

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 366
„Westlich Riehestraße“
und örtliche Bauvorschrift,
Stadtteil Eilvese,
Stadt Neustadt a. Rbge.

Ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Georg Jonck
(Baudirektor a.D.)
Büro für
Verkehrswertermittlung,
Bauleitplanung und
städtebauliche Beratung

Schumannweg 11
30692 Hannover
Tel./Fax:
0511/587193
e-mail
georg.ionck@htp-tel.de

Stand: 15.02.2002

Geändert: 17.05.2002, 10.07.2002, 15.04.2003, 09.06.2003

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Baugebietes	3
2. Planungsrechtlich relevante Verhältnisse	4
3. Erfordernisse und Ziel der Planaufstellung	4
4. Inhalt des Bebauungsplanes	4
4.1 Art der Nutzung	4
4.2 Maß der Nutzung	4
4.3 Nebenanlagen	5
4.4 Grünflächen	5
4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger	5
4.5.1 Als WA anrechenbare Fläche	5
4.5.2 Nicht anrechenbare Fläche	6
4.6 Örtliche Bauvorschrift	6
4.7 Flächenbilanz	7
4.8 Finanzielle Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung	7
5. Verkehrserschließung	7
5.1 Öffentlicher Personennahverkehr	7
6. Kinderspielplatzversorgung	7
7. Umweltschutz	8
7.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	8
7.1.1 Bestandsaufnahme	8
7.1.2 Ökologische Planungsbewertung	9
7.1.3 Ersatzmaßnahmen	9
7.2 Boden- und Luftbelastung	9
7.3 Lärmimmissionen	9
7.4 Altlasten	10
8. Ver- und Entsorgung	10
8.1 Eltversorgung	10
8.2 Erdgasversorgung	10
8.3 Wasserversorgung	10
8.3.1 Trinkwasser	10
8.3.2 Löschwasser	10
8.4 Abwasserentsorgung	10
8.4.1 Schmutzwasser	10
8.4.2 Niederschlagswasser	10
8.5 Abfallentsorgung	11
9. Bodenordnende Maßnahmen	11
10. Durchführungskosten und Finanzierung	11
Anlagen:	
- Lageplan Kinderspielplatz	Anlage 1
- Auszug aus der Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung	Anlage 2
- Gestaltungsplan	Anlage 3

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 366 „Westlich Riehestraße“ und örtliche Bauvorschrift, Stadtteil Eilvese, Stadt Neustadt a. Rbge., Region Hannover.

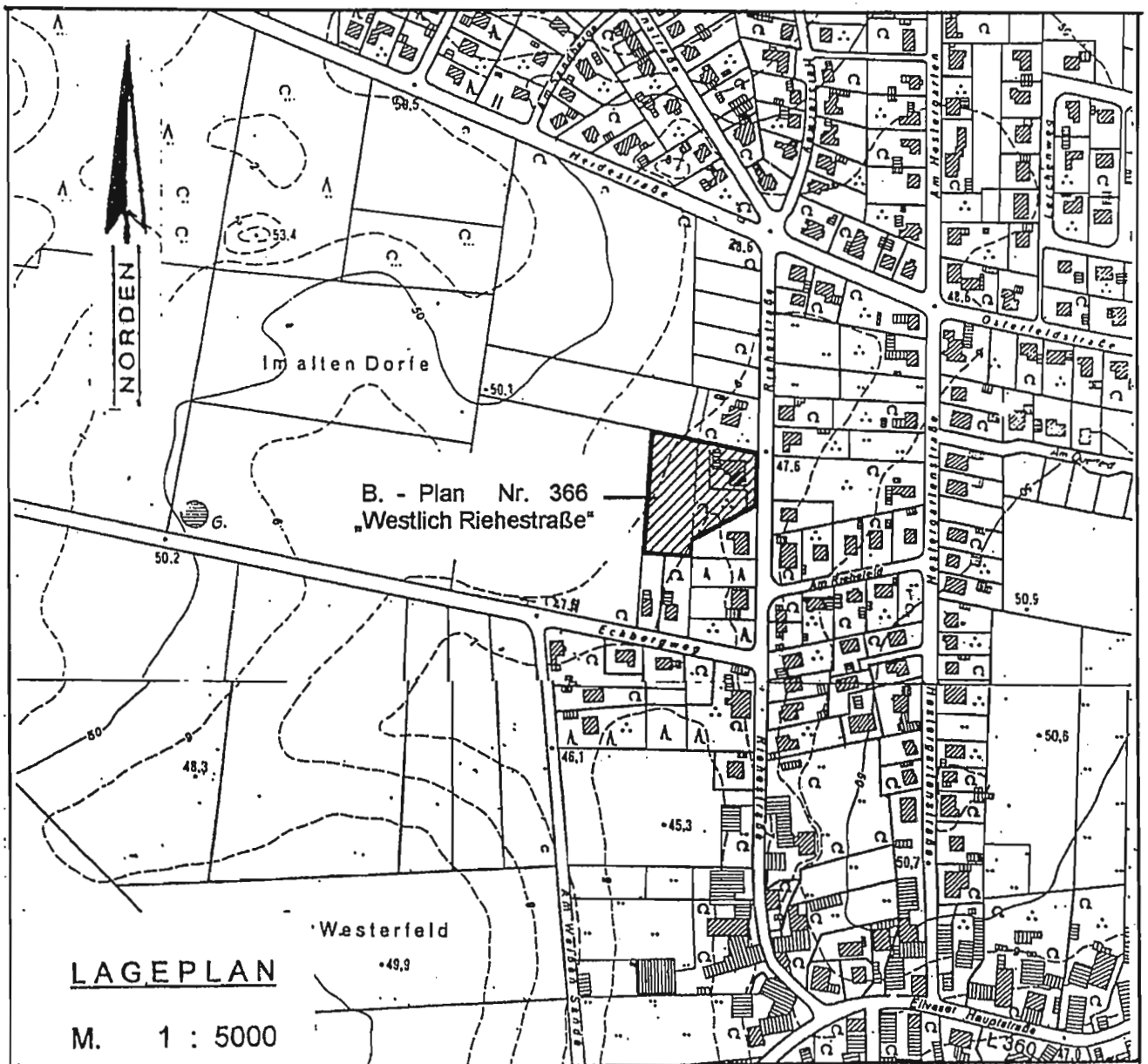
1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Region Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. im Stadtteil Eilvese.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geht aus nachstehender Übersichtskarte hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Eilvese, Flur 2.

Betroffen sind die Flurstücke 88/7, 88/8, 88,9 88/10 und 88/11.



Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

- Im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 87/1 und 87/2
- Im Osten durch die Riehestraße
- Im Süden durch den Geltungsbereich des B.-Planes Nr.355 „Eilvese Nr.5
- Im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 193/88

-

Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rd. 6.000 m² groß.

2. Planungsrechtlich relevante Verhältnisse

Die Flurstücke 88/8, 88/9, 88/10 und 88/11 liegen im Geltungsbereich des rechts-wirksamen Flächennutzungsplanes und sind als Dorfgebiet dargestellt. Das Flurstück 88/7 ist im neuen Flächennutzungsplan ebenso wie die vorgenannten Flurstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Erfordernisse und Ziel der Planaufstellung

Der Stadtteil Eilvese ist Grundschulstandort und ländliches Kleinzentrum mit wesentlichen Versorgungseinrichtungen. Eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus durch gemäßigten Zuzug von außen wird zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen für sinnvoll gehalten. Die Haltestelle des schienengebundenen ÖPNV mit S-Bahn ist als wesentlicher Standortvorteil zu werten. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland in Eilvese mit einer gemäßigten Entwicklung auch über den Eigenbedarf hinaus ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 366 liegt an der voll ausgebauten „Riehestraße“ mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Schmutzwasser- und Regenwasserkanal.

Zur Anpassung an die Bebauung in der Nachbarschaft wird eine rahmengebende örtliche Bauvorschrift für erforderlich gehalten.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der Nutzung

Entsprechend der Nutzung der benachbarten Baugebiete wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung des Grundstücks Riehestraße 19 wurde der vorhandenen Bebauung angepasst. Es ist ungefähr vergleichbar mit den südlich anschließenden Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4 bei

maximal zweigeschossiger Bebauung und die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt sind.

Für die westlich anschließenden Bauflächen wurden Einzelhäuser in 1-geschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,25 bzw. Einzel- und Doppelhäuser mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Da im Westen weitere Wohnbauflächen anschließen, wurden diese Festsetzungen im Hinblick auf die Erweiterung des Baulandes unter Berücksichtigung der Randlage mit Übergang zum Landschaftsschutzgebiet getroffen.

Zur Wahrung des Ortsbildes wird für die Baugrundstücke auf dem Flurstück 88/7 bei Einzelhäusern eine Mindestgröße von 550 m² und bei Baugrundstücken mit Doppelhäusern (sogenannte Doppelhaushälften) eine Mindestgröße von 400 m² festgesetzt.

Aus den gleichen Gründen dürfen auf Baugrundstücken mit Einzelhäusern und Doppelhäusern (sogenannte Doppelhaushälften) nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen, soweit sie nicht mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, errichtet werden. Eine Störung des Ortsbildes ist aufgrund der Randlage nicht zu erwarten. An den Rändern der privaten Erschließungsstraße ist eine Zone von 1 m Breite von Zäunen, baulichen Anlagen, Bäumen und Sträuchern freizuhalten (s.a. § 4 der textlichen Festsetzungen).

4.4 Grünflächen

Die Festsetzungen der Grünflächen entsprechen dem Wunsch des Eigentümers. Sie sind städtebaulich vertretbar und können ggf. über eine Änderung des Bebauungsplanes der Bebauung zugeführt werden. Es handelt sich um private Grünflächen.

Die Nutzung der Grünfläche P1 wird entsprechend den Gegebenheiten als Wiese festgesetzt. Für die übrigen Grünflächen wird gemäß derzeitiger Nutzung Zier- und Nutzgarten festgesetzt.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

4.5.1 Als WA anrechenbare Fläche

Hierbei handelt es sich um einen 30 m langen und 3,50 m breiten Stichweg, der als WA-Fläche anrechenbar ist und von den Berechtigten als Privatweg auszubauen ist.

4.5.2 Nicht anrechenbare Flächen

Der private Stichweg ist ca. 50 m lang, 4,50 m breit und mit einem Wendeplatz versehen, der auch für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge ausreichend bemessen sein dürfte.

Der Erschließungsplan mit den erforderlichen Unterlagen ist der Stadt als Bauantrag gesondert übergeben worden.

Die Sicherung der fachgerechten Durchführung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

4.6 Örtliche Bauvorschrift

In dem Bebauungsplan werden zur Wahrung des Ortsbildes und der landschaftlichen Einbindung bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit den §§ 56 und 98 NBauO aufgenommen.

Dachneigung

In der Umgebung des Plangebietes haben Baukörper nur geneigte Dächer. Diesen Gegebenheiten Rechnung tragend, wird eine Dachneigung von 32° bis 48° für Hauptdachflächen für sinnvoll gehalten. Sie eröffnet so ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten. Für Nebenanlagen und Garagen wird aus Gründen der Abstandsvorschriften gemäß NBauO keine Reglementierung getroffen.

Dacheindeckung

Entsprechend der umgebenden Bebauung werden rote bis braune Dacheindeckungen aus Tonpfannen bzw. Betondachsteinen vorgeschrieben. Sie dominieren vom Material und der Farbgebung bei der benachbarten Bebauung. Die Angabe der RAL-Farbbezeichnungen nach Nummern ist aus rechtlichen Gründen notwendig. Nebenanlagen und Garagen mit flacher geneigten Dächern als 32° und Flachdächer sind hiervon ausgenommen.

Sonnenkollektoren auf Dächern sind dem Trend entsprechend allgemein zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen können in einem allgemeinen Wohngebiet zu erheblichen Verunstaltungen des Ortsbildes führen. Deshalb wird eine Regelung der Werbeanlagen für notwendig gehalten.

Werbeanlagen mit einer Gesamtansichtsfläche von maximal 1,50 m² je Baugrundstück können als untergeordnet angesehen werden, ebenfalls mehrteilige Werbeanlagen, deren einzelne Buchstaben bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,50 m x 0,50 m sind.

Selbstleuchtende Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht führen zu erheblichen negativen Beeinträchtigungen in einem allgemeinen Wohngebiet und sind deshalb unzulässig.

Um bei Sonderveranstaltungen (im allgemeinen Wohngebiet eher die Ausnahme) ein Ausufer der Werbung zu vermeiden, andererseits aber genügend Freiheit einzuräumen, ist eine Sonderregelung notwendig. Sie bezieht sich auf zeitliche Begrenzung und die Art der Werbung.

4.7 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	6.000 m²
davon	
Allgemeines Wohngebiet GFZ 0,5	1.300 m ²
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3	1.140 m ²
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,25	1.140 m ²
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten auf WA-Fläche anrechenbar	110 m ²
Private Wegefläche, nicht auf WA-Fläche anrechenbar	420 m ²
Private Grünfläche, Wiese (P1)	1.040 m ²
Private Grünfläche, Hausgarten (P2)	960 m ²

4.8 Finanzielle Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung

Die städtebaulichen Folgekosten auf der Grundlage der „Finanziellen Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung“ wurden von der Stadt Neustadt a. Rbge. ermittelt. Mit der Eigentümerin wurde danach ein „Städtebaulicher Folgekostenvertrag“ gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB abgeschlossen.

5. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von der voll ausgebauten Riehestraße aus erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden.

Die Bauplätze in zweiter Reihe werden von einem privaten Stichweg aus erschlossen. Die entstehenden Kosten für den Ausbau des Stichweges sind von den Anliegern zu tragen.

5.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss des Plangebietes an das Bus- und Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Der Haltepunkt Eilvese des schienengebundenen ÖPNV-Netzes mit S-Bahnanschluss befindet sich in ca. 2 km Entfernung und ist mit einem Park- + Ride-Platz versehen.

6. Kinderspielplatzversorgung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsteht gemäß NSpPG folgender Kinderspielplatzbedarf:

WA, 1.300 m ² Nettobauland x 0,5 GFZ x 0,02 (Bedarf)	= 13 m ²
WA, 1.140 m ² Nettobauland x 0,3 GFZ x 0,02 (Bedarf)	= 7 m ²
WA, 1.140 m ² Nettobauland x 0,25 GFZ x 0,02 (Bedarf)	= <u>6 m²</u>
Summe Nettospielplatzbedarf	26 m ²

$$\text{Bruttospielplatzbedarf:} \quad 26 \text{ m}^2 \times 1,3 \quad = \quad 34 \text{ m}^2$$

Ursprünglich sollte der Kinderspielplatzbedarf durch den Bebauungsplan Nr. 364 „Heidestraße“ abgedeckt werden. Dieser Plan wurde jedoch nicht weitergeführt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. fasste deshalb am 17.03. 2003 folgenden Beschluss:

„Im Bebauungsplangebiet Nr. 366 „Westlich Riehestraße“ in Eilvese soll auf die Anlage eines Kinderspielplatzes verzichtet werden. Stattdessen soll ausnahmsweise eine größere Entfernung zum nächstgelegenen Kinderspielplatz (Am Querfeld, Flurstück 39/32, Flur 4, Gemarkung Eilvese) als im Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz (NSpPG) vorgesehen zugelassen werden, da die Eignung des Kinderspielplatzes nicht wesentlich beeinträchtigt wird und ein gefahrloses Erreichen gegeben ist.“

Die Entfernung vom Baugebiet zum Kinderspielplatz beträgt unter Zugrundelegung der Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (AB NSpPG) 560 m (s.a. Anlage 1 zur Begründung „Lageplan Kinderspielplatz“).

7. Umweltschutz

7.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Als Grundlage für die Bewertung des Landschaftsbestandes und die Ermittlung der Ersatzmaßnahmen wird, da nur homogene Rasen- und Ziergartenflächen in Anspruch genommen werden, das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen von Nordrhein-Westfalen herangezogen. Es wird für die Ermittlung von Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in diesem Fall für ausreichend gehalten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 05.09.2001) nicht erforderlich.

7.1.1 Bestandsaufnahme

Grundwert A (Bestand)	Ökopunkte
4.1 Zier- und Nutzgarten (struktureich) 420 m ² x 3	= 1.260
4.2 Extensivrasen 2.280 m ² x 3	= <u>4.560</u>
Summe Grundwert A:	5.820

7.1.2 Ökologische Planungsbewertung

Flächen gem. Festsetzungen im B.-Plan Grundwert P (Planung) Allgemeines Wohngebiet ohne Verkehrsfläche	Ökopunkte
1.030 m ² x (0,3 x 1,5) = 463,5 m ²	
1.140 m ² x (0,25 x 1,5) = <u>427,5 m²</u>	
Summe:	891,0 m²
Versiegelungsgrad rd. 41 % Private Verkehrsfläche 530 m ² Versiegelungsgrad 100 %	
1.2 Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers	
891 m ² + 530 m ² = 1.421 m ² x 0,5	= 711
4.2 Zier- und Nutzgarten strukturarm	
2.170 m ² – 891 m ² = 1.279 m ² x 2	= <u>2.558</u>
Summe Grundwert P:	3.269

7.1.3 Ersatzmaßnahmen

Grundwert A	5.820 Ökopunkte
Grundwert P	<u>3.269 Ökopunkte</u>
Defizit	2.551 Ökopunkte

Ersatz:

Als Ersatz wird eine Grünfläche, die in Brachland umgewandelt werden soll, zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um das Flurstück 637/199, Flur 4, Gemarkung Eilvese. Das Flurstück ist insgesamt 5.180 m² groß. Es wird als Grundwert A mit 3 Ökopunkten / m² bewertet. Als Ersatzfläche werden 2551 x 0,5 = rd. **1.275 m²** zur Verfügung gestellt. Für die Gewährleistung der Durchführung ist mit der Stadt Neustadt a. Rbge. ein entsprechender Vertrag abgeschlossen worden.

7.2 Boden- und Luftbelastung

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Luftverunreinigungen sind ebenfalls nicht erkennbar.

7.3 Lärmimmissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Eilvese. Außer Anliegerverkehr und landwirtschaftlichem Verkehr treten keine Lärmimmissionen auf.

Die Lärmimmissionen liegen derzeit überwiegend unter den Grenzwerten eines allgemeinen Wohngebietes (Ausnahmen Felderbewirtschaftung)..

7.4 Altlasten

Es liegen keine Hinweise oder Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vor.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Eltversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Stromenergie wird von den Stadtwerken Neustadt sichergestellt.

8.2 Erdgasversorgung

Der Stadtteil Eilvese ist an die Erdgasversorgung angeschlossen.

8.3 Wasserversorgung

8.3.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist vom Wasserverband Garbsen-Neustadt sichergestellt.

8.3.2 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen.

Die Sicherstellung des Löschwassers erfolgt über die Trinkwasserversorgungsleitung durch in der Nähe befindliche Entnahmestellen und durch einen Hydranten „Im weißen Sande“, der 280 m entfernt liegt, mit 1.600 l/min..

8.4 Abwasserentsorgung

8.4.1 Schmutzwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers wird durch den Anschluss an das städtische Kanalnetz sichergestellt.

8.4.2 Niederschlagswasser

Nach der Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung von 1937 mit Nachschätzung für Eilvese 1964 ist aus den für das Plangebiet zutreffenden Bodenprofilen deutlich erkennbar, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers problemlos geregelt werden kann.

Es handelt sich um sandigen bis kiesigen Untergrund (s. Anlage 2 zur Begründung: „Auszug der Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung“).

Der Nachweis der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen (s.a. Textliche Festsetzungen, § 1 Niederschlagswasser).

Maßgebend für die Versickerung von Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt ATV – DVKW – A 138, Fassung Januar 2002.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 359 im Stadtteil Eilvese (ca. 140 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 366 entfernt) ist vom Ingenieurbüro Möcker/Schütte 1991 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt worden. Danach bieten die Bodenschichten für eine Versickerung des Niederschlagswassers in einer Tiefe von über 2,60 m unter Geländeoberfläche zur Verhinderung von zeitweiser Stauwasserbildung die besten Voraussetzungen.

Nach der Bodenkarte (Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 366) weist dieses Gebiet die gleichen Bodenprofile auf wie das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 366.

Es ist davon auszugehen, dass auch hier eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung problemlos möglich ist.

8.5 Abfallentsorgung

Die Hausmüll- und Sondermüllentsorgung erfolgt vertragsgemäß über die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover mbH.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Besitz von nur zwei Eigentümern, die mit den Maßnahmen und neuen Grundstücksteilungen einverstanden sind. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

10. Durchführung und Finanzierung

Die Kosten für die Planung, Realisierung der Planung und Ausbau des Privatweges sind von den Grundstückseigentümern zu tragen. Die Schmutzwasserkanalgebühren werden gemäß Beitragssatzung der Stadt abgerechnet.

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen keine Kosten.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **04.09.2003** als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 366 „Westlich Riehestraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, vom **28.04.2003** bis einschließlich **28.05.2003** öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 07.10.2003

Stadt Neustadt a. Rbge.



gez. Kirchmann
Bürgermeisterin

(Siegel)

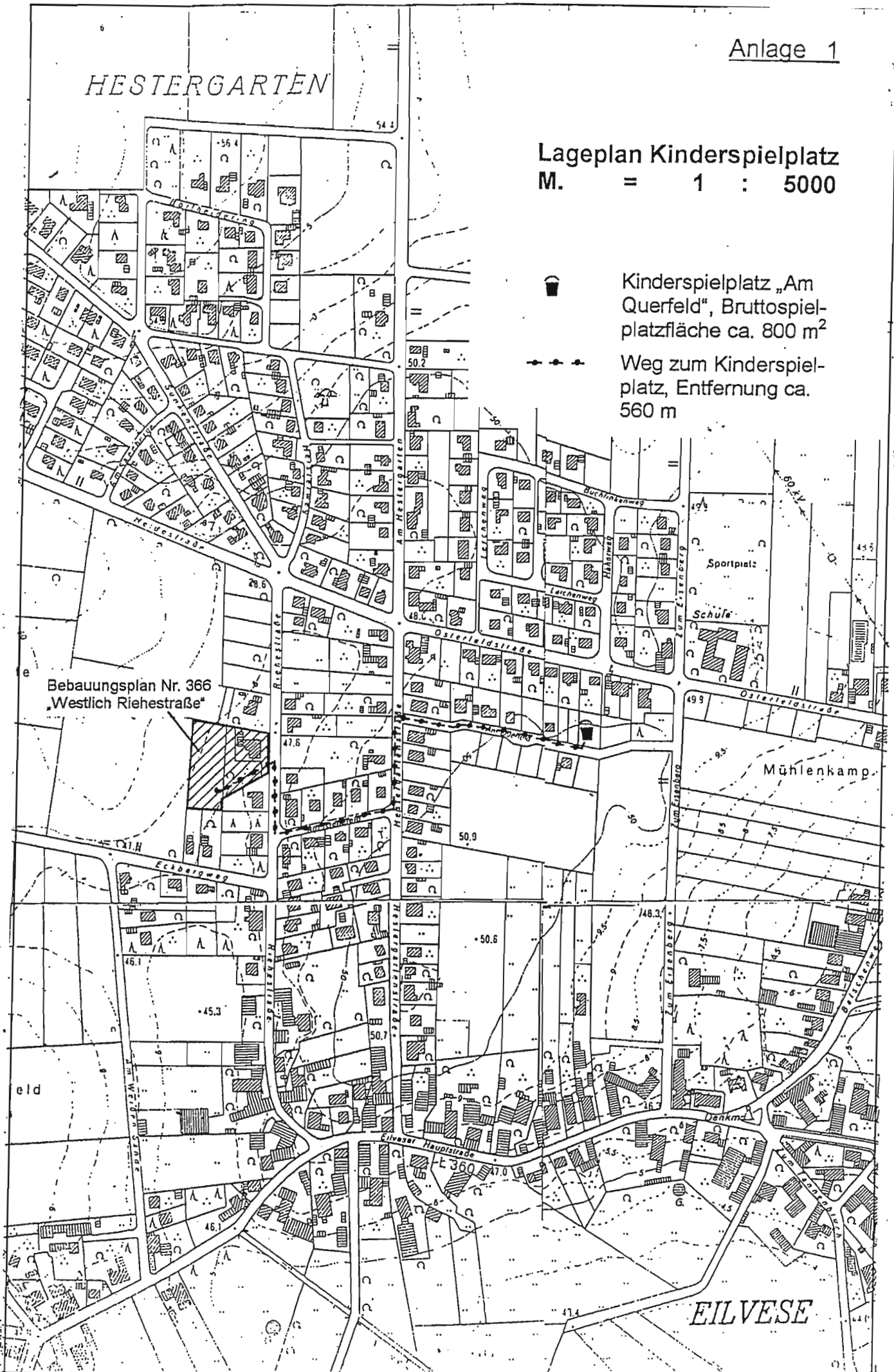
gez. Häseler
Stadtdirektor

HESTERGARTEN

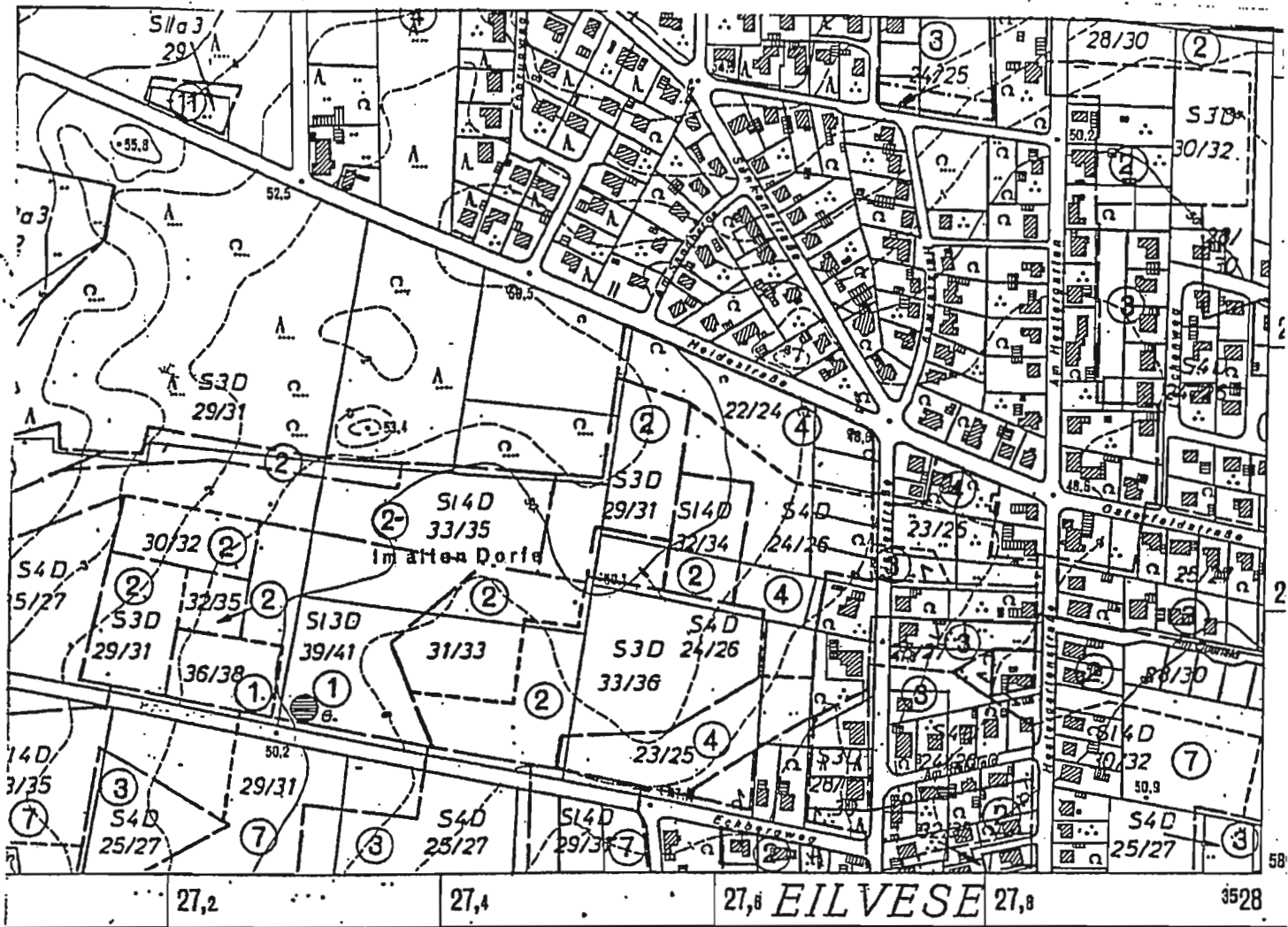
Lageplan Kinderspielplatz
M. = 1 : 5000

-  Kinderspielplatz „Am Querfeld“, Bruttospielplatzfläche ca. 800 m²
-  Weg zum Kinderspielplatz, Entfernung ca. 560 m

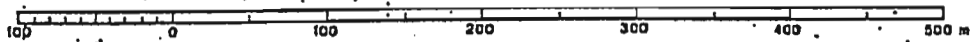
Bebauungsplan Nr. 366
„Westlich Riehestraße“



Auszug aus der Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung



1:5000



(2)	S3D-SI4D
<p>Braunerde, mäßig bis tief entwickelt, z.T. podsolig, örtl. schwach pseudoverglet, aus Geschiebesand mit Flottsandbeimengungen, im Untergrund Geschiebelehmreste. Schwach lehm. bis schluff. Sand üb. Sand, örtl. üb. lehm. Sand</p>	

(4)	S4D
<p>Braunerde, schwach bis mäßig entwickelt, podsolig, örtl. schwach entwickelter Podsol, aus Geschiebesand üb. Schmelzwassersand</p>	
<p>Sand mit Steinen üb. Sand</p>	

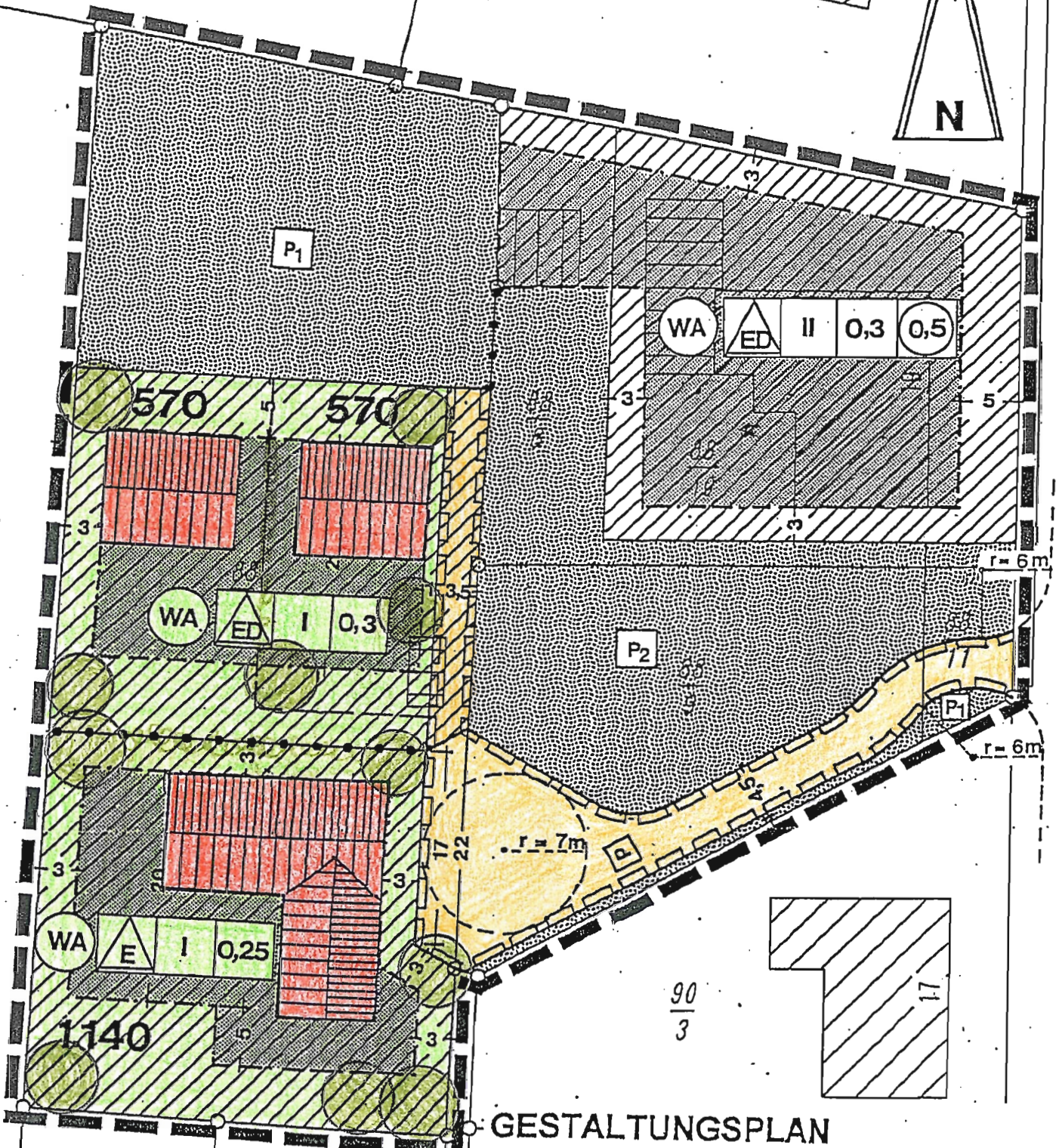
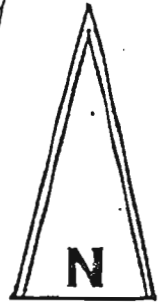
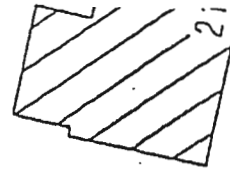
B. Profildarstellung

(3) Hinweis im Kartenbild auf das typische Bodenprofil, z. B. Profil **(3)**

	Steine		lehmiger Sand		Ton
	Kies		sandiger Lehm		sandiger Ton
	Grobsand		schluffiger Lehm		schluffiger Ton
	Mittelsand		toniger Lehm		Hochmoortor
	Feinsand		Schluff		Niedermoortor
	schluffiger Sand		sandiger Schluff		Erdgas (weiches) Gestein
	schwach lehmiger Sand		toniger Schluff		Festes Gestein

Herausgegeben:

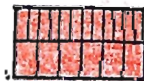
$\frac{87}{2}$



Riehestraße

$\frac{90}{3}$

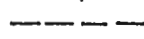
GESTALTUNGSPLAN



Schematische Gebäudeanordnung

560

Unverbindliche Grundstücksgröße in m²



Unverbindliche Grundstücksgrenzen

$\frac{88}{1}$

$\frac{88}{4}$