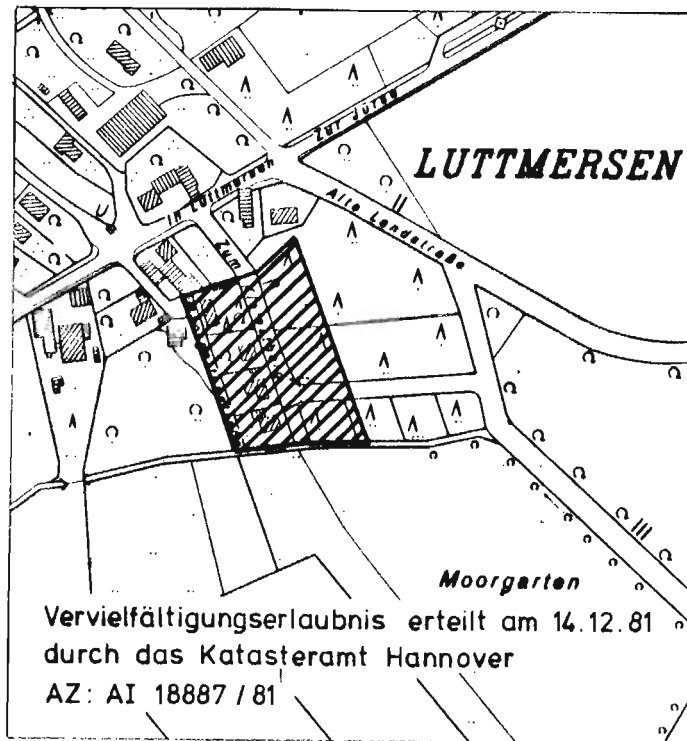


Urschrift



Bebauungsplan Nr. 726 "Zum Kleinstberg"
- Stadt Neustadt a. Rbge./Luttmersen -

Begründung zum Bebauungsplanentwurf
- § 2 a (6) Bundesbaugesetz -



Allgemeines:

Für den Bereich um die Moorgartenstraße und die Straße "Zum Kleinstberg" (früher "Eichenstraße") wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, welches schon von der ehemaligen selbständigen Gemeinde Luttmersen begonnen war. Das Verfahren kam jedoch bislang nicht zum Abschluß.

Die Straße "Zum Kleinstberg" ist zwischenzeitlich ausgebaut. Die Schmutzwasserkanalisation ist verlegt, so daß die noch nicht bebauten Grundstücke grundsätzlich bebaut werden könnten. Da diese jedoch ohne Vorlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist eine Bebauung derzeit unzulässig.

Daher soll das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen und abgeschlossen werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan - seit 20.12.1980 wirksam - stellt für den Bereich eine Wohnbaufläche dar.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Zu den einzelnen Festsetzungen:

Für den Bebauungsplan Nr. 726 wird festgesetzt:

- Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO
- eingeschossige Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GFZ und GRZ = 0,3.

Mit diesen Festsetzungen soll eine dem vorhandenen ländlichen Siedlungscharakter angepaßte lockere Bebauung erzielt werden.

Erschließung:

Verkehrliche Anbindung

- - - - -

Das Gebiet wird durch die Straße "Zum Kleinstberg" erschlossen.

Entsorgung

- - - - -

Das Gebiet ist an den Schmutzwasserkanal angeschlossen; Regenwasser wird auf den Grundstücken abgeführt.

Kinderspielplatz:

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird in diesem Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Durch die Bebauungsaufstellung können ca. 8 Einfamilienhäuser, einschließlich der bereits vorhandenen 5, errichtet werden, so daß im Endstadium eine Anzahl von ca. 10 Wohnungen entsteht.

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes wird nach 3 Seiten von der freien Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben; diese bietet beste und ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder. Darüber hinaus besteht im Plangebiet selbst beste Spielmöglichkeit auf den dort als Wald festgesetzten Grundstücken.

Ein Antrag auf Verzicht eines Kinderspielplatzes gemäß § 5 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes wurde zwischenzeitlich von der Aufsichtsbehörde positiv entschieden.

Öffentliche Parkplätze:

Auf eine gesonderte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wird wegen des geringen Bedarfs verzichtet. Im Straßenraum und am Wendehammer ist ausreichend Parkplatz vorhanden.

Natur- und Landschaftsschutz:

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

Im Osten des Planbereichs stockt ein ca. 80- bis 100-jähriger Kiefernbestand mit Stieleiche und Birke im Unter- und Zwischenstand, der in der vorhandenen Ausdehnung im Bebauungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt wird. Diese Festsetzung wird getroffen, um langfristig den Bestand zu sichern und zu erhalten, ohne jedoch eine forstwirtschaftliche Nutzung ausschließen zu wollen, soweit diese erforderlich werden kann.

Die Hereinnahme der Fläche für die Forstwirtschaft in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die getroffene Festsetzung haben ihre Begründung in der Absicht, eine sonst mögliche Beseitigung des Waldes zu verhindern. Eine Auslichtung oder gar Beseitigung des Baumbestandes zur Schaffung eines Bauplatzes würde zu einer Gefährdung des gesamten, auch des dahinterliegenden Baumbestandes führen. Hinsichtlich der Ausdehnung dieses Bereiches, d.h. der flächenhaften Festsetzung, wurde daher als Westgrenze die vorhandene Waldgrenze gewählt.

Die Abstände der Waldfläche zu den überbaubaren Flächen von jeweils 10 m werden als ausreichend angesehen, um den Schutz des Waldes vor Beeinträchtigung durch die Bebauung (Wurzelbereiche) zu gewährleisten und aber auch, um die Bebauung vor möglichem Windwurf zu schützen. Die nördliche Baufläche ist ohnehin bei den vorherrschenden westlichen Winden nicht in dem Maße gefährdet, und die südliche ist insofern geschützt, weil diese doch überwiegend im Windschatten der vorhandenen Bebauung und des Waldes liegt.

Sonstiges:

An dem Gewässer III. Ordnung an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes wird ein 5 m breiter Streifen eingepplant, der von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll.

Kosten:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten mehr, da die Erschließungsanlagen bereits ausgebaut sind.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Flur 1, der Gemarkung Luttmersen und ist begrenzt.

- Im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 66/10, 66/11 und 35/3;
- im Westen durch die Ostgrenze der zum Teil entwidmeten Moorgartenstraße von Süden nach Norden bis zum Flurstück 37;
- im Norden durch die Südgrenze des Flurstückes 37, vom Schnittpunkt der Ostgrenze der Moorgartenstraße nach Osten bis zum Flurstück 38; durch die Nordgrenze des Flurstückes 36; durch eine gedachte Linie quer über die Straße "Zum Kleinstberg", die gezogen wird vom nordöstlichen Grenzstein des Flurstückes 36 bis zum nordwestlichen Grenzstein des Flurstückes 64/7; durch die Nordgrenze des Flurstückes 64/7 auf einer Länge von 35 m, ausgehend vom vorgenannten Grenzstein;
- im Osten durch eine gedachte Linie, die gezogen wird vom vorgenannten 35-m-Punkt auf der Nordgrenze 64/7 bis zum nordöstlichen Grenzstein des Flurstückes 66/10; durch die Ostgrenze des Flurstückes 66/10.

Aufgestellt:

- Stadtplanungsamt -

Neustadt a. Rbge., den 20.11.89

Im Auftrage


(Knieriem)

Vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 726 "Zum Kleinsberg" der Stadt Neustadt a. Rbge./Luttmersen ist vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. als Begründung gemäß § 9 (6) BBauG zum Zwecke der Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG in seiner Sitzung am 3.7.1986 gebilligt worden.

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 726 "Zum Kleinstberg" der Stadt Neustadt a. Rbge./Luttmersen hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf ausgegangen vom *3. Juni 85* bis *4.7. 1985*

Neustadt a. Rbge., den *13.7.1986*


Bürgermeister




Stadtdirektor