Flächen für die Oberflächen – Entwässerung des Gebietes sind auf der Grundlage des Entwässerungskonzeptes für das Entwicklungsgebiet Neustadt Nordwest im Bauungsvorschlag dargestellt. Die weitere Planung bleibt der nachfolgenden Fachplanung vorbehalten.

.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Plangebiet ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da der Umweltbericht allen erforderlichen Anforderungen durch die Regelungen im BauGB bereits entspricht.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Anlass der Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Eine verstärkte Nachfrage nach attraktiven Baulagen erhöht 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 G2 „Auenblick Mitte“ 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 der näheren Stadtbereiche und insgesamt dieser Region weist einheitliche, prägende Gestaltungsmerkmale auf. Die Dachneigung der überwiegend ein- bis dreigeschossigen Wohn- und Nebengebäude beträgt ca. 25 bis 50 Grad. Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachsteine und Dachziegel ortstypisch und für das Stadtbild charakteristisch. Gemäß dem Ratsbeschluss vom 07.09.2006 wird auf eine Festsetzung zur Dachform verzichtet.

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

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

festgeschrieben.

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 G2 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, und Dachaufbauten, sollen mit anderer Dachneigung als das Hauptdach zulässig sein, sofern die Summe ihrer Grundflächen (bei mehreren Quergiebeln pro Dachseite) und die weiterer Dachaufbauten 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. Um den Gestaltungsrahmen heutigen Bauwünschen entsprechend etwas zu erweitern, sind auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen.

Die Festsetzungen zu den Dachformen gelten nur für Gebäude mit einer Grundfläche von über 30 qm, die zu den Dachneigungen gelten nur für Hauptdachflächen von Gebäuden über 30 qm Grundfläche.

Für Zwerchhäuser, Quergiebel und Dachaufbauten gilt diese Begrenzung der Dachneigung nicht, wenn sie in ihrer Grundfläche weniger als 30 % der Grundfläche des jeweiligen Hauptdaches einnehmen.

Beispiel 1 : Die Fläche einer Seite eines Satteldaches beträgt in der Grundrissprojektion (einschließlich der Dachüberstände) 70 qm. Die Summe aller Flächen der in dieser Dachfläche angeordneten Zwerchhäuser, Quergiebel und Dachaufbauten beträgt in der Grundrissprojektion 20 qm (= 28,5 % von 70 qm, also ≤ 30 %). Dachneigungen von weniger

als 28 und mehr als 48 Grad sind bei den Zwerchhäusern, Quergiebeln und Dachaufbauten zulässig, die Dachneigungen für diese Bauteile sind frei wählbar.

Beispiel 2 : Die Fläche einer Seite eines Satteldaches beträgt in der Grundrissprojektion (einschließlich der Dachüberstände) 80 qm. Die Summe aller Flächen der in dieser Dachfläche angeordneten Zwerchhäuser, Quergiebel und Dachaufbauten beträgt in der Grundrissprojektion 25 qm (= 31,1 % von 80 qm also > 30 %). Dachneigungen von weniger als 28 und mehr als 48 Grad sind bei den Zwerchhäusern, Quergiebeln und Dachaufbauten nicht zulässig, die Dachneigungen für diese Bauteile müssen zwischen 28 und 48 Grad liegen.

Abweichende Dachneigungen sollen bei Garagen, Gemeinschaftsgaragen und bei Nebengebäuden auch über 30 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 und an den Grenzen zur öffentlichen Grünflächen in den Abmessungen eingeschränkt. Auf den straßenseitigen Grenzen sind sie in der Höhe auf 1 m begrenzt. Bei der Gestaltung der Einfriedungen erlaubt eine maximale Freiheit in der Wahl der Materialien große individuelle Möglichkeiten. Die Einschränkungen gelten nicht für Hecken, um eine weitere Durchgrünung des Baugebiets nicht zu verhindern.

Für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter werden verwehungssichere 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 G2 umfasst eine Fläche von ca. **25.583 qm** (entspr. ca. 2,6 ha)

Davon entfallen auf:

öffentliche Verkehrsflächen	3.843 qm	entspr. 14,4 %
<i>davon verkehrsberuhigt</i>	<i>1.857 qm</i>	<i>entspr. 7,3 %</i>
private Verkehrsflächen	103 qm	entspr. 0,4 %
öffentliche Grünflächen (mit Wasserflächen innerhalb der Grünflächen jedoch ohne Grünflächen i.d. Verkehrsflächen)	3.384 qm	entspr. 13,2 %
private Grünflächen	208 qm	entspr. 0,8 %

Summe öffentlicher Flächen:	7.227 qm	entspr. 28,2 %
Summe priv. Flächen, jedoch kein NBL	311 qm	entspr. 1,2 %
Nettobauland (NBL) (entspr. 1,8 ha)	18.045 qm	entspr. 70,6 %

Die gesamte Fläche des Nettobaulandes entfällt auf „Allgemeine Wohngebiete“ (WA).

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 gesichert. Auf der Parzelle 326/22 befindet sich zur Zeit ein offener Graben zur Oberflächenentwässerung. Oberhalb des Baugebiets sind nach Umsetzung des Bebauungsplanes 159/G1 „Auenblick Süd“ nur landwirtschaftlichen Flächen östlich des Grabens „Ahnsförth“ angeschlossen, die jedoch auch im weiteren Verlauf der Planung einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die Entwässerung auch dieser Flächen wird durch den Ausbau des bestehenden Grabens als naturnah ausgestalteter Graben teilweise mit Rückhaltefunktion im erforderlichen Maß sichergestellt.

Beidseitig des im Zusammenhang mit dem Entwässerungskonzept für das Gebiet erforderlichen Grabens (Parzelle 326/22) sind Gewässerpflegestreifen in einer Breite von ca. 4,00 m erforderlich. Entsprechende Flächen sind für diesen Zweck innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen freigehalten. Der Ausbau des Grabens kann dabei solange zurückgestellt werden, bis die Arbeiten zur Erschließung des östlich angrenzend geplanten B-Planes Nr. 159 F2 ausgeführt werden. Durch Fortsetzung der Berechnungen im Einleitungsantrag vom 15.05.2009 ergibt sich, dass auch nach der Erschließung des B-Planes Nr. 159 G2 und ohne einen Umbau des Grabens Ahnsförth das vorhandene Rückhaltevolumen im Verbindungsgrabens im B-Plan Nr. 159 G1 noch gerade größer ist als das erforderliche Rückhaltevolumen. Danach ist zunächst kein zusätzliches Rückhaltevolumen erforderlich. Erst bei der Erschließung weiterer Gebiete wird dies zwingend erforderlich.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über bestehende und neu zu errichtende Leitungen / Hydranten. Gemäß den Stadtwerken Neustadt ist damit eine Gesamtlöschwassermenge von bis zu 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

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.

Anlagen :


1. Umweltbericht im Sinne des NNatG einschl. ökologischer Bilanzierung v. 12.01.2010 / Büro Birkhoff und Partner
2. Schalltechnische Untersuchung Nr. 01107/5 des Akustikbüro Göttingen v. 28.10.2007

Ausgearbeitet durch:

eilßel ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

im Auftrage von:

GEG Neustadt mbH

Hannover, den 15/11/2010**eilßel** ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

D. Eilßel

Diese Begründung nebst den Anlagen hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 159 G2 „Auenblick Mitte“ der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 17.05.2010 bis zum 17.06.2010 einschließlich öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am ~~07. Okt. 2010~~ als Begründung im Sinne von § 9 (8) BauGB beschlossen.

Stadt Neustadt a. Rbge.

(Siegel)

Neustadt a. Rbge., den 22. Nov. 2010

Bürgermeister