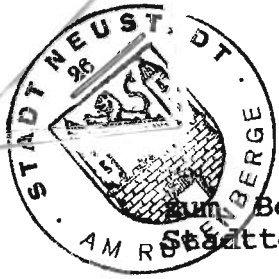


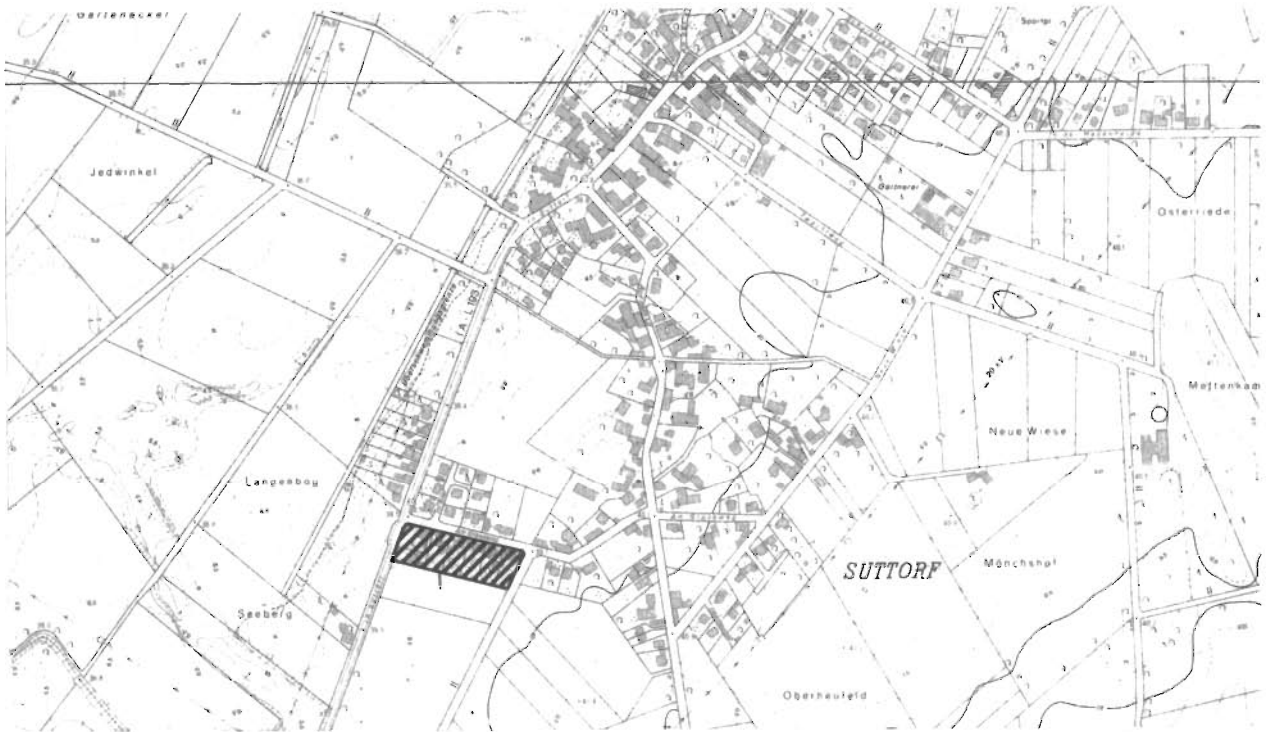
Begründung



zum Bebauungsplan Nr. 884 "Am Graseweg", Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Suttorf

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße "Am Graseweg" im Stadtteil Suttorf.



2. Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen bebaute Grundstücke. Diese Grundstücke haben in der Mehrzahl eine Größe von ca. 1.250 qm. Bei der Mehrzahl der dortigen Grundstückseigentümer besteht der Wunsch, im rückwärtigen Bereich dieser großzügig geschnittenen Grundstücke weitere Wohngebäude für den Eigenbedarf zu errichten. Aufgrund der derzeitigen baurechtlichen Situation gem. § 34 BauGB wäre das nicht zulässig. Insbesondere aufgrund der Alters- und Familienstruktur besteht dieser Bedarf kurzfristig. Anderweitig verfügbare Grundstücke stehen im Stadtteil Suttorf zur Zeit nicht zur Verfügung. Da die Grundstücke für heutige Verhältnisse sehr großzügig zugeschnitten sind, ist eine Teilung städtebaulich vertretbar. Insbesondere unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und daß landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen, ist es zweckmäßig, hier eine innerörtliche

Verdichtung vorzunehmen. Hier kann neues Baurecht geschaffen werden, ohne daß Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Der Begriff bauliche Verdichtung ist hierbei auch relativ zu sehen. Durch die zukünftigen Grundstücksgrößen von ca. 600 qm werden Bau- und Wohnformen geschaffen, die für heutige Einfamilienhausbereiche nicht unüblich sind.

Der Bebauungsplan dient gem. § 1 (1) WoBauERlG dazu, einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorhandenen Nutzung in diesem Bereich wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend der dörflichen Randsituation wird die zulässige Vollgeschoßzahl auf ein Vollgeschoß begrenzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ von jeweils 0,3 ergibt sich aufgrund des Einfügens in die Umgebungsbebauung. Um den Charakter der Siedlung zu erhalten und eine zu große Verdichtung zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Gebäuden auf Einzelhäuser beschränkt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt relativ großzügig. Hierdurch wird eine möglichst große Wahlfreiheit bezüglich der Stellung der Gebäude eingeräumt. Es soll durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im wesentlichen die Möglichkeit eingeräumt werden, im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine zweite Bauzeile zu errichten.

6. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die ausgebaute Straße "Am Graseweg". Es ist nicht beabsichtigt, für die neu vorgesehenen Gebäude eine eigenständige öffentliche Erschließung anzulegen. Der östlich angrenzende Wirtschaftsweg befindet sich im Eigentum der Stadt; er ist nicht öffentlich gewidmet. Im übrigen würde eine öffentliche Erschließung für den rückwärtigen Bereich nur einseitig angebaut werden können. Aufgrund der geringen Anzahl der Gebäude erscheint es nicht vertretbar und nicht notwendig, eine öffentliche Erschließung vorzusehen. Die neuen Gebäude sollen privat erschlossen werden. Zu diesem Zweck kann von der Straße "Am Graseweg" aus ein Privatweg in den rückwärtigen Bereich verlegt werden. Es liegt in dem Ermessen der Grundstückseigentümer sich ggfs. zusammen zu tun, so daß jeweils zwei Gebäude über einen Stichweg erschlossen werden (s. Bebauungsvorschlag). Es wird jedoch auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes verzichtet, da die Grundstückseigentümer jeweils eigenständig die Möglichkeit haben, die neuen Gebäude zu erschließen und auch nicht abzusehen ist, welche Nachbarn sich ggfs. zusammenschließen, um

eine gemeinsame Zuwegung zu errichten. Im übrigen verhindert ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch nicht, daß die neuen Grundstücke bauordnungsrechtlich "anders" erschlossen werden.

An der Westseite des Plangebietes ist an der Landesstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, da eine Erschließung der Baugrundstücke von diesem Bereich aus straßenrechtlich nicht zulässig ist.

7. Kinderspielplatz

Nach dem Nds. Kinderspielplatzgesetz wäre für dieses Gebiet ein Kinderspielplatz in der Größe von 450 qm anzulegen. Aufgrund der geringen Anzahl der möglichen Wohngebäude erscheint es nicht vertretbar, dieser Forderung nachzukommen; insbesondere unter dem Gesichtspunkt, daß akuter Wohnbedarf besteht. Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung ist möglicherweise beabsichtigt, in der Nähe dieses Baugebietes eine weitere Baufläche auszuweisen. In diesem Gebiet wird dann sicherlich ein Kinderspielplatz ausgewiesen werden müssen.

Eine Ausnahme vom Nds. Kinderspielplatzgesetz ist erteilt.

8. Technische Erschließung

Die notwendigen technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind vorhanden.

9. Kostenschätzung

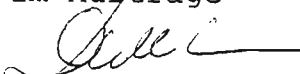
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. keine Kosten.

10. Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

An den südlichen Grundstücksgrenzen sind Bepflanzungen vorhanden, die in Ansätzen eine Ortsrandbegrünung darstellen. Um diesen Ortsrand zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln, ist ein Streifen von 3 m Breite festgesetzt, auf dem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten bzw. abgängige Gewächse durch standortgerechte zu ersetzen sind.

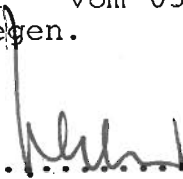
Neustadt a. Rbge., den 06.03.91

Stadtplanungsamt
Im Auftrage


Dübberke

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 02.05.1991 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 884 "Am Graseweg" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Suttorf - vom 05.11.1990 bis einschließlich 19.11.1990 öffentlich ausgelegt.


.....
Bürgermeister




.....
Stadtdirektor