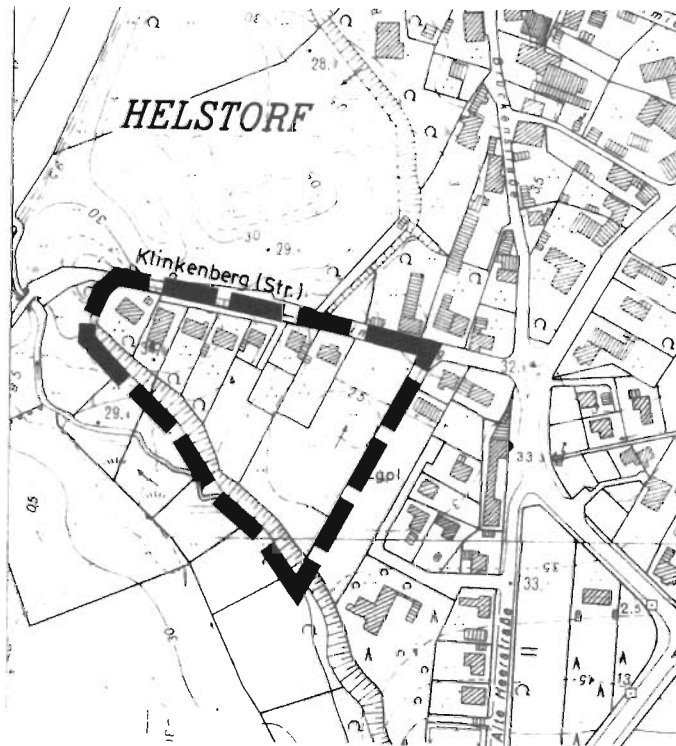


URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 705 "Klinkenberg" der Stadt Neustadt a.
Röge/Helstorf

Verfahrensstand: ANZEIGE



Erlaubnisvermerk
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt
Hannover am 22.2.1982 Az.: AI 11356/82

Allgemeines:

Der Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes liegt im Westen der ehemaligen Gemeinde Helstorf in der Nähe des Leinebogens, angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet "Untere Leine". Der Planbereich ist entlang der Straße "Klinkenberg" seit Jahren bebaut. Eine weitere Bebauung bietet sich nach Lage der Grundstücke südlich der Bebauung bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes an, da die Bewirtschaftung dieser Flächen unrentabel ist und diese wegen der Nähe zur Wohnbebauung auch schlecht landwirtschaftlich genutzt werden können (Immissionen).

Die Grenze des LSG ist in der Örtlichkeit ablesbar. Das ist die Abbruchkante zur Leine. Diese ist zum Teil mit schützenswertem Baumbestand (überwiegend Eiche) versehen. Eine Bebauung sollte daher hiervon einen Respektabstand halten. Auf dieser Überlegung basiert der Entwurf des Bebauungsplanes.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Wie aus den Planunterlagen ersichtlich, können ca. 12 neue Baugrundstücke für die Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern in offener und 1-geschossiger Bauweise entstehen. Eine derartige Bauweise entspricht dem ländlichen Orts- und Landschaftsbild und berücksichtigt mit dieser lockeren und zurückhaltenden Art auch die exponierte Lage auf dem Geesthügel. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,3 und (0,3) entsprechen ebenfalls dem üblichen Charakter. Sie erlauben bei zu erwartenden Grundstücksgröße von 500 qm und mehr ausreichend große Gebäude.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Straße Klinkenberg über eine Stichstraße mit Wendepplatz. Soweit im östlichen Bereich auf den Grundstücken statt eines Einfamilienhauses zwei errichtet werden, so müssen die ggfs. 2 neuen Gebäude durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden.

Der Ausbau wird großzügig im Einvernehmen mit den Anliegern geplant und ausgebaut. Im Straßenseitenraum werden öffentliche Parkplätze untergebracht.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Helstorf am nördlichen Bogen eines alten Leinearms.

Es bildet einen als Keil ausgebildeten Vorsprung der nach Westen weit in die Talaue vordringt.

Die Höhe der Terrassenkante beträgt etwa 3 Meter. Sie ist mit hochgewachsenen Stieleichen bestanden und zeichnet so in markanter Weise den Verlauf der alten Leineschlinge nach.

Den äußeren Randbereich derselben bildet ein etwa 50-70 m breiten Feuchtgürtel, der von Osten her als Bruchwald nach Norden in eine Schilf-Rohrriecht-Seggenzone übergeht. Der Zentralbereich der Schlinge wird ackerbaulich genutzt.

Die benachbarte Landschaftsschutzgebietsausweisung (LSG H 28) soll den bestehenden Baumbestand an der Abbruchkante schützen, indem sie über dieselbe hinaus in einer Breite von 5 m (ab Oberkante Böschung) auf der Terrasse verläuft. Das gilt auch für die bereits bebauten Grundstücke im Westen.

Ziel ist es, in diesem sensiblen Kontaktbereich zwischen der ökologisch bedeutsamen Biotopzone am Fuße der Abbruchkante und der

direkten Nachbarschaft der Siedlungsbebauung eine eindeutige Abgrenzung zu treffen, die dieser einmaligen Situation im Hinblick auf die passive Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes und dem Schutz desselben Rechnung trägt.

Deshalb ist es nötig, über die 5 m-Schutzzone der LSG-Ausweisung hinaus den Baumgürtel in seinem Bestand zu schützen.

Es wird deshalb ein 10-20 m breiter Bereich ab Grundstücksgrenze als "Private Grünfläche" ausgewiesen. Hiermit sollen über den Traufbereich der Eichen hinaus bauliche Anlagen ausgeschlossen werden.

Günstig sind hier Gehölze und Stauden, die der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation auf diesem Standort entsprechen. Es ist dies der "Frische Buchen-Traubeneichenwald"

Die vorgesehenen Pflanzen sind im Bebauungsplan für das private als auch für das öffentliche Grün festgesetzt und sind im Einzelnen:

Acer campestre	-	Feldahorn)	Hohe Sträucher
Carpinus betulus	-	Hainbuche)	ca. 20 % der Hecke
Corylus avellana	-	Haselnuß	
Ilex aquifolium	-	Stechpalme	vereinzelt
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt	
Sambucus nigra	-	Holunder	
Crataegus monogyna	-	Weißdorn)	niedere, dornige
Rubus idaeus	-	Himbeere)	Sträucher
Rubus fruticosus	-	Brombeere)	ca. 50 % der Hecke

Diese Festsetzungen sollen dann als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zum Schutz des angrenzenden LSG's dienen.

Entsorgung

Die Grundstücke werden an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, die in der Planstraße noch verlegt werden muß. Die Beseitigung des anfallenden Oberflächen-Wassers wird je nach Bodenbeschaffenheit im Straßenseitenraum bzw. auf den Grundstücken versickert. (Die Bodenbeschaffenheit wird durch entsprechende Untersuchungen festgestellt). Bei folgender Kostenberechnung wird von einer Beseitigung durch Kanalisation zunächst ausgegangen.

Sonstiges

Die Anlage eines Kinderspielplatzes ist nicht vorgesehen. Die Lage des Baugebietes, unmittelbar an die freie Landschaft angrenzend, macht einen solchen Platz überflüssig, zumal auch nur eine geringe Anzahl neuer Wohneinheiten geschaffen werden. Einem entsprechenden Antrag auf Befreiung von den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes wurde stattgegeben.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 98 Niedersächsische Bauordnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Aussagen zur Dachform und der Farbe der Dacheindeckung bei Wohngebäuden getroffen. Die nähere Umgebung ist gekennzeichnet durch eine typische Siedlungshausbebauung aus den 60er Jahren. Als wesentliches Stilelement zur Gestaltung eines Gebäudes wurde dabei das Satteldach mit rotbrauner Dachdeckung vorrangig eingesetzt. Zur gestalterischen Einbindung der neuen Gebäude in den vorhandenen Siedlungsbereich sollen daher als wesentliche Elemente die Dachform sowie die Dachfarbe vorgegeben werden.

Es wird daher festgesetzt, daß als Dachform bei Wohngebäuden nur Satteldächer (incl. Walm- und Krüppelwalm) zulässig sind und daß als Dacheindeckung bei Wohngebäuden nur Dachpfannen in dunkelrotbrauner Farbe (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 3011, 3009, 8012 und 8015 festgelegte Farben) verwendet werden dürfen.

Zu den Kosten

(soweit die Erschließung neu hergestellt wird):

a) Kanalbau

100 m Schmutzwasser à 350,-- DM	=	35.000,-- DM
100 m Regenwasser à 0,5 x 300,-- DM	=	15.000,-- DM
(0,5 gehören zum Straßenbau, 0,5 zur Grundstücksentwässerung)		
		<hr/>
Kanalbaukosten		50.000,-- DM
(werden über Beiträge abgegolten)		=====

b) Straßenbau incl. Begleitgrün

- Ausbau		
ca. 930 qm à 150,-- DM	=	139.500,-- DM
(incl. ob. RW-Entwässerung)		
- Grunderwerb 930 qm à 10,-- DM		<u>9.300,-- DM</u>
		148.800,-- DM
		=====

c) Öffentliches Grün

- Ausbau		
ca. 600 qm à 35,-- DM		21.000,-- DM
- Grunderwerb 600 qm à 10,-- DM		<u>6.000,-- DM</u>
		27.000,-- DM
		=====


Kosten für die Stadt (soweit nicht Zuteilung öffentl. Flächen auf Grund Umlegungsverfahren)

Die Stadt trägt 10 % der Kosten am Straßenbau einschließlich Grunderwerb, das sind

ca 10 % von 148.800 qm	ca.	15.000,-- DM
sowie zu 100 % die Kosten zu		
c) (öffentl. Grün)		<u>27.000,-- DM</u>
		42.000,-- DM
		=====

Aufgestellt:

STADT NEUSTADT A. RBGE., den **16. Juni 1992**
Stadtplanungsamt
- Knieriem -



Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 6. August, 1992 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 705 "Klinkenberg" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Helstorf - vom 1. Juni 1992 bis einschließlich 16. Juni 1992 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 7. September 1992

STADT NEUSTADT A. RBGE.



Bürgermeister



Stadtdirektor o.V.