

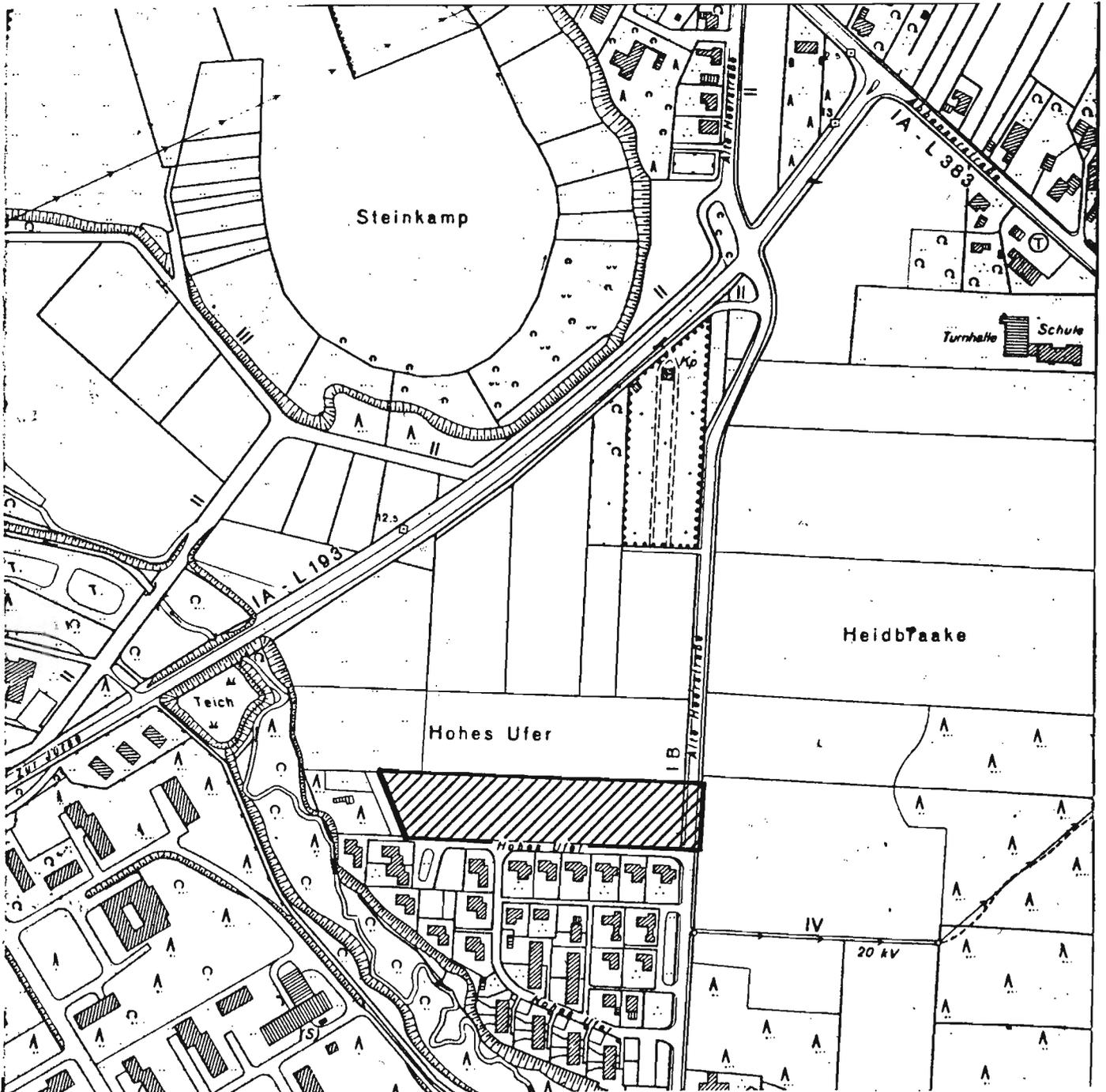
Urschrift



Bebauungsplan Nr. 707 "Hohes Ufer (Nord)"
Stadt Neustadt a. Rbge./Helstorf

Begründung zum Entwurf

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß



Allgemeines

Die Siedlung "Hohes Ufer" in Helstorf wird im Norden von der vollständig ausgebauten, jedoch nur einseitig angebauten Straße "Hohes Ufer" begrenzt. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit empfiehlt es sich, da es auch städtebaulich vertretbar ist, derartige Straßen beidseitig zu bebauen.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat daher in diesem Sinne bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine entsprechende Ausweisung einer Wohnbaufläche vorgenommen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan entwickelt wird.

Grenzen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Planes umfaßt in der Flur 2 einen Teil des Flurstücks 394; dieser Teil wird im Westen begrenzt durch eine gedachte Linie, die gebildet wird durch die Verbindung zwischen einem gedachten Punkt auf der Nordgrenze des Flurstückes in 263 m Entfernung von der Alten Heerstraße nach Westen und einem gedachten Punkt auf der Südgrenze des Flurstückes in 233 m Entfernung von der Alten Heerstraße nach Westen.

Der Geltungsbereich umfaßt außerdem die Straße "Alte Heerstraße" in voller Breite zwischen den Verlängerungen der Nord- und Südgrenze des Flurstückes 394.

Inhalt des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan wird für das Baugebiet festgesetzt:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- eingeschossige Bauweise
- offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind
- GRZ und GFZ = 0,3 bzw. 0,4.

Mit diesen Festsetzungen soll eine dem ländlichen Siedlungscharakter gemäße lockere Bebauung erzielt werden. Diese Größenordnung erlaubt eine größere Variationsbreite hinsichtlich der Stellung der Gebäude.

Um das Baugebiet gegenüber der freien Landschaft stärker abzugrenzen, wird am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Außerhalb des Bebauungsplanes, aber unmittelbar angrenzend, liegt ein Landschaftsschutzgebiet mit schützenswertem Baumbestand. Dieser setzt sich auch auf dem westlichen Teil des Flurstückes 394 fort, wenngleich dieser nicht dem Landschaftsschutz unterliegt.

Zum Schutze dieses Waldbestandes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber der Fassung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach Osten

verschoben, dabei wird auf die Festsetzung "Fläche für Forstwirtschaft" verzichtet, da die Nutzung dieser Fläche nach anderem Recht geregelt werden kann. Des weiteren ist an dieser Stelle ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen, der hier sicher am Rande des Baugebietes weniger stört als an anderer Stelle, z. B. innerhalb des Baugebietes.

Erschließung

a) Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird durch die Straße "Hohes Ufer" erschlossen. In dieser Straße liegen die Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisationen, so daß eine Beseitigung der anfallenden Abwässer möglich ist.

b) Verkehrliche Maßnahmen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Straße "Hohes Ufer". Soweit innerhalb des Flurstückes weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig sind, so sollen diese auf privatrechtlicher Basis mittels Baulasten erfolgen.

Von den Anwohnern des Gebietes südlich des Hohen Ufers wurde in der Vergangenheit häufig der Wunsch geäußert, irgendwelche Maßnahmen zu treffen, die zu einer Verkehrsberuhigung dieser Straße führen könnten. Derartige Maßnahmen sind jetzt nicht vorgesehen, allerdings ist anzunehmen, daß durch die Anlage von zusätzlichen Ein- und Ausfahrten an der Nordseite ein derartiger Effekt auftreten kann. Außerdem führt erfahrungsgemäß auch eine Bebauung an beiden Seiten einer Straße zu einer Beruhigung, welcher einfach auf dem optischen Effekt einer Schluchtwirkung beruht.

Öffentliche Parkplätze

Auf eine gesonderte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wird wegen des geringen Bedarfs verzichtet. Der eventuell entstehende Bedarf kann durch Ausnutzung des Straßenseitenraumes gestillt werden.

Kinderspielplatz

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird in diesem Bebauungsplan vorgenommen. Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes wird zwar von zwei Seiten von der freien Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald umgeben, sie stehen jedoch wegen der Art der Nutzung und der Entfernung nicht uneingeschränkt zur Verfügung.

Das Baugebiet ist 12.760 qm groß; nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ist hierfür eine öffentliche Spielplatzfläche von 2 % der zulässigen Geschoßfläche (GFZ) erforderlich, mindestens jedoch 300 qm. Die festgesetzte GFG beträgt 0,4, d. h., die erforderliche Größe beträgt $12.760 \times 0,4 \times 0,02 = \text{ca. } 40 \text{ qm}$.
Festgesetzt sind jedoch ca. 500 qm.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Gebiet liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten; allerdings grenzt es - wie oben bereits dargestellt - unmittelbar an ein solches Gebiet. Um eine mögliche Beeinträchtigung auszuschließen, sind entsprechende Festsetzungen vorgesehen (s. Inhalt des Bebauungsplanes).

Sonstiges

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Kosten

Grunderwerb des Spielplatzes:

	500 qm á 5,-- DM	=	2.500,-- DM
Ausbau	500 qm á 30,-- DM	=	<u>15.000,-- DM</u>
			<u>17.500,-- DM</u>

Hiervon beträgt der städtische Anteil 10 % = 1.750,-- DM.

Sonstige Maßnahmen, z. B. Erschließung, fallen nicht an, da die Straße "Hohes Ufer" ausgebaut ist.

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge., 25. 1. 85

Im Auftrage



(Knieriem)

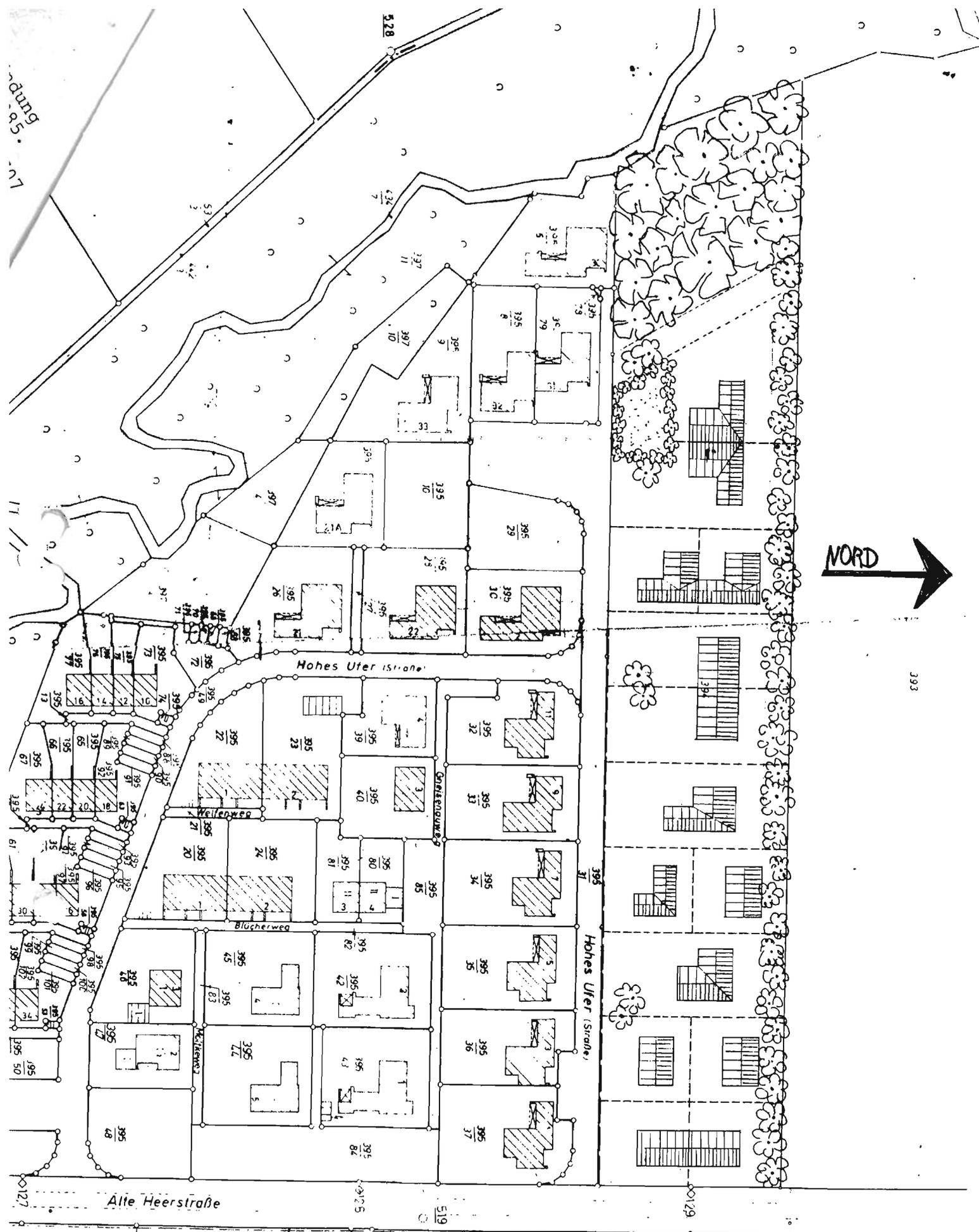
Die Entwurfsbegründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz in seiner Sitzung am 4. April 1985 beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 3. 11. 1986



(Rohde)
Stadtdirektor

b. w.



Bebauungsplan Nr. 707 - Bebauungsskizze

