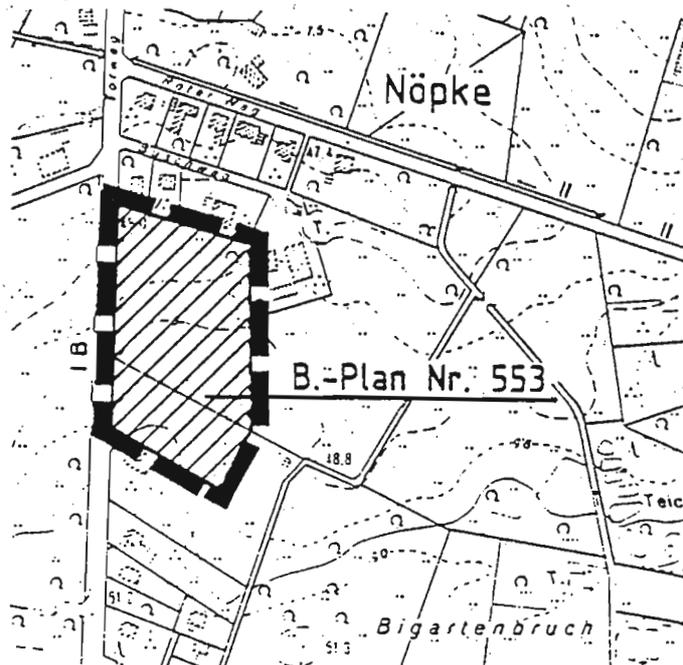


V

Bebauungsplan Nr. 553 "Torweg" in Neustadt a. Rbge./Nöpke

B e g r ü n d u n g



1. Anlaß zur Planaufstellung

Es besteht in Nöpke eine erhebliche Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland. Dieser Bedarf kann derzeit nicht gedeckt werden. Baulücken sind zwar in einem geringen Umfang noch vorhanden, sie stehen jedoch nicht zur Verfügung, da sie einerseits landwirtschaftlich genutzt werden und andererseits es bei einer Wohnbebauung zu Konflikten führen würde. Daher wird eine neue Bauland-Ausweisung vorgenommen, die diesen Bedarf abdecken soll. Speziell unter dem Aspekt, daß nach dem sogenannten "Einheimischen-Modell" diese Bauplätze, vertraglich geregelt, nur an Ortsansässige vergeben werden sollen, wird dieses Baugebiet ausgewiesen.

Das Baugebiet schließt die Lücke zwischen dem Bebauungsplan Nr. 551 "Bigartenbruch" und der Ortslage.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan weist für den Bereich "Fläche für die Landwirtschaft" aus; tatsächlich ist jedoch ein großer Teil bereits bebaut (südliche Seite des Buschweges). Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Nr. 61) betrieben.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 16 Bauplätze von ca. 600 qm neu geschaffen.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird der Lage an der Verbindungsstraße zwischen Borstel und Nöpke, die immerhin recht befahren wird und von der insofern Lärmbeeinträchtigungen ausgehen, Rechnung getragen.

Als Grundflächenzahl wird 0,25 festgesetzt, als Anzahl der Vollgeschosse eine I-Geschossigkeit. Beide Werte erlauben - da die Geschoßflächen im ausgebauten Dachgeschoß nicht angerechnet werden - tatsächlich erreichbare Geschoßflächen von etwa (0,4); damit ist der Bau angemessen großer Einfamilienheime gewährleistet.

Die I-Geschossigkeit wird in Hinsicht auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung gewählt.

2.2 Kinderspielplatz (NSpPG)

Das Baugebiet hat eine Bruttogröße von ca. 1,5 ha bzw. eine Nettowohnbaufläche von 1,2 ha. Bei einer Geschoßflächenzahl von (0,3) ergibt sich eine erforderliche Kinderspielplatzgröße von ca. 100 qm, nach dem Spielplatzgesetz ist allerdings die Mindestgröße von 300 qm erforderlich. Diese wird im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

2.3 Erschließung

Das Gebiet wird durch eine Stichstraße mit zwei Abzweigen erschlossen. Der Ausbau wird dem geringen Verkehrsaufkommen entsprechend einfach vorgenommen und verkehrsberuhigt ausgebaut.

Im Bereiche des Wendehammers am Spielplatz sind 5 öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr vorgesehen.

Das Gebiet wird bezüglich Schmutzwasser an das in der Torstraße vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Für das Niederschlagswasser wird in den neuen Straßen ein neuer Kanal gelegt, der dann in den östlich verlaufenden Graben entwässert. Die Grundstücke entwässern ihr NW in den Kanal.

2.4 Ausgleichsmaßnahmen (NNatschG)

Durch die Erschließung und Bebauung des neu überplanten Gebietes werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Als Ausgleich für die Versiegelung des Bodens soll ein ca. 6 m breiter Grünstreifen an der Südseite innerhalb des Baugebietes festgesetzt werden. Er soll dabei bis an den Kinderspielplatz geführt werden. Dadurch wird er auch an die vorhandenen Hecken und Bäume im Osten angebunden.

Die Begrünung soll mit einheimischen Hecken und Bäumen erfolgen.

Für die südliche Eingrünung sind die folgenden landschaftsgerichteten Baum- und Straucharten (§ 1 der textlichen Festsetzungen) zu pflanzen:

QUERCUS ROBUR	-	Stieleiche
QUERCUS PETRAEA	-	Traubeneiche
BETULA VERRUCOSA	-	Sandbirke
BETULA NIGRA	-	Schwarzbirke
PINUS SILVESTRIS	-	Gemeine Kiefer
SORBUS AUCUPARIA	-	Eberesche
POPULUS TREMULA	-	Zitterpappel
FRAXINUS EXCELSIOR	-	Esche
ALNUS GLUTINOSA	-	Roterle
RHAMNUS FRANGULA	-	Faulbaum
CRATAEGUS MONOGYNA	-	Weissdorn
ROSA CANINA	-	Hundsrose

Die verbleibende freie Fläche zwischen Wohnbebauung und dem östlich verlaufenden Graben soll auch eine größere Beeinträchtigung des Grabenrandes verhindern.

2.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Durch die Neuausweisung von Baugrundstücken am westlichen Ortsrand werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Flächen werden nicht mehr von den Eigentümern bewirtschaftet, sie sind an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet. Da die Fläche relativ klein ist und ungünstig inmitten von Wohnbebauung liegt, ist eine größere betriebswirtschaftliche Beeinträchtigung der bisher auf diesen Flächen wirtschaftenden Betriebe nicht zu befürchten.

Die verbleibende Freifläche zwischen der Wohnbebauung und dem östlich verlaufenden Graben soll auch eine größere Beeinträchtigung des Grabenrandes verhindern.

2.6 Städtebauliche Flächenbilanz

Gesamtes Bebauungsplangebiet	13.850 qm
davon	
1. Allgemeines Wohngebiet	12.150 qm
2. Verkehrsflächen	1.150 qm
3. Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	560 qm

2.7 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 553 "Torweg" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke, wird durch die Planzeichnung festgesetzt. Er umfaßt Teile der Grundstücke Flur 7, Flurstücke 191/12 und 185/1 in der Gemarkung Nöpke.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

Kosten

Bei kostenloser Übereignung der öffentlichen Flächen wie Straßen und Kinderspielplatz werden auf die Stadt Kosten in Höhe von 128.365,-- DM entfallen (siehe Anlage); hiervon 59.065,-- DM zu Lasten des Entwässerungshaushalts.

4. Gestalterische Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebietes zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten. Hierzu sollen für die zukünftigen Bauflächen Anforderungen formuliert werden, die die ortstypischen Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnehmen und langfristig eine Dorferneuerung einleiten, die den historischen, gewachsenen Ortscharakter erhält und verfestigt.

Es sollen bestimmte Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden, insbesondere an die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie an die Form und die Neigung der Dächer als auch an Einfriedungen.

Für den Neubaubereich werden dabei Festsetzungen über die Dachform, Dachneigung, Farben und Materialien der Dacheindeckung getroffen, um den typischen Ortsrand mit den das Ortsbild prägenden roten Dächern im Zusammenhang mit der geplanten Begrünung zu erhalten.

Für die Gestaltung von Dächern werden die historischen Materialien und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente vorgeschlagen. Dabei sollen bestimmte Dachaufbauten als ortsfremde Gestaltungselemente ausgeschlossen werden.

Durch die Begrenzung der Traufhöhen soll erreicht werden, daß das Erdgeschoß nicht weit aus der Bodenoberfläche herausragen kann und dadurch ortsunübliche Baukörper mit angeschütteten Terrassen entstehen.

Abweichende Dachformen und -deckungen sollen nur für untergeordnete Gebäude von geringer Baufläche gelten.

Bei den Einfriedungen soll die ortsübliche Grundstücksbegrenzung nach Material und Gestalt beibehalten werden.

5. Deckung eines dringenden Wohnbedarfs

In den letzten Jahren hat sich die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnbauland erheblich verstärkt. Zurückzuführen ist dies einerseits auf einen Mangel an Baulücken (die vorhandenen werden landwirtschaftlich genutzt und es würde bei einer Wohnbebauung zu Konflikten kommen), andererseits auf die Tatsache, daß die Stadt Neustadt a. Rbge. im Stadtteil Nöpke seit 1974 keine Bauleitplanung für die Ausweisung von Wohnbauland durchgeführt hat.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann der auftretende erhöhte Wohnbedarf nach § 1 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Bau-gesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) gedeckt werden.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 6.12.93 | 15.9.1994

Stadtplanungsamt
Im Auftrage

(Knieriem)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 1. Dezember 1994 als Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 553 "Torweg" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke vom 14.09.1993 bis einschließlich 15.10.1993 öffentlich ausgelegen.

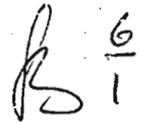
Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE.


Bürgermeister




Stadtdirektor



Kosten der Gemeinde für den
 Bebauungsplan Nr. 553 "Torweg"
 der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Nöpke

Art der Erschließungsanlage	Anzahl qm Stück m	Kosten je qm Stück m	Kosten insgesamt 100 %	%	Anliegerbeiträge	Gemeindeanteil
1. Grunderwerb						
a) Anliegerstraßen						
b) Öffentliche Grünfläche						
		Kostenlose Zuteilung durch die Grundstückseigentümer				
		" " " "				
2. Ausbaukosten						
a) Anliegerstraßen	1.150 qm	160,-- DM	184.000,-- DM	90 %	165.600,-- DM	18.400,-- DM
b) Öffentliche Grünfläche, zzgl. Kinder-spielplatz	560 qm	25,-- DM	14.000,--	--	--	44.000,-- DM
			30.000,-- DM			
3. Regenwasserkanal	300 m	400,-- DM (50 % Straße)	60.000,-- DM	90 %	54.000,-- DM	6.000,-- DM
			60.000,-- DM	n.S.	21.260,-- DM	38.740,-- DM
4. Schmutzwasser	150 m	500,-- DM	75.000,-- DM	n.S.	54.675,-- DM	20.325,-- DM
5. Beleuchtung	5 Stück	1.800,-- DM	9.000,-- DM	90 %	8.100,-- DM	900,-- DM
			410.000,-- DM		303.635,-- DM	128.365,-- DM

Aufgestellt: 6. 12. 1993
 Im Auftrage:



(61KN021.BEG)