

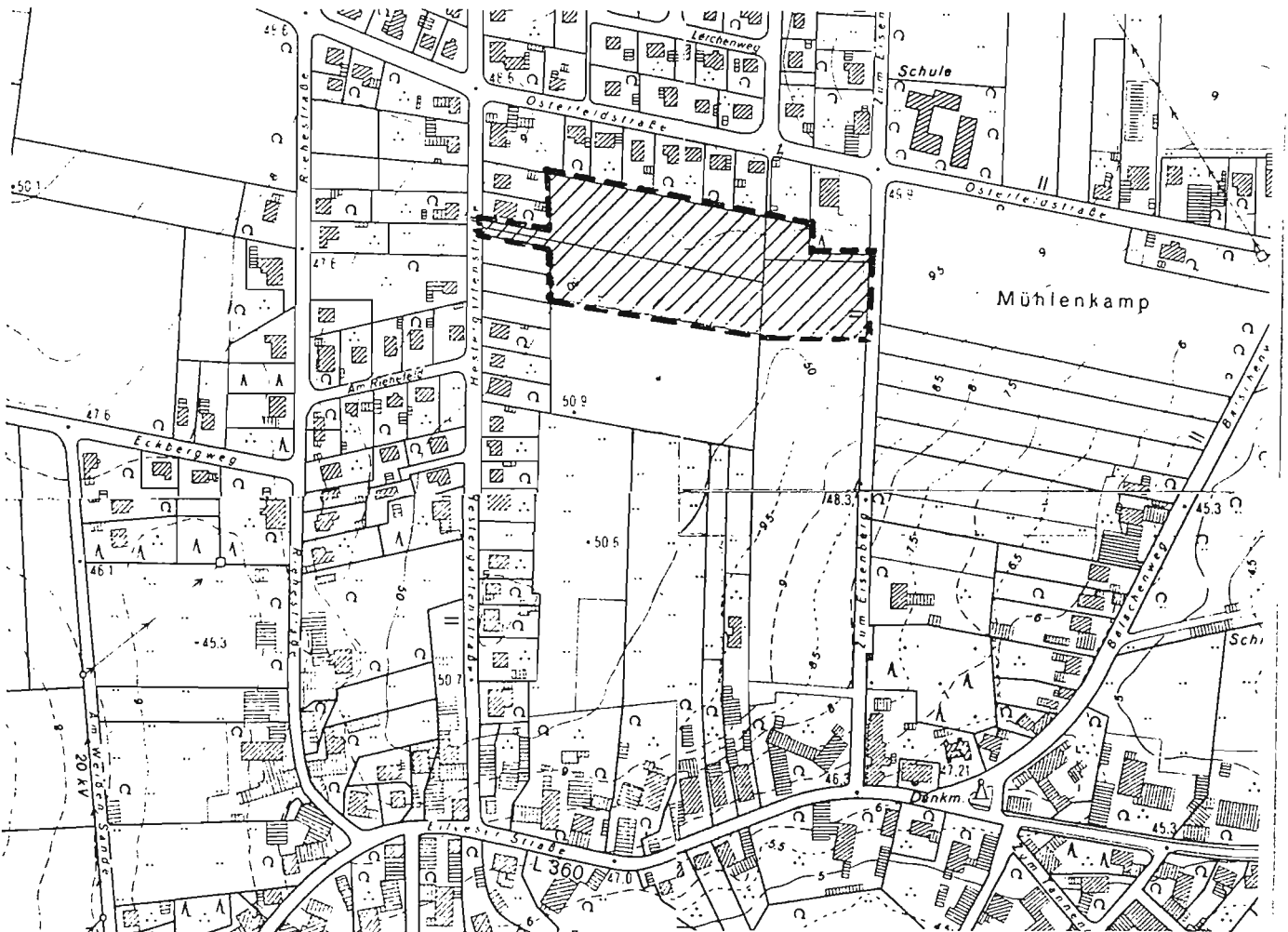
V.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 359 "Am Dorfe" der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Eilvese

Verfahrensstand:

Anzeige



Allgemeines

Der Bebauungsplanbereich liegt im Ortsteil Eilvese südlich der Bebauung der "Osterfeldstraße" zwischen "Heestergartenstraße" und "Zum Eisenberg". Entsprechend dem Ergebnis der beschlossenen Dorfentwicklungsplanung soll, da ein entsprechender Bedarf an Wohnbaugrundstücken besteht, in örtlicher und gestalterischer Anlehnung an den bereits bebauten Bereich ein neues Wohnbaugebiet entwickelt werden.

Zu den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes:

Für den Bebauungsplan wird festgesetzt:

Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Einzel- und Doppelhausbebauung in 1-geschossiger Bauweise. Die Anzahl der Vollgeschosse soll I betragen. Die vorgesehene Dichte von GRZ = 0,25 und GFZ = (0,3) weicht nach oben von dem Maß der benachbarten, vorhandenen Bebauung ab - sie beträgt dort ca. 0,15 bzw. (0,2) -; sie ist jedoch, gerade bei der I-Geschossigkeit, gestalterisch vertretbar.

Sie wurde gewählt aus dem Gebot heraus, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Unter Berücksichtigung dieser Werte werden vermutlich ca. 20 Baugrundstücke entstehen.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt durch eine mittig angelegte Straße. Der endgültige Ausbau (Differenzierung in Radwege, Parkstreifen, Fahrbahn, Fußwege und Grün) bleibt einer Detailplanung vorbehalten.

Kanalisation ist an und in den angrenzenden Straßen soweit vorhanden, daß ein Anschluß für SW und RW unproblematisch ist.

Vor Herstellung des endgültigen Ausbaus könnte daher jedoch schon an der Straße "Zum Eisenberg" gebaut werden.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sollten den Werten des Arbeitsblattes W 405 (Wasserversorgungsrohrnetz "Löschwasser"; technische Regel vom DVGW) entsprechen.

Kinderspielplatz:

Das Wohnbaugebiet beträgt ca. 22.500 qm

Nach dem Nds. Spielplatzgesetz beträgt die erforderliche Größe:

$$\begin{aligned} 22.500 \times 0,3 \times 0,02 \times 1,5 &= 202,5 \text{ qm} \\ (\text{qm Fl}) \times (\text{GFZ}) \times (2\%) \times (\text{Nutzbarkeit}) &= \text{Bruttoplatzfläche} \end{aligned}$$

Gefordert wird allerdings laut Nds. Spielplatzgesetz als Mindestgröße ein Kinderspielplatz von 300 qm nutzbarer Spielfläche bzw. 450 qm Bruttofläche. Der im Plan festgesetzte Kinderspielplatz wird jedoch eine Größe von ca. 800 qm erhalten. Damit steht er auch den an das Plangebiet angrenzenden Baugebieten zur Verfügung.

Öffentliche Parkplätze:

Auf eine gesonderte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wird wegen des geringen Bedarfs verzichtet. Der Bedarf kann durch Ausnutzung des Straßenseitenraumes gestillt werden. Die Anlage von Parkflächen erfolgt auf der Grundlage einer späteren Ausbauplanung.

Natur- Landschaftsschutz:

Das Gebiet liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebietsfestsetzungen. Besondere landschaftspflegerische Maßnahmen sind hier nicht geplant.

Kosten (überschläglich)

A) Straßenbau und Grunderwerb

300 qm x 10 m Breite x 150,00 DM (incl. Entwässerung)	450.000,00 DM
300 qm x 15,00 DM	45.000,00 DM
	<u>495.000,00 DM</u>
	=====
davon städt. Anteil 10 % =	49.500,00 DM
	=====

B) Sonstige Kosten

a) Kanäle

300 m SW.Kanal x 350,00 DM =	105.000,00 DM
300 m RW-Kanal x 0,5 x 300,00 DM =	<u>45.000,00 DM</u>
- wird nicht nach BauGB umgelegt -	150.000,00 DM
	=====

b) Kinderspielplatz incl. Grunderwerb

800 qm a 50,00 DM + 800 qm a 15,00 DM	52.000,00 DM
	=====

Aufgestellt:

STADT NEUSTADT A. RBGE., den 01.08.1989  
-Stadtplanungsamt-

(Knieriem)

STADT NEUSTADT A. RBGE.

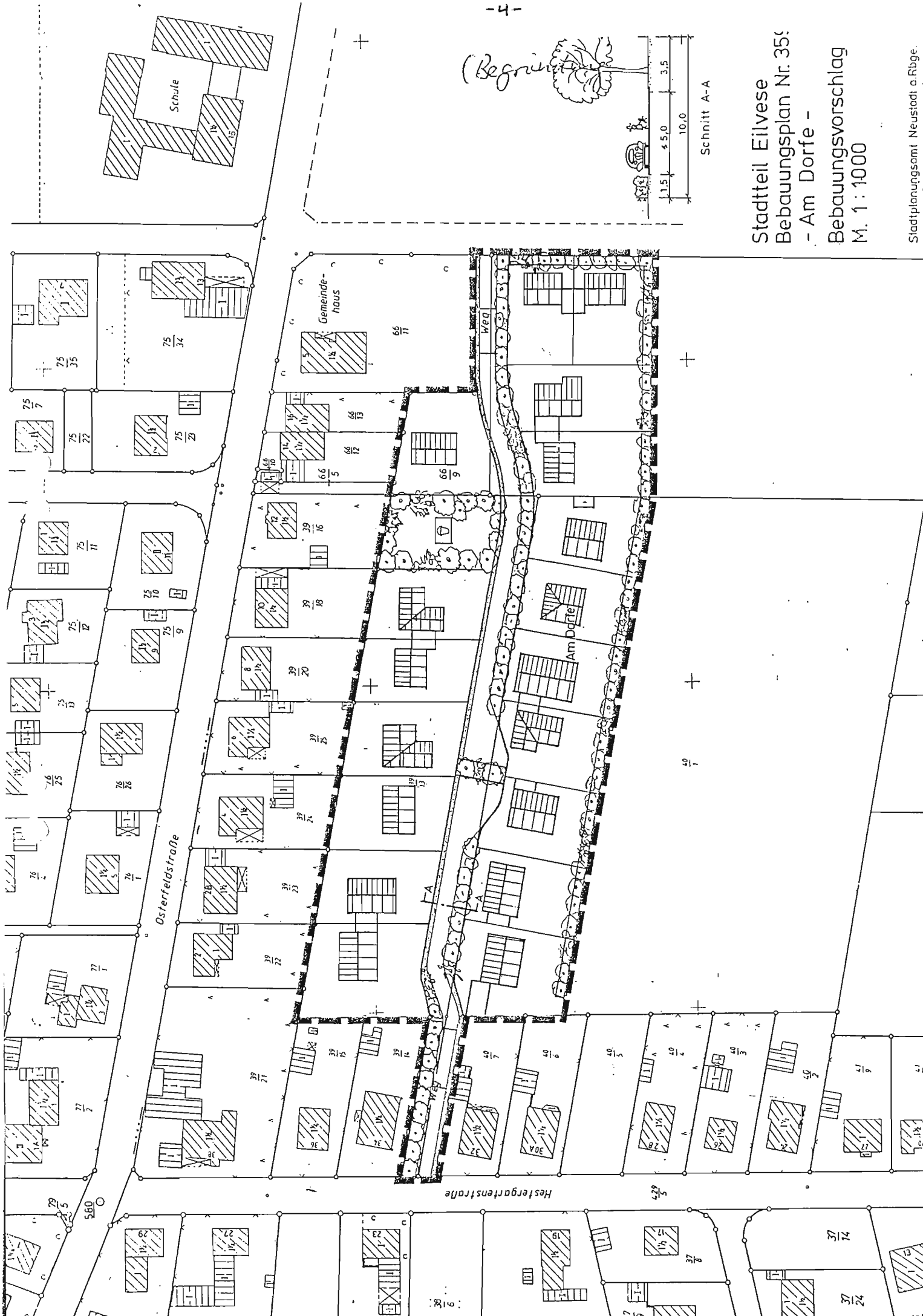
Neustadt a. Rbge., den 24.01.1990

.....  
Bürgermeister

(LS)

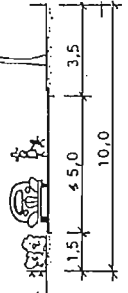
.....  
Staddirektor

	Dfz	AL	Sachb.	Sachb.
	128			LL



-4-

(Begrünung)



Schnitt A-A

Stadtteil Eilvесе  
 Bebauungsplan Nr. 35:  
 - Am Dorfe -  
 Bebauungsvorschlag  
 M. 1 : 1000

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 02.11.89 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 359 "Am Dorfe" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Eilvese - vom 27.11.89 bis einschließlich 29.12.89 öffentlich ausgelegen.

Lo

.....

Stadtdirektor

(L.S.)

		DCZ	AL	Sachb.	Sachb.
			p	Lo	Hb