

Urschrift



BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz  
zum Bebauungsplan Nr. 120 F "Silbernkamp - nördlich der Röntgen-  
straße - Neustadt a. Rbge. - Kernstadt -

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 243/320 - 243/336 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 243/342 der Flur 34. Die Teilfläche wird begrenzt im Norden, durch die südliche Grenze sowie deren östliche Verlängerung des Flurstücks 232/5 ; im Süden durch die Flurstücke 243/328, 243/329 und 243/336; im Westen durch die nördliche Verlängerung der westl. Grenze des Flurstücks 243/336.

### Inhalt und Anlaß

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120 B ist in diesem Bereich eine zwingend 4-geschossige Wohnbebauung vorgeschrieben. Aufgrund der veränderten Situation auf dem Wohnungsmarkt wurde das Grundstück, obwohl es vollständig erschlossen ist, nicht bebaut. Daher wurde für diesen Teilbereich ein Änderungsverfahren (2. Änderung, 2. Teilbereich) angefangen, wobei zunächst 3 Reihenhausgruppen errichtet werden sollten. Hierfür wurde bereits die vorgezogene Bürgerbeteiligung und das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Auf der Grundlage des Entwurfs gab der Rat auch seine Zustimmung am 05.07.1979 zum Zwecke der öffentlichen Auslegung.

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Eigentümer erwiesen sich diese Festsetzungen für eine sinnvolle und auch gestalterisch ansprechende Reihenhausbebauung mit wirtschaftlich vertretbarem Grundstückszuschnitt als sehr erschwerend.

Darüber hinaus machte der östlich gelegene Grundstücksnachbar Einwendungen geltend, die für ihn zufriedenstellend eingearbeitet wurden.

Die neue Fassung billigte der Rat mit Beschluß zum Zwecke einer erneuten Auslegung, die im September/Oktober 1981 durchgeführt wurde, wobei die Änderung die neue obige Bezeichnung mit der Nummer 120 F erhielt.

Nach dieser Fassung sind die Voraussetzungen geschaffen für den Bau von 17 Kaufeigenheimen.

Wegen der zu erwartenden höhergeschossigen Bebauung auf dem westlich angrenzenden Grundstück wird nunmehr ein Bebauungsvorschlag für den Entwurf zur Teiländerung des B-Planes vorgelegt, der von der bisherigen Konzeption (3 Hauszeilen senkrecht zum Elsa-Brandström-Weg mit je 6 Reiheneinheiten) insofern abweicht, als die westliche Hauszeile in zwei Hausgruppen aufgeteilt wird, wobei die Hausgruppe am Elsa-Brandström-Weg nach Süden orientiert wird, um die erforderlichen Freiräume sicherzustellen. Dieser Bebauungsvorschlag entspricht im Sinne des § 2 a (2) BBauG dem Rahmen des in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgestellten Konzeptes.

Entgegen dem ersten Vorschlag (Bebauungsplanentwurf 120 B, 2 Ä. II) wird zum östlich angrenzenden Nachbarn ein Gebäudeabstand von 7,50 m zur Grundstücksgrenze gehalten, womit den vorgebrachten Einwendungen des Nachbarn gegen einen Gebäudeabstand von 3 m zur Grenze entsprochen wird.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) wird gegenüber dem B-Plan 120 B nicht verändert.

Die Grundflächenzahl (0,4) und die Geschößflächenzahl (0,8) bleiben ebenfalls unverändert.

Da die Hauszeilen eine Länge von 50 m nicht überschreiten, ist die Ausweisung einer offenen Bauweise mit der Einschränkung auf Hausgruppen und Doppelhäuser vorgesehen.

Die zulässige maximale Geschößzahl wird auf II zulässige Vollgeschosse herabgezont.

Infolge der geringen maximalen zulässigen Geschößzahl ergibt sich für die östlich, nördlich und südlich angrenzenden Nachbarn eine deutliche Steigerung des Wohnwertes ihrer Wohnungen und Gartenbereiche.

Auf den Flurstücken 243/328 - 243/336 der Flur 34 sind Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Hier sind die erforderlichen Garagen für die Gebäude der Flurstücke 243/320 - 243/327 der Flur 34 nachzuweisen. Da die Gemeinschaftsgaragen eine Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> überschreiten, könnten sie gem. § 12 (2) NBauO auch nicht ausnahmsweise an der Grenze zugelassen werden. Um dennoch eine Grenzbebauung zu ermöglichen, sind die Gemeinschaftsgaragen durch eine Baulinie zwingend festgeschrieben. Damit kann im Baugenehmigungsverfahren von der Möglichkeit des § 13 (2) NBauO Gebrauch gemacht werden.

#### Verkehrsflächen:

Die ausgewiesenen öffentlichen angrenzenden Verkehrsflächen werden nicht geändert.

Die Zuwegung zu den Reihenhäusern erfolgt über private Gehwege, wofür ein Geh- und Leitungsrecht für die Anlieger ausgewiesen wird. Um die Zufahrtsmöglichkeit der Feuerwehr zum Baugebiet zu sichern, wird auf der Fläche für Gemeinschaftsgaragen ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr eingetragen.

Darum muß auch die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, welches im Bebauungsplan Nr. 120 B für diesen Bereich 6 Bäume umfaßt, für die beiden östlichen Bäume südl. und nördl. im Elsa-Brandström-Weg aufgehoben werden. Ansonsten ist eine Zufahrt der Feuerwehr über den Garagenhof nicht möglich.



Kinderspielplätze:

Der Bebauungsplan ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 120 B; im Rahmen der Aufstellung und Durchführung sind bereits die erforderlichen öffentlichen Kinderspielplätze eingeplant und ausgeführt worden, so daß sich ein gesonderter Nachweis erübrigt, zumal das Erfordernis entsprechend NBauO nach öffentlichen und privaten Spielplätzen nach der Herabzonung des mehrgeschossigen Mietwohnhauses zu zweigeschossigem Kaufeigentumswohnungsbau nicht mehr in dem früher erforderlichen Umfang gegeben ist.

Ver- und Entsorgung:

Am System der Ver- und Entsorgung wird nichts geändert, gegebenenfalls werden einige zusätzliche Grundstücksanschlüsse erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten:

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



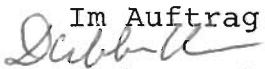
Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 14.3.1986

STADT NEUSTADT A. RBGE.


- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag:

  
( D u b b e r k e )

Die Entwurfsbegründung, in der Fassung vom 14.3.1986 hat gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 29.5.1986 bis 30.6.1986 im Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge. öffentlich ausgelegen.

Die Begründung hat am Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG teilgenommen (Beschluß vom 15.5.1986).

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor o.V.

Neustadt a. Rbge., den 8.7.1986