

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 956 (früher Nr. 7) Bordenau
der Stadt Neustadt a.Rbge. - Stadtteil Bordenau -

I. Allgemein

Die frühere Gemeinde Bordenau hatte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 956 (früher Nr. 7) beschlossen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist infolge der inzwischen in Kraft getretenen Verwaltungs- und Gebietsreform zu wiederholen. Die Stadt Neustadt a.Rbge. hat daher erneut die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplanbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Freilinger Straße

Im Osten durch eine Grenze, die in einem Abstand von 35 m parallel zur östlichen Grenze des Wege-Flurstückes 22/56 (Waldstraße) verläuft.

Im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 22/62 bis 22/57 und weiterführend in gerader Linie bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Begrenzung

Im Westen durch den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 954

Der wesentliche Teil des Bebauungsplanbereiches ist bereits bebaut. Durch die Ausweisungen wird an die Verkehrsflächen ein überbaubarer Bereich von einer Bautiefe für ein- und zweigeschossige Gebäude zugeordnet.

Im Bereich des Bebauungsplanes kann bei Erdarbeiten jederzeit mit archäologischen Funden gerechnet werden, die der Meldepflicht unterliegen.

II. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Flächengliederung

Gesamtfläche des Planbereiches =	2,85 ha (28.555 qm)
davon	
Wohngebietsfläche =	2,35 ha (23.554 qm)
Verkehrsfläche =	0,2 ha (2.066 qm)
private Grünfläche =	0,29 ha (2.935 qm)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich ist als reines Wohngebiet mit offener Bauweise ausgewiesen. Die zulässige Ausnutzung der Grundstücke ist wie folgt vorgesehen:

- Im Bebauungsplanbereich ist entlang der Frielinger Straße bis zur Waldstraße, bis auf die drei letzten östlich gelegenen Grundstücke, eine zweigeschossige Bebauung mit einer Ausnutzung von 0,3 Grundflächenzahl und 0,6 Geschoßflächenzahl festgesetzt.
- Für den Eckbereich Frielinger Straße / Waldstraße sowie östlich der Waldstraße ist eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ und GFZ von 0,3 vorgesehen. Wegen des östlich des Bebauungsplanes anschließenden Landschaftsschutzgebietes ist in diesem Bereich nur eine niedrigere Ausnutzung der Grundstücke

zulässig als in den anderen Bereichen.

- c) Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes beiderseits des von Südwest nach Nordost verlaufenden Teiles der Waldstraße ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 vorgesehen.

3. Begrenzung der überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt worden. Baugrenzen dürfen bebaut aber nicht überschritten werden. Damit wird eine sinnvolle Bebauung des Plangebietes bewirkt.

Die Verkehrsflächen sind durch Straßenbegrenzungslinien dargestellt.

4. Zu erwartende Einwohnerzahl im Plangebiet

Wie bereits angeführt, sind die Grundstücke entlang der Frielinger Straße bereits bebaut ebenso der überwiegende Bereich der Waldstraße. Durch die Planausweisung werden maximal weitere 5 Grundstücke für Einfamilienhäuser ausgewiesen. Das ergibt bei durchschnittlich 3 Einwohnern je Wohneinheit eine voraussichtliche Bevölkerungszunahme von 15 PERSONEN.

5. Spielflächen und Grünflächen

Unmittelbar südlich an dieses "Reine Wohngebiet" mit zum größten Teil schon vorhandenen bzw. zu bauenden 1 bis 2-Familienhäusern mit außergewöhnlich großen Garten- und privaten Grünflächen erstreckt sich ein weitläufiges durch Wald-, Weide- und Ackerfläche geprägtes Landschaftsschutzgebiet, das unbeeinflusst von öffentlichen Verkehrswegen bis in die Leinemündung reicht. Da gemäß Flächennutzungsplan dieser Bebauungsplan für unabsehbare Zeiten den Ortsrand darstellen wird, bietet diese natürliche Umgebung den im Bebauungsplanbereich lebenden Familien Spielmöglichkeiten, die mit einem Spielplatz nicht erreicht werden können. Es wird deshalb von einer Ausweisung von Spielplätzen im Bereich des Bebauungsplanes abgesehen.

Aus Gründen eines aufgelockerten Oberganges vom bebauten Ortsteil Bordenau in o.g. Landschaftsschutzgebiet ist nicht nur eine relativ niedrige Nutzung der Grundstücke vorgesehen (s. II. 2b) sondern auch eine zusätzliche Auflockerung des Baugebietes durch die Ausweisung privater Grünflächen, die als Garten genutzt werden.

III. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Energieversorgung, die Trink- und Brauchwasserversorgung und die Anschlußleitung für die Aufnahme der anfallenden Abwässer mit Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Horst ist erfolgt bzw. sind hergestellt.

IV. Erschließung

Sämtliche Erschließungsanlagen sind erstellt.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Im Plangebiet sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

VI. Kosten der Durchführung des Bauleitplanes

	Kosten insgesamt	Von der Stadt zu tragende Kosten
a) Kosten für die Planunterlagen	500,--	500,--
b) Kosten für Grunderwerb zum Anlegen von Verkehrsstraßen 2066 qm je 35,-- DM	72.310,--	7.231,--
c) Kosten für den Ausbau von Erschließungsstraßen 2066 qm je 70,-- DM	144.420,--	14.420,--
d) Kosten für Beleuchtung	5.000,--	500,--
e) Regenwasserkanalisation 180 x 100 m	18.000,--	1.800,--
	240.230,--	24.451,--

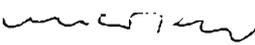
=====

Die mit der Auslegung vom 20.1.1976 bis 20.2.1976 nach § 2 (6) BBauG eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden nach positiver Stellungnahme in den Bebauungsplan und in die vorstehende Begründung aufgenommen.

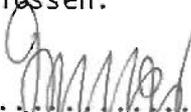
Ausgearbeitet: 5. 11. 1976

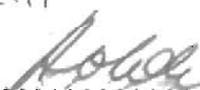
Neustadt a. Rbge., den 5.11.1976

STADT NEUSTADT A. RBGE.
-Stadtplanungsamt -


(Knieriem)

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 956 "Waldstraße" wurde gem. § 9 (6) Satz 1 vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 16.12.1976... beschlossen.


(Bürgermeister)


(Stadtdirektor)

