

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 885 „Im Aller Nord“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Suttorf

Inhalt:

| | |
|---|-------|
| 1. Lage des Plangebietes..... | S. 2 |
| 2. Planungsanlaß..... | S. 3 |
| 3. Örtliche Verhältnisse..... | S. 3 |
| 4. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung..... | S. 4 |
| 5. Planungsvorstellungen und Inhalte des Bebauungsplanes..... | S. 4 |
| 5.1 Bauland..... | S. 4 |
| 5.2 Gestalterische Festsetzungen..... | S. 5 |
| 5.3 Kinderspielplatz..... | S. 6 |
| 5.4 Erschließung..... | S. 6 |
| 5.5 Lärmschutz..... | S. 7 |
| 5.6 Natur- und Landschaftsschutz..... | S. 11 |
| 6. Flächenbilanz..... | S. 13 |
| 7. Kostenschätzung..... | S. 14 |
| 8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes..... | S. 15 |

2. Planungsanlaß

Es besteht in Suttorf eine Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnbauland. Dieser Bedarf kann derzeit nicht gedeckt werden. Baulücken sind zwar in einem geringen Umfang noch vorhanden, doch stehen sie den Bauwilligen nicht zur Verfügung, da sie von den Eigentümern aus verschiedenen Gründen zurückgehalten werden. Durch diesen Bebauungsplan soll die Eigenentwicklung von Suttorf durch die Schaffung von etwa 14 Bauplätzen mittelfristig gesichert werden.

3. Örtliche Verhältnisse

Der Stadtteil Suttorf (ca. 1.000 Einwohner) liegt östlich der Leine und ca. 3 km vom Stadtzentrum Neustadt a. Rbge. entfernt.

Die Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt durch die Landesstraße 193, die das Dorf in Nord-Süd-Richtung durchquert. Die L 193 führt im Norden zum Nachbardorf Basse und im Süden zur Kernstadt, wo sie an die Bundesstraße 6 und somit an das Hauptverkehrsnetz nach Hannover bzw. Nienburg anschließt. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Buslinie 874. Eine direkte Radwegeverbindung besteht zur Kernstadt und zum Nachbarort Otternhagen.

An öffentlichen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Suttorf ein Spielkreis mit Kinderspielplatz, eine Poststelle, ein Feuerwehrgerätehaus und eine Kapelle. Der Sportplatz und die Festwiese ergänzen das Angebot. Die Grundschule befindet sich im Stadtzentrum von Neustadt a. Rbge., die kirchlichen Einrichtung sind in Basse. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann durch das Lebensmittelgeschäft und der Metzgerei im Dorf gedeckt werden. Die mittelzentralen Beziehungen sind auf die Kernstadt ausgerichtet.

In Suttorf befinden sich neben den landwirtschaftlichen Höfen auch einige gewerbliche Betriebe und Dienstleistungsunternehmen, so daß der Ort seine dörfliche Nutzungsstruktur gewahrt hat.

Der alte Ortskern hat seinen Straßendorfcharakter weitestgehend erhalten. Am südlichen und östlichen Ortsrand sind Siedlungserweiterungen entstanden, die wie „Finger“ in die Landschaft greifen. Der überwiegend landwirtschaftlich geprägte historische Dorfkern wird so von den Neubausiedlungen wenig tangiert.

Das Plangebiet selbst grenzt an die südliche Siedlungserweiterung aus den 60er Jahren. Es wird derzeit zum überwiegenden Teil als Ackerfläche genutzt. Die verbleibende Fläche ist ein Hausgarten. Die westliche Plangebietsgrenze bildet die Landesstraße 193, die hier die Ortsdurchfahrt von Suttorf darstellt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt an der L 193 die Bushaltestelle Suttorf/Siedlung, welche eine gute ÖPNV-Anbindung für den Wohnstandort darstellt.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Im Aller“.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Großraumes Hannover ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum funktionalisiert. Der Stadtteil Suttorf ist als überwiegend landwirtschaftlich geprägter Ortsteil („Agrardorf“) ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 885 „Im Aller Nord“ entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Bereich des neuen Baugebietes „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Eine Änderung mit dem Ziel der Darstellung von „Wohnbaufläche“ wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der südliche Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Im Süden grenzt an das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan an, der ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO von 1962 festsetzt.

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurde der Planbereich als eine mögliche Erweiterungsfläche für die Siedlungsentwicklung eingestuft. Demnach ist eine Wohnbaufläche für ca. 14 Wohneinheiten vorgesehen., die nach dem „Einheimischen-Modell“ entwickelt werden soll.

Nach Ratsbeschuß soll in Stadtteilen mit nicht ausreichender Infrastruktur keine verstärkte Siedlungsentwicklung durch Zuzug von „außerhalb“ stattfinden. So sind die Baugrundstücke nur für Bürgerinnen und Bürger aus Suttorf bestimmt, um ihnen den Bau eines Eigenheimes an ihrem Wohnort zu ermöglichen.

5. Planungsvorstellungen und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Erschließung von Wohnbauland in Anlehnung an die ortstypischen baulichen und räumlichen Strukturen. So soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Suttorf nach den Vorgaben der Dorferneuerungsplanung gewährleistet werden und der ortsansässigen Bevölkerung Baugrundstücke, die ihren Bedürfnissen entsprechen, zur Verfügung gestellt werden.

5.1 Bauland

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und dient somit vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht dem dörflichen Charakter von Suttorf, da andere nicht störende Nutzungen ermöglicht werden. Gleichzeitig wird eine hohe Wohnqualität gesichert.

Die Festsetzung der Geschossigkeit orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird eine entsprechende Ausnutzung des Baulandes unter Berücksichtigung der offenen Siedlungsstrukturen am Randbereich von Suttorf ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bewußt großzügig gestaltet worden, um den Bauwilligen viel Freiheit bei der Stellung ihrer Häuser zu ermöglichen. Dabei wird eine abwechslungsreiche Struktur entstehen. Lediglich ein entsprechender Abstand der Gebäude zum Siedlungsrand und zu der öffentlichen Ausgleichsfläche ist eingehalten worden.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Das Baugebiet liegt am Ortsrand. Es grenzt aber nicht unmittelbar an den alten historischen Dorfkern von Suttorf, sondern an eine Siedlungserweiterung aus den 60er Jahren.

Da die neue Wohnsiedlung die Dorfsilhouette von Suttorf und den Freiraum, der als Halbrund in die Siedlungsstruktur hineinragt, prägen wird, sollen die traditionellen Farben Niedersachsens, das Rot der Häuser und das Grün der Landschaft aufgenommen werden, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Nachbarbebauung.

Begründung zu den einzelnen gestalterischen Festsetzungen (§ 4):

Zu Abs. 1 „Dachgestaltung“:

Ziel der Festsetzungen über die Dächer ist, daß eine überwiegend rote Dachlandschaft den zukünftigen Dorfrand von Suttorf bestimmt. Die zulässigen Dachformen orientieren sich an den traditionellen Bauformen (Krüppelwalm- und Satteldach) und an den Dächern der Nachbarschaft (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach). Da von gegenläufigen Pultdächern dieselbe Fernwirkung wie von den anderen Dachformen ausgeht, sind diese ebenfalls zulässig. Damit die Dachflächen eine ortsbildprägende Wirkung entfalten, ist eine Mindestneigung von 38 Grad festgesetzt. Eine Höchstgrenze ist aus gestalterischen Gründen nicht erforderlich, da durch die Festsetzung der 1-Geschossigkeit der Rahmen gegeben ist. Die Umgebung des Plangebietes ist bis auf einige anthrazitfarbene Dächer durch rote Dächer geprägt. In Anlehnung daran sind nur rote ~~bis rotbraun~~ Farbtöne der Dachpfannen zulässig. So wird noch eine überwiegend rote Dachlandschaft erreicht und gleichzeitig das Farbenspektrum der Umgebung angepaßt. Dorfuntypisch glasierte Dachpfannen sind wegen der Fernwirkung ausgeschlossen.

Zu Abs. 2 „Sockelhöhe“:

Bei der traditionellen Bauweise in Suttorf sind die Gebäude nicht unterkellert. Da aufgrund des extrem hohen Grundwasserstandes im Plangebiet damit zu rechnen ist, daß beim Bau von Kellern der Trend besteht, die Häuser hoch „aufzuständern“ wird eine maximale Sockelhöhe festgesetzt. Somit wird eine „gestalterische Unruhe“ vermieden, die durch die unterschiedlichen Höhenlagen von Häusern mit und ohne Keller entstehen könnte.

Zu Abs. 3 „Doppelhäuser“:

Die Festsetzung über die Anpassungspflicht von Doppelhäusern ist von rahmensetzender Gestaltbindung, um eine architektonische Einheit je Hauskörper zu erzielen.

Zu Abs. 4 „Einfriedungen“:

Einfriedungen zur Straßenseite dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, um eine Sichtbeziehung zwischen den Wohnhäusern und dem öffentlichen Raum zu gewährleisten. Hecken sind hiervon ausgenommen, weil sie in der Regel nicht blickundurchlässig sind und insbesondere für seitliche Grundstücksgrenzen einen Schutz der Privatsphäre bieten. Die Anforderungen an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen gewährleisten einen eingegrünten Siedlungsrand. Für diese Bepflanzung wird die unter Punkt 5.6 aufgeführte Ge-

hölzliste empfohlen. Auch die in dieser Liste nicht enthaltene Rotbuche (*Fagus sylvatica*) ist als Heckenpflanze geeignet.

5.3 Kinderspielplatz

Der Spielplatz befindet sich im hinteren Teil des Plangebietes und grenzt sowohl an die Kompensationsfläche, die mit einem Eichenbrink beplant wird, als auch an die landwirtschaftlich genutzte Fläche außerhalb des Plangebietes. Diese Flächen und die neue Planstraße mit ihrem geringen Verkehrsaufkommen stehen den Kindern als Erweiterung der bespielbaren Flächen zur Verfügung. Der Spielplatz ist für die Kinder gefahrlos über die Anliegerstraße zu erreichen und von keinem Grundstück weiter als 400 m entfernt. Die festgesetzte Größe von 447 qm entspricht den Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG).

Spielplatznachweis

| | | | |
|---|-------------------|---|------------|
| Nettowohnbauland | 8.476 qm | | |
| Geschoßfläche 0,3 (GRZ = 0,3, Vollgeschoß I) | 8.476 qm x 0,3 | = | 2.542,8 qm |
| Nettospielflächenbedarf (gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG) | 2.542,8 qm x 0,02 | = | 50,9 qm |
| Bruttospielflächenbedarf | 50,9 qm x 1,5 | = | 76,35 qm |
| gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG | 76,35 qm | < | 450 qm |

5.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Straße „Im Aller“ über eine Stichstraße mit Wendeplatz.

Da die Straße Im Aller „stumpf“ gegen eine landwirtschaftliche Fläche ohne abschließende Wendemöglichkeit endet, war den Anliegern der Straßen stets bewußt, daß bei einer Erweiterung des Baugebietes die Erschließung über diese Straße erfolgen wird.

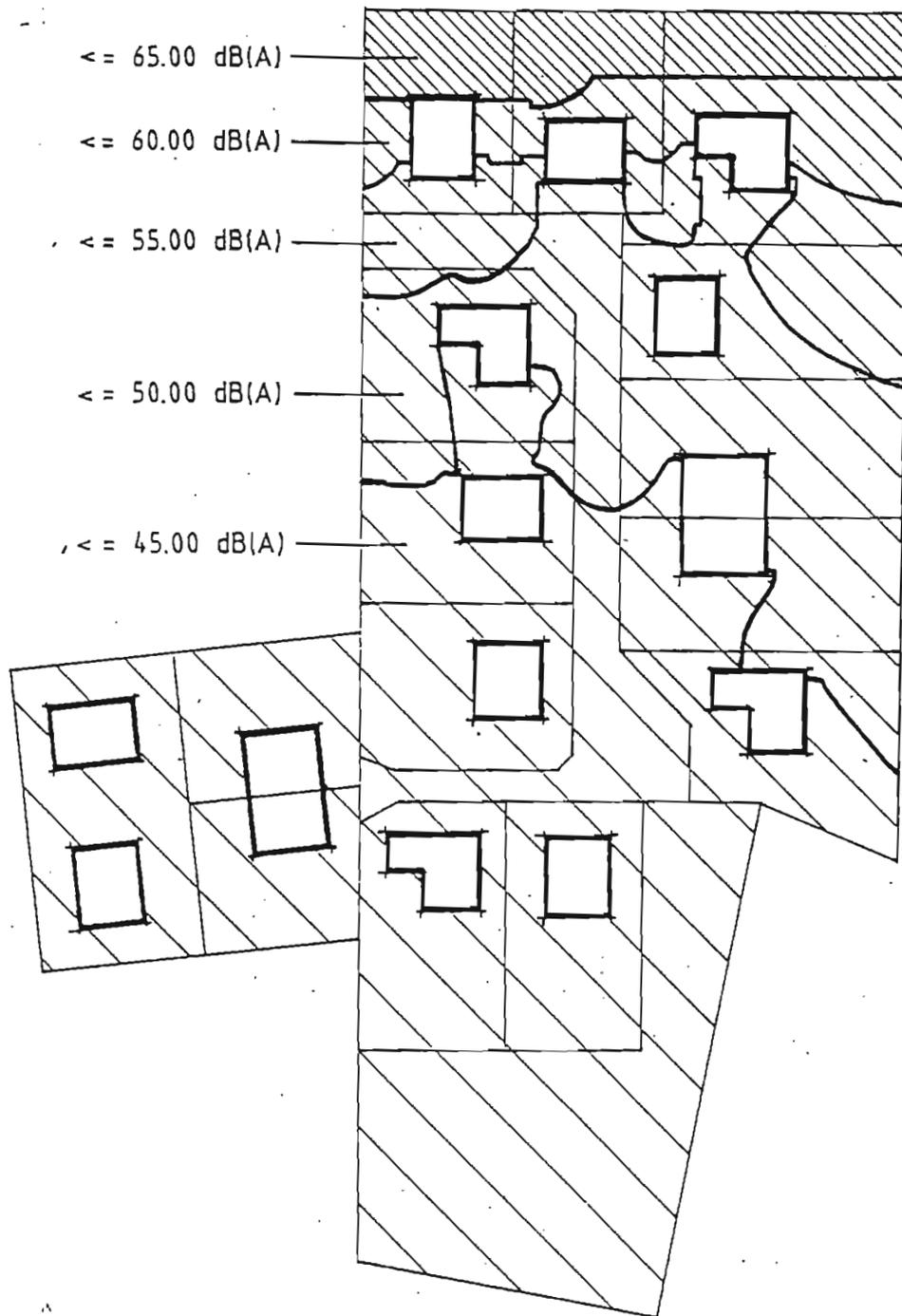
Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Grundstücke werden an die Regen- und Schmutzwasserkanäle angeschlossen, die in der Planstraße verlegt werden. Eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung ist nach dem vorliegenden Bodengutachten aufgrund der geringen Tiefenlage des Grundwasserspiegels nicht möglich. Der Anschluß der Entsorgungsleitungen an das Netz erfolgt an die Kanalisation der L 193.

Die Befugnis des Trägers der Entsorgungsanlage, die unterirdischen Leitungen zu unterhalten, ist dinglich abzusichern.

5.5 Lärmschutz

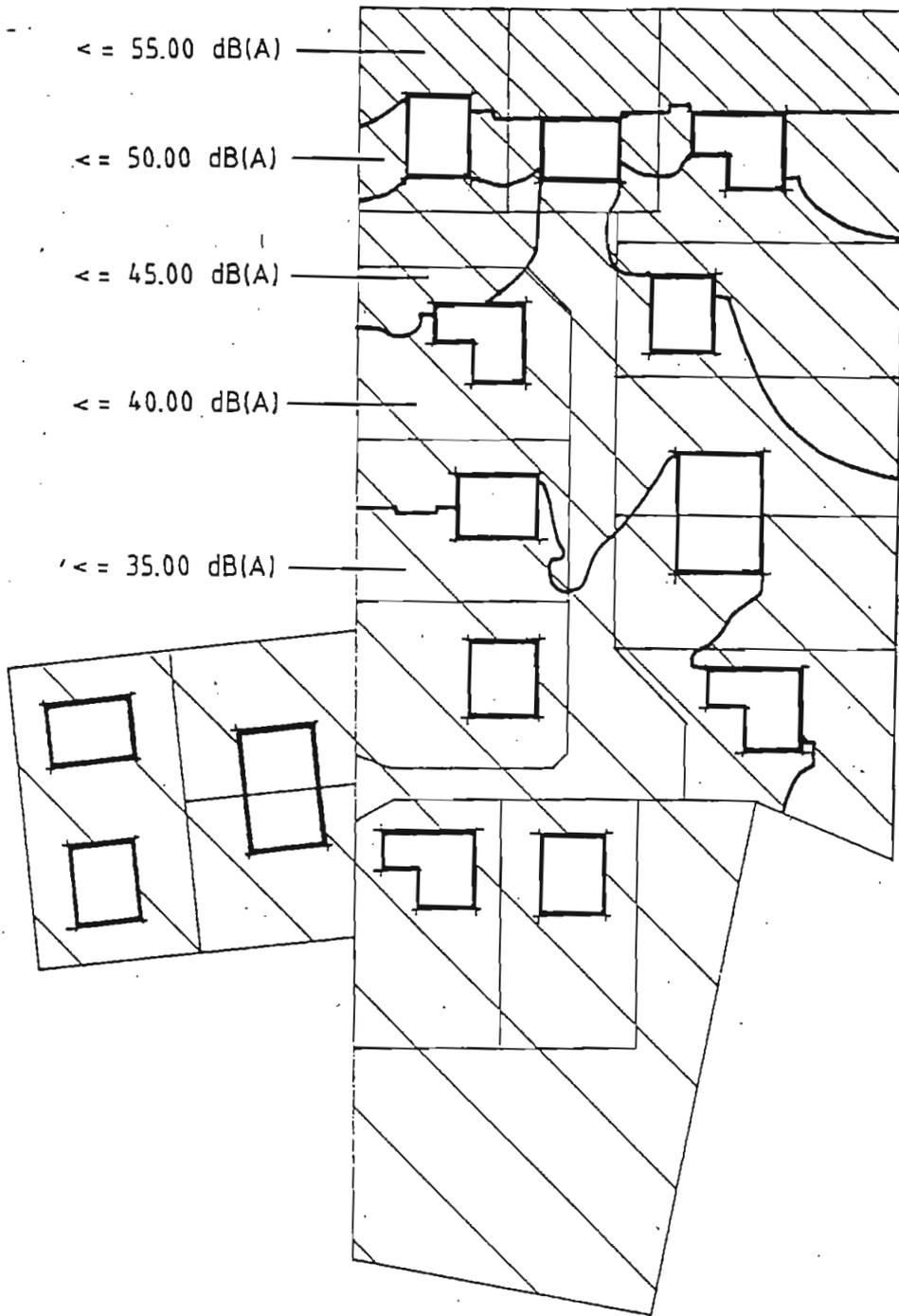
Wie bereits darauf hingewiesen, grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Landesstraße 193 an. Um die Verkehrslärmproblematik ausreichend beurteilen zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Der TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V. hat in einem Gutachten die von der L 193 verursachten Geräuschimmissionen im Bereich der geplanten Wohnbebauung ermittelt. Dabei wurde hinsichtlich des zu berücksichtigenden Kfz-Verkehrsaufkommen auf die Straßenverkehrszählung von 1995 zurückgegriffen. Eine Omnibushaltestelle, die sich in der Nähe des Plangebietes befindet, wurde berücksichtigt.

Im Plangebiet treten folgende Werte auf:



Immissionsschallpegel zur Tageszeit
Dargestellt ist die Situation für das 1. Obergeschoss:

Emissionsquelle: Straßenverkehr (L193) unter Berücksichtigung der zusätzlichen Störwirkung aus dem Bereich der Bushaltestelle



Immissionsschallpegel zur Nachtzeit
Dargestellt ist die Situation für das 1. Obergeschoß

Emissionsquelle: Straßenverkehr (L193) unter Berücksichtigung der zusätzlichen Störwirkung aus dem Bereich der Bushaltestelle

Das Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

In einem allgemeinen Wohngebiet (WA) soll der Tagwert von 55 dB und der Nachtwert von 40 bis 45 dB nicht überschritten werden, um einen angemessenen Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen zu gewährleisten. Da es sich bei diesem Plangebiet ausschließlich um Verkehrsimmissionen handelt, sind die höheren Nachtwerte maßgeblich.

Zusätzlich ist zu erwähnen, daß für die Planung von Verkehrswegen in der Nachbarschaft von allgemeinen Wohngebieten Immissionswerte tagsüber von 59 dB und nachts von 49 dB als zulässig angesehen werden.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, daß zur Tageszeit der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB durch die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionsschallpegel im Bereich der ersten geplanten Häuserzeile überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert von tagsüber 59 dB wird im Bereich der geplanten Bebauung nahezu eingehalten.

Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB durch die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionsschallpegel im Bereich der ersten geplanten Häuserzeile überschritten. Der Immissionsgrenzwert von nachts 49 dB wird im Bereich der ersten Bauzeile ebenfalls überschritten.

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist nach der „Dorferneuerungsplanung Suttorf - Konzept zur Siedlungsentwicklung“ ausgewählt worden. Die Entwicklung von Suttorf soll sich an der dörflichen Siedlungsstruktur orientieren.

Dies beinhaltet den Erhalt der großen, zusammenhängenden Freiflächen, die in den Siedlungsraum hineinragen, und die Einhaltung eines gebührenden Abstandes der neuen Siedlungsfläche von der gewachsenen historischen Ortslage. Darüber hinaus bietet das Plangebiet folgende Vorzüge:

- keine Konfliktsituation mit landwirtschaftlichen Betrieben
- gute ÖPNV-Anbindung
- geringe ökologische Wertigkeit der Fläche
- kostengünstige verkehrliche und technische Erschließung
- kostengünstigeres Bauen durch Senkung der Erschließungsbeiträge

Diesen Belangen wird den schalltechnischen Anforderungen gegenüber der Vorzug gegeben.

Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen, sind Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes in dem Bebauungsplan getroffen worden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht vorgesehen worden, um Beeinträchtigungen der Dorfeingangssituation durch einen Wall oder eine Wand zu vermeiden.

Entsprechend dem ermittelten Lärmpegelbereich III (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Tabelle 8) im Bereich der ersten Bauzeile sind zum Schutz der Nachtruhe der zukünftigen

Bewohner passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben worden. Das Schalldämmmaß für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen dieser Häuser muß mindestens 35 dB betragen.

Somit sind gesunde Lebensverhältnisse für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig ansässigen Menschen gewährleistet.

5.6 Natur und Landschaftsschutz

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Der Bebauungsplan stellt zwar keinen Eingriff im Sinne eines Realaktes dar, aber er bereitet Eingriffe vor, indem er planungsrechtliche Grundlagen schafft. So muß hier über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Abwägung mit den anderen allgemeinen Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB entschieden werden. Dies beinhaltet, daß folgende unvermeidbare zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgeglichen werden.

Das Plangebiet wird zur Zeit zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Auf einer kleinen Fläche befindet sich ein privater Hausgarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Ackerfläche und der Bestand eines strukturarmen Hausgartens ist die ökologische Wertigkeit die Arten- und Lebensgemeinschaften als gering einzuschätzen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und der Eingeschossigkeit werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterbunden. So erfährt dieses Schutzgut keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung.

Schutzgut Boden und Wasser

In dem Plangebiet befindet sich ein anthropogen entwickelter Boden und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung eine beeinträchtigte Grundwassersituation. Der Grundwasserspiegel hat eine sehr geringe Tiefenlage bzw. befindet sich in Extremfällen auf Höhe der Geländeoberfläche. Diese Schutzgüter haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser erfolgen insbesondere durch Bodenversiegelung und -verdichtung. Die Bodenstruktur und der Grundwasserhaushalt werden beeinträchtigt. Da aufgrund des hohen Grundwasserspiegels keine gezielte Regenwasserversickerung möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen anderweitig kompensiert werden.

Die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und vollversiegelte Oberflächenbeläge (zulässige Grundfläche) wird im Flächenverhältnis 1 zu 0,3 und die Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge (Erhöhung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) im Verhältnis 1 zu 0,2 kompensiert. Auf der Kompensationsfläche wird zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Brinkwald aus Stieleichen angelegt.

Darüber hinausgehend wird der Straßenraum durch standortheimische hochstämmige Laubbäume begrünt (ca. 10 % der öffentlichen Verkehrsfläche).

Eingriff durch Versiegelung

1. Nettowohnbauland 8.476 qm

Grundflächenzahl = 0,3

8.476 qm x 0,3 = 2.534 qm Grundfläche

Gebäude und versiegelte Oberflächen: Kompensationsverhältnis 1 zu 0,3

2.543 qm x 0,3 = 763 qm Kompensationsfläche

Erhöhung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

8.476 qm x 0,15 = 1.271 qm

wasserdurchlässige Oberflächenbeläge: Kompensationsverhältnis 1 zu 0,2

1.271 qm x 0,2 = 254 qm Kompensationsfläche

763 qm

+ 254 qm

1.017 qm

erforderliche Kompensationsfläche für die Eingriffe auf dem Nettowohnbauland

2. Öffentliche Verkehrsfläche 1.071 qm

versiegelte Oberfläche: Kompensationsverhältnis 1 zu 0,3

1.071 qm x 0,3 = 321 qm erforderliche Kompensationsfläche für die Eingriffe im öffentlichen Straßenraum.

1.017 qm (76 %)

+ 321 qm (24 %)

1.338 qm (100 %) erforderliche Kompensationsfläche für die Versiegelung des Bodens im Plangebiet

Das Grundwasser hat eine hohe ökologische Empfindlichkeit, da der Grundwasserspiegel eine extrem geringe Tiefenlage aufweist. Aus diesem Grund ist eine Vergrößerung der Kompensationsfläche erforderlich. Die Fläche, die zur Kompensation dieser Eingriffe aufgewertet wird, hat eine Größe von 1.556 qm.

Schutzgut Luft

Das Schutzgut Luft erfährt durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Ortsrandlage befindet sich das Plangebiet im Kontaktbereich zwischen freier Landschaft und besiedelter Fläche und hat damit sowohl für das Dorf- als auch für das Landschaftsbild einen gewissen Stellenwert. Durch die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird ein mit standortheimischen Pflanzen eingegrünter Dorfrand entstehen. Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze empfohlen:

| <u>Gehölzliste Feldgehölze</u> | <u>Gehölzliste Laubbäume</u> |
|---|--|
| Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) | Birke (<i>Betula pendula</i>) |
| Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>) |
| Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) |
| Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) |
| Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) | Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) | Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) |
| Salweide (<i>Salix caprea</i>) | Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>) |
| Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) | Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>) |
| Schneeball (<i>Viburnum opulus/lantana</i>) | Wildkirsche (<i>Prunus avium</i>) - |
| Wildkirsche (<i>Prunus avium/serotina</i>) | |
| Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>) | |

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird vermieden.

6. Flächenbilanz

| | |
|---|------------------|
| <u>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</u> | <u>13.595 qm</u> |
| 1. Straßenverkehrsfläche | 1.071 qm |
| 2. Kinderspielplatz | 447 qm |
| 3. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 1.556 qm |
| 4. Nettowohnbauland | 8.476 qm |
| 5. private Grünfläche | 2.045 qm |

7. Kostenschätzung

| Art der Erschließung | Anzahl Fläche Länge | Kosten je Stck/m ² /lm | Kosten insgesamt in DM | |
|--|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--|
| 1. Verkehrliche Erschließung | | | | |
| 1.1 Grunderwerb | 1.071 m ² | 0,00 DM/m ² | 0,00 | 207.670,00 |
| 1.2 Straßenausbau incl. Straßenbegleitgrün | 1.071 m ² | 170,00 DM/m ² | 182.070,00 | |
| 1.3 Straßenbeleuchtung | 4 | 3.000,00 DM/Stck | 12.000,00 | |
| 1.4 Planungskosten (7 % der Baukosten) | | | 13.600,00 | |
| 2. Regenwasserkanal *) | 180 lm | 440,00 DM/lm | | 79.200,00 |
| 3. Schmutzwasserkanal *) | 180 lm | 550,00 DM/lm | | 99.000,00 |
| 4. Kinderspielplatz | | | | |
| 4.1 Grunderwerb | 447 m ² | 0,00 | 0,00 | 45.000,00 |
| 4.2 Ausbau | 447 m ² | | 40.000,00 | |
| 4.3 Planungskosten | 447 m ² | | 5.000,00 | |
| 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | | | | |
| 5.1 Grunderwerb | 1.556 m ² | 0,00 DM/m ² | 0,00 | 18.672,00 |
| 5.2 Bepflanzung | 1.556 m ² | 12,00 DM/m ² | 18.672,00 | |
| | | | | 449.542,00 (53,04 DM/m ² Nettobauland) |
| 6. Gutachten | | | | |
| 6.1 Gutachten Landwirtschaft | | | 528,00 | 7.543,00 |
| 6.2 Bodengutachten | | | 3.335,00 | |
| 6.3 Schalltechn. Gutachten | | | 3.680,00 | |
| Gesamtkosten | | | | 457.085,00 |

*) incl. Planungskosten

Nettobauland = 8.476 m²

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

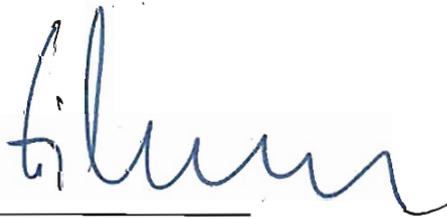
Vertraglich wird sichergestellt, daß die Baugrundstücke nach dem „Einheimischenmodell“ nur Bauwilligen aus Suttorf zur Verfügung stehen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 03.06.1999 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 885 „Im Aller Nord“ der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Suttorf – vom 06.04.1999 bis einschließlich 07.05.1999 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 08. Juni 1999

STADT NEUSTADT A. RBGE.



Bürgermeister





Stadtdirektor

2. Z. d. A.

