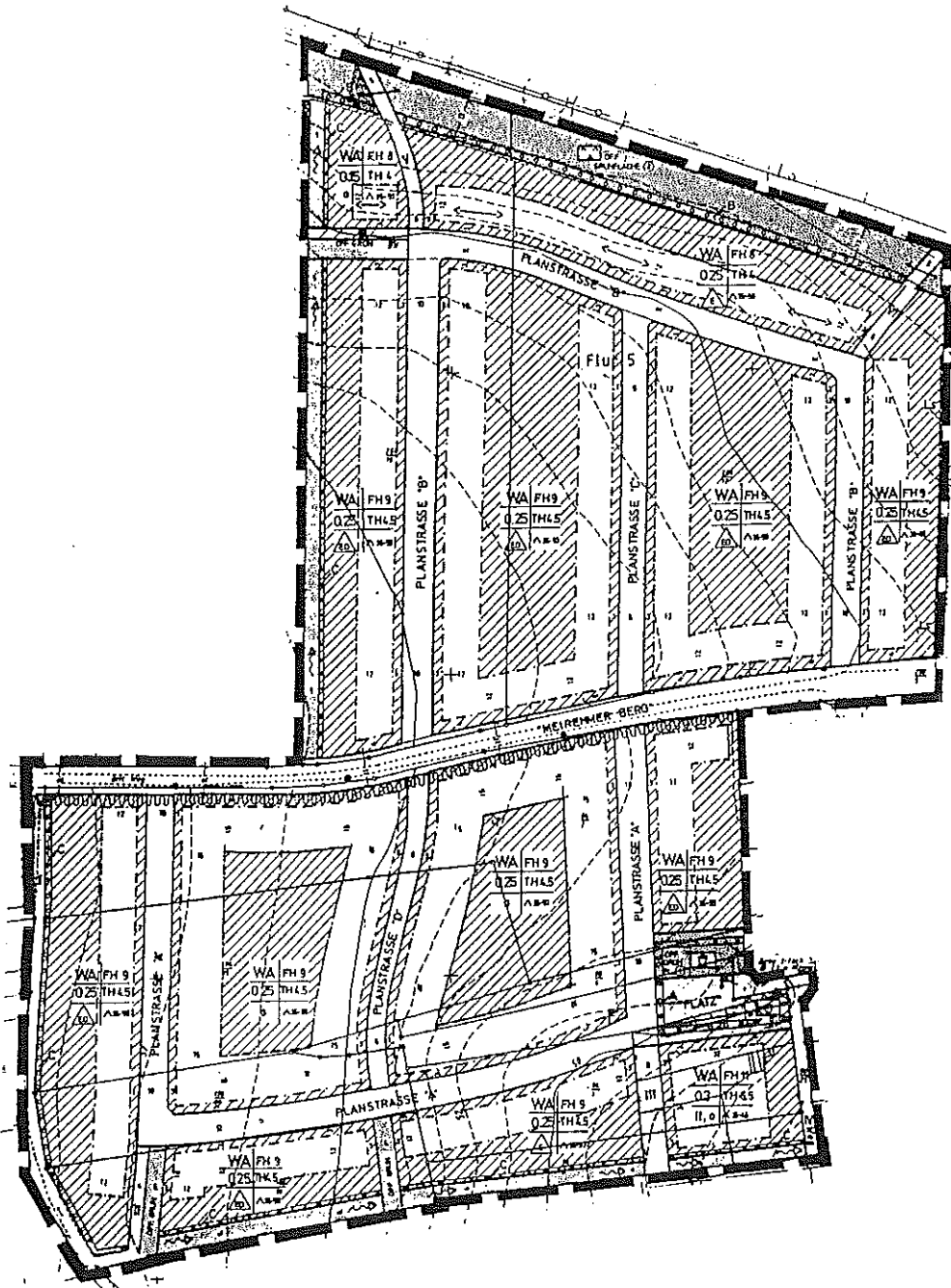


Stadt Walsrode

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 62 "Meirehmer Berg"
und zu den ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



aufgestellt: Plan Werk Stadt, Bremen, 4. April 1996
überarbeitet nach dem Entwurf: Stadt Walsrode, Stadtbauamt, 11.07.1996



ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU
ORTS- U. REGIONALPLANUNG
G. CLEMENS DIPL. ING.
BRAUNSCHWEIGER STRASSE 22
28205 BREMEN
TEL 0421/ 441856 FAX 445906

Inhaltsverzeichnis

- I. **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 'Meirehmer Berg'**
 - 1.1 Vorbemerkung, Anlaß
 - 1.2 Planaufstellung
 - 1.3 Geltungsbereich
 - 1.4 Verfahren

 2. Planungsgrundlagen
 - 2.1 Vorgeschaltete Planungen, Fachgutachten
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Vorentwurf und Freiraumplanerischer Beitrag

 3. Bestandssituation, Bewertung und Schlußfolgerungen für die Planung

 4. Ziele des Bebauungsplans

 5. Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 5.1 Allgemeine Wohngebiete
 - 5.2 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliches Parken, Widmung
 - 5.3 Grünflächen, Regelungen zum Wasserhaushalt, zur Bepflanzung, Kinderspielflächen
 - 5.4 Eingriff / Ausgleich nach dem BNatG

 6. Ver- und Entsorgung

 7. Städtebauliche Werte

 8. Durchführung, Kosten, Finanzierung

- II. **Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

Anlage: Freiraumplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplanentwurf "Meirehmer Berg"

I. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 "Meirehmer Berg"

1.1 Vorbemerkungen, Anlaß

Die Stadt Walsrode hat in den letzten 6 Jahren Einwohnerzuwächse (+ 5 %) durch Zuwanderungen (Öffnung der innerdeutschen Grenze) erfahren. Es bestehen zur Zeit Engpässe bei der Wohnungsversorgung und bei der Versorgung mit Bauland. Auf den in kommunalem Besitz befindlichen Plangebietsflächen soll ein Wohngebiet entwickelt werden, mit dem der Baugrundstücksnachfrage entsprochen werden kann. Die Fläche weist gute Lagekriterien am westlichen Stadtrand auf (Versorgung, Infrastruktur). Sie knüpft an Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete an und grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet. In diesem sind Betriebe untergebracht, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Plangebiet liegt im Nahbereich reizvoller Landschaftsbereiche und kann somit gute Naherholungsmöglichkeiten bieten. Mit der Planung werden unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, deren Ausgleich/ Ersatz durch den B-Plan geregelt wird. Dazu wird die Planung durch einen Freiraumplanerischen Beitrag ergänzt.

1.2 Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans - bis zur Entwurfsfassung - wurde das Büro Plan Werk Stadt, Braunschweiger Straße 22, 28205 Bremen beauftragt.

Für das Büro Plan Werk Stadt wurde der Freiraumplanerische Beitrag durch Herrn Dipl. Ing. H. Bäuerle erstellt.

Die Überarbeitung der Entwurfsfassung erfolgte durch das Bauamt der Stadt Walsrode

1.3 Geltungsbereich

Das rd. 8 ha große Plangebiet des B-Plans Nr. 62 liegt am westlichen Stadtrand an der der Stadt zugewandten Hangseite der Erhöhung 'Beckersberg', zwischen der 'Verdener Straße' (B209) und dem 'Helmser Kirchweg' (Fuldewiesen, LSG Böhmatal), nördlich und südlich der gemeindlichen Verbindungsstraße 'Meirehmer Berg' zur Siedlung Meirehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 umfaßt die nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

Gemarkung Walsrode, Flur 5:	254/12, 254/19, 280/5 tlw. (Straße Meirehmer Berg)
Gemarkung Walsrode, Flur 16:	84/2, 90/4, 93/5, 94/1, 94/3, 94/6 tlw., 94/25 tlw., 149/1 tlw., 194/85, 196/95

1.4 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung gegeben und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Es ergaben sich lediglich kleinere Ergänzungen:

- * Die Textl. Festsetzungen Nr. 1.6 und Nr. 4 zur Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen wurden um einen Passus zur zeitnahen Ausführung der Bepflanzungsmaßnahmen mit den Vorhaben ergänzt;
- * die Planzeichenerklärung wurde um die in der Planzeichnung enthaltenen Höhenlinien ergänzt;
- * die Präambel wird korrigiert.

Grundlegende Änderungen ergaben sich aus der Behörden- und Bürgerbeteiligung nicht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB führte nach Abwägung i. S. des § 1 Abs. 6 BauGB zu einer Planänderung in bezug auf die Eingrünung am westlichen und südlichen Siedlungsrand.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Vorgeschaltete Planungen, Fachgutachten

Der städtebaulichen Planung liegen Fachplanungen zugrunde, die bereits bei der vorbereiteten Bauleitplanung (25. Änderung des Flächennutzungsplans) berücksichtigt wurden. Aus den Raumordnungsprogrammen (LROP und RROP) ergeben sich keine Flächenansprüche, die der Planung entgegenstehen.

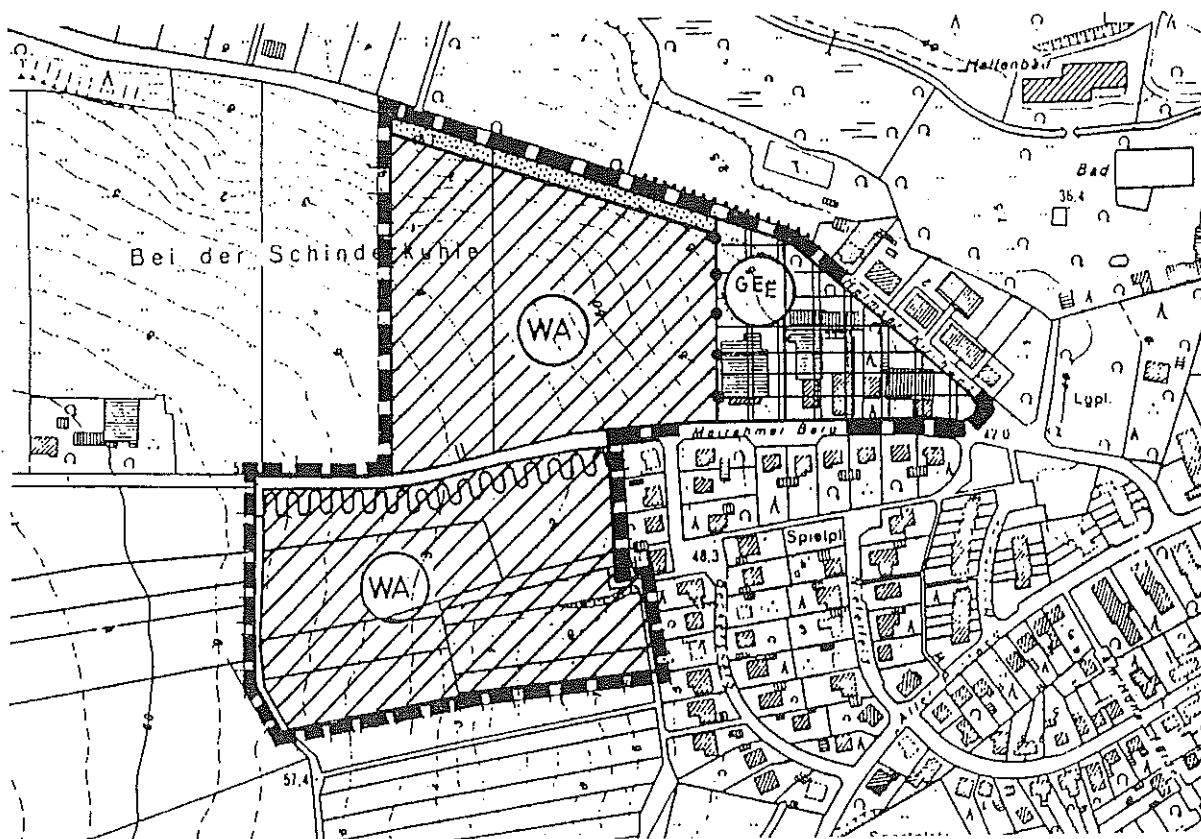
Es wurden flächendeckend 3 Bodengutachten erstellt (Büro Möker/ Schütte, Baugrunduntersuchung 'Meirehmer Berg' vom 3.12.1993; Büro Schütte & Partner, Baugrunduntersuchung und ingenieurgeologisches Gutachten vom 17.4.1995 und Gutachten vom 27.3.96). Es ist von der weitgehenden Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet auszugehen (mit Ausnahme des westlichen Kuppenbereiches). Die bestehende Wassergebietsverordnung (Zone III für den südlichen Teil des Plangebiets) steht den Planabsichten nicht entgegen.

Hinsichtlich der Schallimmissionen durch Verkehr und Sportanlagenlärm sind die Schallgutachten des TÜV Hannovers/Sachsen-Anhalt e.V. für das geplante Baugebiet 'Bismarckring III mit Erweiterung' vergleichsweise herangezogen werden. Durch die günstigere Entfernungslage des Plangebiets "Meirehmer Berg" ergeben sich keine Planungshemmnisse aus der Schallsituation (siehe hierzu Erläuterung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kap. 2.3, S. 4).

2.2 Flächennutzungsplan

Die Bauflächendarstellungen des gültigen Flächennutzungsplans erstrecken sich für das Plangebiet nur auf einen Teil des nördlichen Plangebiets. Mit der 25. Änderung des FNP, welche im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt wurde, wurden die Darstellungen neu festgelegt.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein.



Aus der zeichnerischen Darstellung der 25. Änderung des FNP ergeben sich die Ausweisung eines WA-Gebietes und die Ausbildung des nördlichen Randes mit einer Grünfläche und die Nutzung der Erschließungsstraße "Meirehmer Berg". Im Erläuterungsbericht sind weitere Vorgaben enthalten:

- * Eingriffe mit beeinträchtigenden Wirkungen in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Wasserhaushalt sind zu minimieren und durch mit dem Gebiet im Zusammenhang stehenden Maßnahmen auszugleichen.
- * Keine Erschließung der Bauflächen für den KFZ-Verkehr über den 'Helmser Kirchweg'
- * Ergänzung des Fußwegenetzes quartiersintern mit Verbindung in die angrenzenden Baugebiete und in die freie Landschaft.
- * Beachtung des notwendigen Emissionsabstandes des westlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes
- * Verbesserung der Abschirmung zum angrenzenden GEE-Gebiet mit einer Lärmschutzmaßnahme
- * Nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes Zone III

2.3 Vorentwurf und Freiraumplanerischer Beitrag

Bei der planerischen Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 62 (und der örtlichen Bauvorschriften) wurde der Vorentwurf mit den Aussagen des Freiraumplanerischen Beitrages abgestimmt.

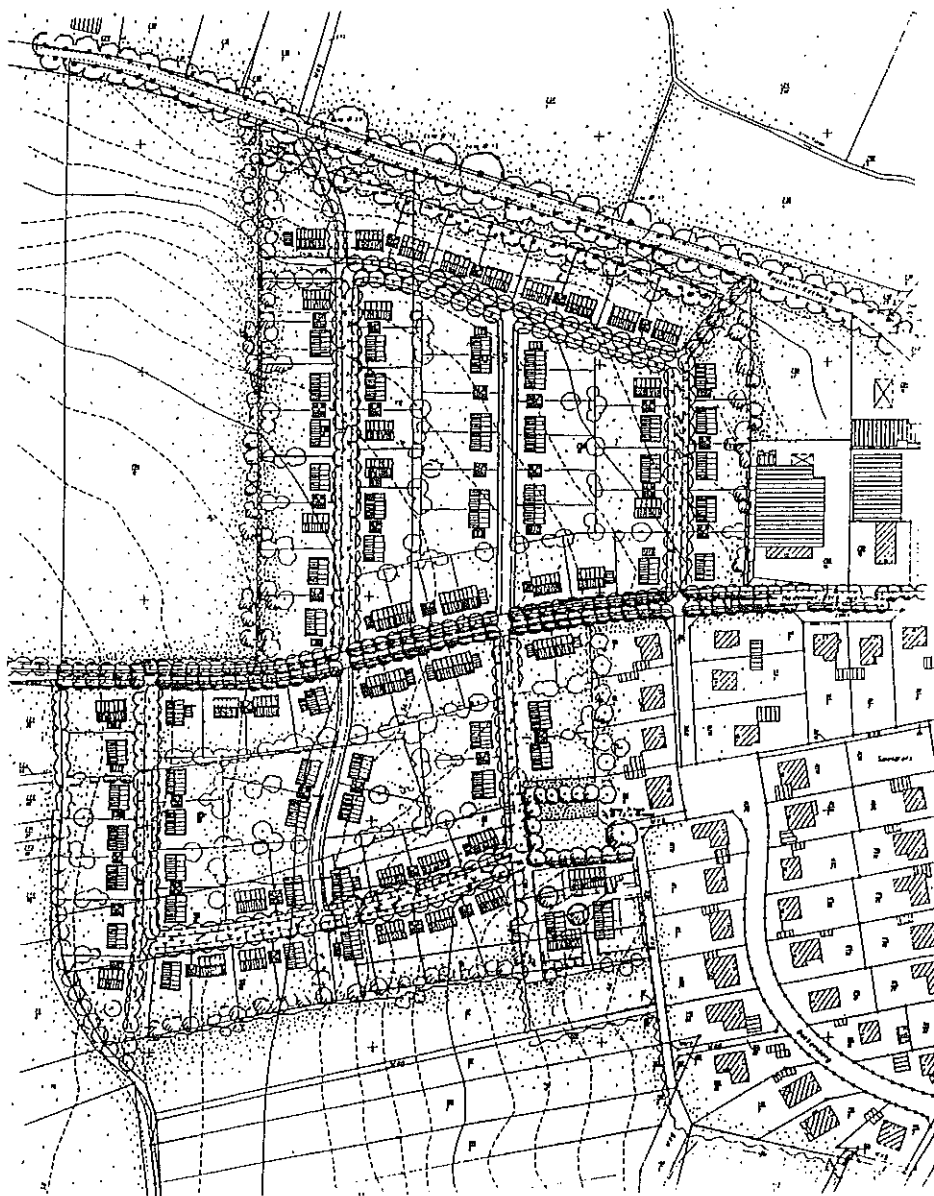


Abb. ...

Der **Vorentwurf** enthält die grundsätzlichen Aussagen zu den folgenden Inhalten:

- 1) Gebietsaufteilung nach Nutzungen, Grundstückstiefen, Lage im Gelände (Relief), Siedlungsränder
- 2) Straßennetz, Querschnitte, Bepflanzungen
- 3) Öffentliche Freiflächen, Wegenetz Fuß- und Radwege, Anschlüsse an die außergebietlichen Wege
- 4) Straßenraumverständnis, Stellung der baulichen Anlagen, Freiraumzonierung (öffentlich:
zum Straßenraum; private Freiräume: in den hinteren Teilen der Baugrundstücke)
- 5) Hausformen: Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern, eingeschossig
Bereich für Seniorenwohnen II-geschossig
- 6) Nebengebäude mit geneigten Dächern.

Die im Vorentwurf entwickelten grundsätzlichen Strukturen sollen im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften rahmenartig umgesetzt werden.

Aus dem Freiraumplanerischen Beitrag ergeben sich für die Festsetzungen weitere Vorgaben:

- 1) Prinzip des Umgangs mit dem Niederschlagswasser
- 2) Verständnis der Straßenfreiräume;
- 3) Nutzungszweck und Anlage der öffentlichen Freiräume und Ränder;
- 4) Materielle Ausstattung und Bepflanzungsplan.

Der Freiraumplanerische Beitrag liegt der Begründung als Anlage bei. Aufgrund der ungünstigen Geländelage (höchstgelegener Bereich des Plangebiets) wird auf die ursprünglich westlich der Planstraße A vorgesehene Spielfläche, die zeitweise auch für die Regenwasserbewirtschaftung eingesetzt werden sollte, verzichtet. Die Spielfläche wird in ausreichender Größe angrenzend an die Platzfläche östlich der Planstraße A festgesetzt. Die mengenbegrenzte und zeitgesteuerte Abführung von Regenwassern wird für den Fall nicht ausreichender Kapazitäten im Plangebiet in den Wiesen der Ochsenweidenniederung außerhalb des Plangebiets gesteuert werden.

3. Bestandssituation, Bewertung und Schlußfolgerungen für die Planung

Das Plangebiet ist zu großen Teilen eine dem Siedlungskörper vorgelagerte, landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Die Fläche ist als siedlungsnaher Freiraum nur an den Rändern und über die mittig verlaufende Erschließungsstraße 'Meirehmer Berg' öffentlich zugänglich.

Das Plangebiet ist von der freien Landschaft in nördlichen, südlichen und westlichen Richtungen und von den östlich angrenzenden Siedlungsbereichen geprägt (Rückseiten von Baugrundstücken, Scherrasenflächen, Obstbaumgärten, Restnutzungen auf Freiflächen im gewerblichen Teil östlich des Plangebiets, Ponyweiden).

Im bebauten Teil östlich des Plangebiets sind neben Wohnungen als gewerbliche Nutzungen ein Dachdeckerbetrieb, ein Metallverarbeitender Betrieb und Fenstervertrieb sowie ein Zellglas- und Kunststoffverarbeitender Betrieb (Folien) und eine z.Zt. nicht genutzte Getränkehandlung vorhanden. Alle Nutzungen sind als "nicht wesentlich störende" Gewerbebetriebe einzustufen, sie könnten angesichts der Nähe des angrenzenden Kleinsiedlungsgebietes und die durch Wohngebiete führende Erschließungsstraße nicht zu Betrieben mit Emissionsmöglichkeiten eines GE-Gebietes erweitert werden.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- * Die o. a. gewerblichen Nutzungen
- * Das Landschaftsschutzgebiet 'Böhmetal' im Norden

- * Freistehende Wohnhäuser mit teilweise großen Nutzgärten (WS) und eine Einfamilienhaussiedlung aus den 60er und 70er Jahren (WA)
- * Intensiv landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsflächen und ein landwirtschaftlicher Betrieb (Aussiedlerhof aus den 60er Jahren, rd. 100 m westlich). Für die Entwicklungsfähigkeit dieses Betriebes sind Abstände der Wohnnutzung erforderlich: Der kürzeste Abstand des nächstgelegenen Baugrundstücks zur Emissionsquelle (offener Güllebehälter, 2 x jährliche Leerung und offener Festmistkegel) ist mit rd. 80 m Luftlinie ausreichend. Die praktizierte Rinderhaltung wird gegenüber der Schweinehaltung i. d. R. als wesentlich weniger störend empfunden.

Die Wegedurchlässigkeit des Plangebiets ist in ost-westlicher Richtung gegeben, sie fehlt im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung als Verbindung zum LSG.

Topographie

Das Plangebiet ist von einem starken aus eiszeitlicher Endmoräne entstandenem Relief, welches sich wellenförmig mit Kuppen und Senkenbereichen von 60 m üNN bis 44 m üNN bewegt, geprägt. Das Gelände steigt westlich des Plangebiets bis zur Kuppe "Beckers Berg" auf 63,2 m an und fällt im Fuldetal bis unter 40 m üNN weiter ab.

Naturausstattung/ Artenvielfalt

Die potentiell natürliche Vegetation ist mit Ausnahme zweier kleinerer Ponyweiden und der Ziergärten an den Wohnhäusern im GE-Gebiet im gesamten Plangebiet weitestgehend als Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch einjährige Ackergesellschaften mit geringem ökologischen Wert ersetzt worden. Das Plangebiet ist nahezu vollständig ausgeräumt; es besitzt keine besonderen Einflußwerte auf das Klima. Bezüglich der Artenvielfalt sind dementsprechend keine besonderen Vorkommen im Plangebiet entdeckt worden.

Wasserhaushalt/ Boden

Das anfallende Niederschlagswasser wird von den offenen landwirtschaftlichen Flächen vollständig aufgenommen. Die typischen Ackerlandböden sind weitgehend versickerungsoffen, teilweise sind durch Geschiebemergelschichten stauansasse Bereiche vorfindlich. Mit den geplanten Überbauungen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Boden" (dauerhafter Verlust offener Böden durch Versiegelung) verbunden. Der notwendige Ausgleich ist im Plangebiet zu realisieren. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können bis unter die Erheblichkeitsschwelle minimiert werden.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die kontrastreichen weiten Blickbezüge von der Kuppe bzw. auf über die offene reliefgeprägte Hang- und Kuppenlandschaft vor der markanten weiträumig wirksam dichten Bewaldung im Bereich des Fuldetals geprägt. Dieses ist als wichtiger Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Landschaftsschutzgebiet bestimmt worden.

Reizvolle Beziehungen bestehen auch zur Ochsenweidenniederung südlich des Plangebiets. Bei der Überplanung der Flächen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Landschaftsbild" notwendiger Weise auszugleichen. Dies ist innerhalb des Plangebiets möglich.

4. Ziele des Bebauungsplans

Für den Bebauungsplan Nr. 62 "Meirehmer Berg" ergibt sich aus den Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und der örtlichen Analyse folgende Zielsetzung:

- 1) Entwicklung eines Siedlungsbereiches zur Deckung der starken Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken;
Gesamterschließung der Flächen unter Vermeidung ungenutzter Restflächen
- 2) Konfliktvermeidung zu den angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft, Naherholungsbereich LSG)
- 3) Ausbildung der Siedlungsränder
- 4) Herstellung von Erschließungsstraßen mit hohen Freiraumqualitäten und Schaffung eines durchlässigen Wegenetzes mit öffentlichen Freiräumen
- 5) Entwicklung klarer Zonierungen für tägliche Gebrauchsfunktionen:
Bebauung an der Straße - öffentliche Seite;
zusammenhängende ruhige Gartenzonen, hinten - private Seite
- 6) Minimierung des vorbereiteten Eingriffs durch Regenwasserbewirtschaftung und Begrenzung der Versiegelungen im Plangebiet und Ausgleich/Ersatz durch mit dem Gebiet im Zusammenhang stehende Maßnahmen

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Für die Umsetzung der Planziele wird das Plangebiet entsprechend der Vorgabe der 25. FNP-Änderung bzgl. der Art der Nutzung gegliedert festgesetzt in:

- Wohngebiete WA,
- Verkehrsflächen Straßen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und
- öffentliche Grünflächen

5.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Um ein ruhiges, ungestörtes Wohnen zu sichern, werden Nutzungen mit außergebietlichem Publikumsverkehr auch als Ausnahmen ausgeschlossen (TF Nr 1.1). In den WA Gebieten sind nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Pensionen sind allgemein zulässig, da diese Zuerwerbsmöglichkeit vielfach nachgefragt wird und dies auch der Fremdenverkehrsausrichtung der Stadt entspricht. Die Einteilungen der WA-Gebiete ergeben sich aus dem Vorentwurf, der im B-Plan umgesetzt wird (s. Kap. 2.3).

Von der baulichen Ausnutzung sind zu unterscheiden:

- * 12 Gebiete mit 1-geschossiger Bebauungsmöglichkeit. Die beiden nördlichen Baugebiete sind in der Höhenentwicklung aufgrund der empfindlichen Randlage und der Geländesituation etwas knapper festgesetzt. Im südlichen Teil werden die Baugebiete hinsichtlich der Bebauungstiefe etwas weiter gefaßt.
- * 1 Baugebiet im Sinne einer 2-geschossigen, etwas dichteren Bauform im Süden des Plangebiets (Nutzung z.B. als Mietwohnungsbau bzw. als Seniorenwohnanlage)

Der Wohnungsbedarf soll durch verschiedene Hausformen differenziert abgedeckt werden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festsetzung von GRZ, Geschosßzahl, Firsthöhen und Traufhöhen (Definitionen in der TF Nr.1.5), in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung (Örtliche Bauvorschrift Nr.1.1) bestimmt.

Festgesetzt wird i.d.R. eine GRZ von 0,25 (zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis 0.375 gemäß § 19 (4) BauNVO), eine max. Firsthöhe von 9 m, eine Traufhöhe von max. 4.5 m, Dachneigungen von 35° - 50° (ÖB Nr.1.1) und offene Bauweise. Letztgenannte variiert bzgl. der zulässigen Hausformen indem:

- im südlichen inneren Teil Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen,
- im Baugebiet nördlich der Planstraße B und in einem südlichen Baugebiet nur Einzelhäuser und
- in den übrigen Baugebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die beiden nördlichen Baugebiete sind abweichend mit der Firsthöhe von max. 8 m und Traufhöhe von max. 4 m aufgrund der sensiblen Kuppenlage festgesetzt.

Mit den getroffenen Regelungen soll eine lockere Bebauung am Stadtrand entwickelt und die Versiegelung auf das Notwendigste begrenzt werden. Die festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten entsprechen der Marktnachfrage und schließen an die vorherrschende Bauform an.

Für die Festsetzung der **überbaubaren Flächen** in den WA-Gebieten ist das zugrunde gelegte Verständnis unterschiedlich zu charakterisierender Bereiche eines Wohnquartiers maßgeblich. Beabsichtigt ist durch die Festlegung der Bauteppiche eine Bebauung an der Straße. Die Regelung bezieht sich ebenfalls auf die Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen zur Ergänzung der baulichen Strukturierung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten (TF Nr.1.3). Durch die Festsetzung der Bebauung vorne an der Straße entstehen seitlich gefaßte Straßenräume, von Öffentlichkeit geprägte Vorzonen und tiefe ruhige Gartenzonen (hinten). Über die Straßenlängen gesehen können auf diese Weise größere zusammenhängende und ökologisch wirksame Freibereiche entstehen, in denen auch das Konfliktpotential durch die Nachbarschaftsbebauung vermindert wird (Lärmemissionen, Verschattungen der Gärten; gleichberechtigte Gartennutzung).

Die im Vorentwurf entwickelten überbaubaren Zonen (wie auch die Führung der Straßen) sind an das vorfindliche Geländeniveau angepaßt.

Durch die Festsetzung der **traufständigen Gebäudestellung** in den Baugebieten am nördlichen Rand des Plangebietes, welches auf der Kuppe zuerst aus dem LSG und vom 'Helmser Kirchweg' aus wahrgenommen wird, soll ein optisch ruhiger Siedlungseindruck entstehen, die Linienführung der Straßen unterstützt werden und auf das Geländere relief Bezug genommen werden.

Im Wohnbaugebiet am südöstlichen Rand sollen **etwas dichtere Bauformen** ermöglicht werden, um der Nachfrage nach Mietwohnungen entsprechen zu können und ggf. eine Fläche für Seniorenwohnen zur Verfügung zu haben. Das Maß der Nutzung (Höhenentwicklung) entspricht einer 2-geschossigen Bauweise (FH 11 m, TH 6,5 m, Dachneigung 35 - 45°). Die Bebauung soll nicht aus dem Plangebiet herausragen. Dies ist durch die tiefere Geländelage gegeben.

In den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des letztgenannten wird die **Zahl der Wohnungen** auf maximal zwei Wohnungen (Einzelhäuser) festgesetzt, bei Doppelhäusern zwei Wohneinheiten je Haushälfte, bei Hausgruppen eine Wohneinheit je Hauseinheit. Durch diese Festsetzungen soll die Pkw-Frequentierung des Gebietes begrenzt werden und der Schwerpunkt der Eigentumbildung: Haus und Grundstück gesetzt werden.

Bei den getroffenen Regelungen zur Grundstücksausnutzung können beispielsweise auf der gebräuchlichen Grundstücksgröße von 600 m² (20 m breit, 30 m tief) ein Einfamilienhaus mit der maximalen Grundfläche von 150 m² und ein Dachgeschoß mit 100 m² (2/3 Ausnutzung) errichtet werden. Im Dachgeschoß könnte eine Einliegerwohnung untergebracht werden, die möglicherweise zur Finanzierung oder auch für ein mögliches Mehrgenerationenwohnen benötigt wird.

Am Rande des an die Gewerbenutzung angrenzenden WA-Gebietes wird eine mindestens 2 m hohe geschlossene **Schallschutzwand** festgesetzt. Diese direkt angrenzende und somit wirksamste Abschirmung gewährleistet die günstigste Form der Grundstücksnutzung, in dem wenig Fläche benötigt wird. Sie kann begrünt werden, ebenso können Nebengebäude (Schuppen) daran angebaut werden. Das Nebeneinander von nicht störendem Gewerbe und Wohnen kann somit konfliktfrei organisiert werden.

Die festgesetzte Versickerung des **Niederschlagswassers**/ schadlose Zuführung zum Grundwasser im Plangebiet ist eingebettet in ein Gesamtsystem öffentlicher und privater Maßnahmen. Zu weiten Teilen der WA-Gebiete ist von einer durchlässigen bzw. stark durchlässigen Geländeoberfläche bei ausreichendem Grundwasserflurabstand über 5 m Tiefe auszugehen (Grundlage Bodengutachten). Die festgesetzte dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken über ein Muldenrigolsystem ist auch im südlichen, als Wasserschutzgebiet Zone III gekennzeichnetem Bereich, gemäß Verordnung vom 28.01.1983 zulässig. Für die Bereiche, in denen z.B. durch Geschiebemergelschichten keine Durchlässigkeiten des Untergrundes und somit keine bzw. nicht ausreichende Versickerungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken gegeben ist, bestehen Anschlußmöglichkeiten an das öffentliche Entwässerungssystem. Zwei Bereiche, in denen dies der Fall ist, sind per Gutachten bekannt (vgl. Freiraumplanerischer Beitrag). Der öffentliche Teil der Regenwasserbewirtschaftung wird in Kapitel 5.3 erläutert.

Die Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung werden zur Minimierung von Eingriffen durch Bauvorhaben durch einen ausgeglichenen Wasserhaushalt festgesetzt. In diesem Zusammenhang steht auch die festgesetzte versickerungsoffene Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten (TF Nr. 1.3), welche sich in Ansätzen aus § 14 (4) NBauO ergibt.

Die Baugrundstücke in den WA-Gebieten sind auf **10 % der Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen** (TF Nr. 1.6). Neben dem Effekt einer adäquaten Bepflanzungsausstattung eines Quartiers am Stadtrand, welches an hochwertige freie Landschaftsbereiche angrenzt (LSG) liegt darin der Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut "Boden" (s. Kap. 5.4). Für die Bepflanzung können die zeichnerisch festgesetzten Bepflanzungstreifen 'C' (TF Nr. 1.6 letzter Satz), die der Randeinbindung des Gesamtquartiers dienen, angerechnet werden. Zu verwendende standortgerechte Gehölze sind in der Textl. Festsetzung 1.6 aufgelistet. Durch die Festsetzung einer dem Bauvorhaben zeitnahen Ausführung der Bepflanzungsmaßnahmen soll die Kontrollierbarkeit und tatsächliche Umsetzung der diesbezüglichen Planungsziele verbessert werden.

Für die allgemeinen Wohngebiete gelten weiterhin Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (TF Nr. 4) sowie Örtliche Bauvorschriften Nr. 1 und 2 (Dächer und Einfriedungen; s.u.).

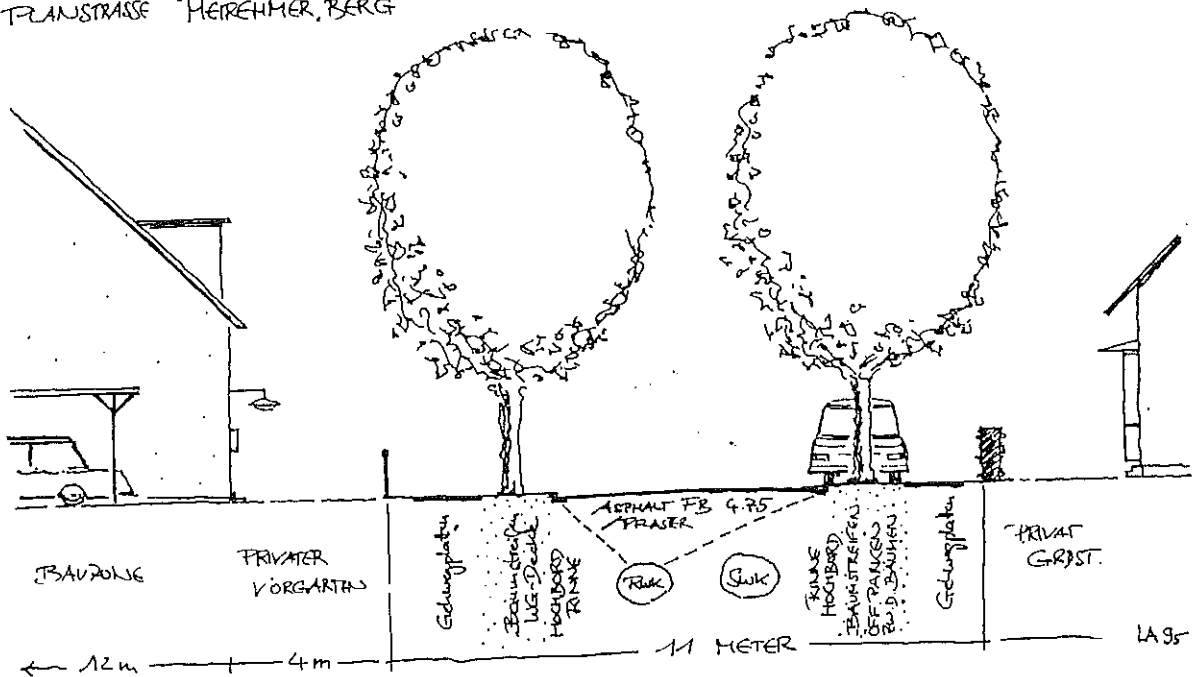
5.2 Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, öffentliches Parken, Widmungsverfahren

Es wird eine neue Erschließungsstruktur entwickelt, in der weitgehend beidseitig der Straßen Baugrundstücke erschlossen werden.

Die vorhandene Straße "Meirehmer Berg" wird in ihrer Linienführung aufgenommen (vorhandener Kanal). Diese Straße gliedert das Plangebiet. Im Norden und Süden werden Ringstraßen für die Erschließung der Baugebiete in ihrem Verlauf an das Gelände angepaßt. Die genannten Planstraßen 'A' und 'B' sowie 'Meirehmer Berg' werden per Textl. Festsetzung Nr. 2.1 hinsichtlich der Bepflanzungen, der öffentlichen Parkflächen und der Oberflächen detailliert festgesetzt (s. Freiraumplanerischer Beitrag im Anhang).

Abbildung/ Schnitt

PLANSTRASSE "MEIREHMER BERG"



Die Planstraßen 'A' und 'B' sind mit Birken als Allee mit einem maximalen Pflanzabstand von 4,5 m (Ausnahme bei Einfahrten) und der 'Meirehmer Berg' mit Linden, Pflanzabstand max. 5,5 m als Allee zu bepflanzen. Die Baumstreifen müssen versickerungsoffen sein, sind mit Spontanvegetation einzusäen und extensiv zu pflegen. Diese Ausstattungen der Straße dienen der klimatischen Verbesserung, dem Freiraumgebrauch und dem Ausgleich der Straßenbaumaßnahmen sowie der Eingriffe in das Landschaftsbild, in dem neue Qualitäten der verlorengegangenen Offenheit der Landschaft entgegen gesetzt werden. In den Straßenprofilen können ausreichende Fahrbahnbreiten von 4,75 m untergebracht werden.

In die Ringstraßen eingehängt werden die Planstraßen 'C' und 'D', für welche keine detaillierten Festsetzungen zur Profilierung getroffen werden. Die Planstraße 'C' sollte ebenfalls mit Gehwegen ausgestattet werden. Das Straßennetz ist auf langfristige Siedlungserweiterungen ausgelegt, in dem die Verlängerungsanschlüsse ebenfalls als öffentliche Flächen festgesetzt werden.

Durch die Differenzierung der Straßenbilder über verschiedene Linienführungen und Querschnitte sowie Bepflanzungen soll die Orientierung im Gebiet hergestellt werden. Gemeinsam mit der Anordnung von Gebäuden, der geregelten Einfriedigung (ÖB Nr.2) mit Hecken und Zäunen, sowie den zu pflanzenden Straßenbäumen sollen öffentliche Straßenräume entwickelt werden, die das Wohnquartier charakterisieren.

Für die öffentlichen Stellplätze wird der Einstellplatzbedarf von 10 % je Wohneinheit überschlägig zugrundegelegt. Bei der angestrebten Einzel- und Doppelhausbebauung ergibt sich daraus die Notwendigkeit von 1.5 Stpl. je 100 m Straße, dieses wird als Maximum in der Textl. Festsetzung Nr. 2.1 festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze können in den Bereichen der Baumstreifen durch das Weglassen jeweils eines Baumes untergebracht werden.

Das "Verkehrsnetz" des Plangebiets wird durch Fuß- und Radwege ergänzt, um eine Durchlässigkeit zum Nutzen der Quartiersbewohner und der Bewohner angrenzender Stadträume zu erzeugen. Die Wege sind als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung I bis VII und 'Platz'** festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird dieses Netz ergänzt. Die Flächen I - III und VII dienen zudem der Anliegererschließung und die Fläche I auch dem landwirtschaftlichen Verkehr (TF Nr. 2.3). Die Flächen II, V, VI und VII sollen versickerungsoffen und mit Initialsaaten versehen werden. Diese Oberflächen sind auch für die Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung "Platz" festgesetzt. Ferner wird hier eine aus dem Freiraumplanerischen Beitrag übernommene Bepflanzung mit Kastanien festgesetzt (TF Nr. 2.2). Die Regelungen zu den Wegen und dem Quartiersplatz geschehen vor demselben Hintergrund wie die Straßenbepflanzung (Klima, Ausgleich für Landschaftsbildbeeinträchtigung, Freiraumgebrauch). Der Platz dient ebenfalls der Unterbringung notwendiger Ausstattungen für das Kinderspiel. Die neu erschlossenen Straßen und Wege des Plangebiets werden mit der TF Nr. 5 nach der Verkehrsübergabe zur Vereinfachung mit dem B-Planverfahren öffentlich gewimet.

5.3 Grünflächen, Regelungen zum Wasserhaushalt, zur Bepflanzung, Kinderspielflächen

Die Festsetzungen von **öffentlichen Grünflächen** sind Weiterentwicklungen der F-Plandarstellungen und Textlichen Erläuterungen. Es werden Grünflächen zur Aufnahme von Niederschlagswasserspitzenmengen aus angrenzenden Baugebieten und Straßen, in denen keine Versickerungsmöglichkeit besteht, und zur Steuerung des Niederschlagswasserabflusses an die Vorflut festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche 1 dient dem nutzungsoffenen Freiraumgebrauch, insbesondere dem Kinderspiel. Die Fläche wird mit der angrenzenden Platzfläche kombiniert, so daß hier ein funktionsfähiges Freiraumangebot entsteht. Die Lage der Fläche ist zu den bestehenden Fußwegeanbindungen zur vorhandenen Siedlung ausgerichtet und liegt zentral innerhalb des gesamten zukünftigen Siedlungsbereiches. Die Oberflächenausbildung und die Bepflanzung ist aus den Aussagen des Freiraumplanerischen Beitrags entwickelt (TF Nr. 3.1).

Die öffentliche Grünfläche 2 fungiert neben der Bewältigung von starken Niederschlagsmengen der Ausbildung des Siedlungsrandes im empfindlichen Grenzbereich zum LSG. Die Oberflächenausbildung und die Bepflanzung wird entsprechend den Empfehlungen des Freiraumplanerischen Beitrags festgesetzt (TF Nr. 3.2).

Als weiteres Element im öffentlichen Teil des Entwässerungssystems sind die öffentlichen Grünflächen 'Randgräben/Mulden' festgesetzt (TF Nr. 3.3). Neben der Randausbildung des Gebietes (und der langfristig inneren Gliederung bei möglichen Siedlungserweiterungen) fungieren diese Flächen zur Aufnahme der Niederschlagsspitzen, zur Haltung und Verdunstung bzw. Versickerung (Mulden, Rigolen, Gräben) sowie zur Weiterleitung in die Wasserhaltungsbereiche (innerhalb und ggf. auch außerhalb des Plangebiets).

Die Kapazitäten der 'Randgräben/Mulden' und der öffentl. Grünfl. 2 sind überschlagsmäßig ausreichend dimensioniert. Der exakte Fassungsbedarf muß im Rahmen eines hydraulischen Nachweises bei der Ausführungsplanung bestimmt werden. Falls sich dabei ergibt, daß die Versickerungsmöglichkeiten stärker begrenzt sind als z.Zt. angenommen (tlw. nicht untersuchte Bereiche, partielle Lehm- und Schluffinseln im Untergrund) kann eine zeitversetzte und mengenbegrenzte Abführung durch Stau- und Rückhalteflächen im Bereich der Ochsenweidenniederung realisiert werden. Die Zuführung kann dabei über die verlängerte Parzelle des Weges VI, Flst. 94/25 organisiert werden.

Die Bepflanzung und Oberflächenausbildung ist aus dem Freiraumplanerischen Beitrag abgeleitet. Gemeinsam mit den Straßenräumen, den Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung wird eine netzartige Freiraumstruktur zu einer qualitätsvollen Ausstattung und Gebrauchsfähigkeit für das gesamte Quartier entwickelt. Diese Freiraumstruktur knüpft an die Wegebeziehung in die umliegenden Gebiete an (LSG und Helmser Kirchweg, nach Süden in Richtung B 209, angrenzende Siedlungsbereiche im Osten).

Spielplatzflächen

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz sind im Plangebiet überschlägig rd. 500 m² nutzbare Spielplatzfläche notwendig. Die öffentliche Grünfläche 1 liegt mit insgesamt 450 m² Fläche innerhalb des 400 m Wegeradiuses.

Die angrenzende Platzfläche (884 m²) ist ebenfalls für das Kinderspiel gewidmet.

Es bestehen vielfältige Freiraum- und Spielbereiche in der direkt angrenzenden freien Landschaft. Rd. 120 m westlich des Platzes befindet sich ein Spielplatz mit 800 m² Fläche im bestehenden Siedlungsgebiet an der „Niefelfeld“ Straße. Das Angebot an Spielmöglichkeiten ist somit für das Plangebiet ausreichend.

5.4 Eingriff/Ausgleich nach § 8 a bis c BNatG

Mit der notwendigen Überplanung des Gebietes ist der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie der Verbrauch nicht besiedelter Landschaft, einhergehend mit Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen (Bodenversiegelungen, Wasserhaushalt) und Beeinträchtigungen des vom Geländere relief und durch den Bezug zum LSG geprägten Landschaftsbildes verbunden. Die vorbereiteten Eingriffe, die Eingriffsminderungen und der Ausgleich der Eingriffe werden im folgenden gegenübergestellt.

A) Vorbereitete Eingriffe durch Erschließungsmaßnahmen

Eingriff:

Inanspruchnahme unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzfläche (artenarm ausgestattet, z.T. Überdüngung)

Eingriffsminderung:

- * Begrenzung des Versiegelungsanteils der Verkehrsfläche durch Festsetzung von Baumstreifen mit versickerungsfähigen Oberflächen und Seitenstreifen
- * Weitgehende Wasserhaltung des anfallenden Niederschlagswassers (öffentl. Grünflächen) bzw. zeitversetzte Steuerung des Abflusses an die Vorfluter

Ausgleich:

- * Dichte Straßenbepflanzungen,
- * Schaffung neuer Lebensräume
- * Landschafts/Ortsbild: Gliederung des Gesamtbereiches - Städtebauliches Gesamtkonzept, Randbepflanzungen, Straßenfreiraumqualitäten und Ausstattungen

B) Eingriffe durch die Inanspruchnahme von Flächen (WA-Gebiete)

Eingriff:

Inanspruchnahme unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzfläche (artenarm ausgestattet, Überdüngung), landschaftsräumlich eingefaßt im Siedlungsnahbereich (Stadtrand), Eingriffe in den Wasserhaushalt durch Bebauung; erhebliche Eingriffe durch Versiegelung in das Schutzgut Boden, erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild

Eingriffsminderung:

- * Begrenzung des Versiegelungsanteils in den Baugebieten durch Einschränkung der Bebaubarkeit (GRZ, überbaubare Flächen, Bauhöhen, Stellplätze mit versickerungsfähigen Oberflächen, und Freihaltung zusammenhängender Gartenzonen)
- * Weitgehende Wasserhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken und Versickerung im Plangebiet

Ausgleich (Kompensation) durch:

- * Festsetzung großzügig bemessener öffentlicher Grünflächen im Bereich der landschaftsräumlich bedeutsamen Elemente
- * teilweise Entwidmung von gewerblichen Bauflächen zu WA-Gebieten
- * Schaffung von Feuchtbereichen (Mulden, Senken, Gräben) als Lebensraum für Flora und Fauna
- * Bepflanzungsfestsetzungen (Hecken, Pflanzstreifen, standortgerechte Bepflanzung auf 10 % der Baugrundstücksflächen zum Ausgleich für das Schutzgut Boden)
- * Ortsbild: Klare Gliederungen, Grundstückseinbindungen und Ausstattungen, städtebauliches Gesamtkonzept, dimensionierte Bebauung und Einbindung in die Umgebung, Durchlässigkeit über das differenzierte Wegenetz, Bepflanzung der Straßenräume, Siedlungsränder und öffentlichen Flächen

Zur Erläuterung des Ausgleichs für das Schutzgut Boden wird folgende Beispielrechnung aufgestellt:

- angenommene Grundstücksgröße: $20 \times 30 \text{ m} = 600 \text{ m}^2$
- Bebauung: Einfamilienhaus, GRZ 0,25, GRZü 0,375
- max. überbaute und versiegelte Grundfläche: 150 m^2
(+ $2/3$ im Dachgeschoss = 250 m^2 Geschoßfläche)
zzgl. Garagen und Zufahrten (teilweise versickerungsoffen festgesetzt): 75 m^2
max. gesamtversiegelte/ teilversiegelte Fläche: 225 m^2 .

Maßstab zur Wertigkeit des Eingriffs nach NLÖ-Broschüre "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung":

$$\begin{array}{r} 150 \text{ m}^2 \times 0,3 = 45 \text{ m}^2 \\ 75 \text{ m}^2 \times 0,2 = 15 \text{ m}^2 \\ \hline \text{Summe:} \quad \quad \quad 60 \text{ m}^2 \end{array}$$

60 m^2 Boden müssen um eine Wertstufe verbessert werden.

10 % der Baugrundstücke sind per Textl. Festsetzung Nr. 1.6 mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (im Beispiel: 60 m^2 Fläche). Bei einer Grundstücksgröße von $30 \text{ m} \times 20 \text{ m}$ entspricht dies beispielsweise der Anlage eines 3 m breiten Pflanzstreifens an der hinteren Grundstücksgrenze ($3 \text{ m} \times 20 \text{ m} = 60 \text{ m}^2$).

Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im empfindlichen Nahbereich des LSG soll die Pflanzung einer Eichenallee im Bereich des Helmser Kirchweges gemäß Freiraumplanerischem Beitrag durchgeführt werden. Durch diese Ausstattung kann eine markante Ausbildung des Siedlungsrandes geschaffen werden (zusammen mit der öffentlichen Grünfläche 2). Darin ist ein Ersatz für die verlorengegangene Öffnung der Hangbereiche vis à vis der großräumig wirksamen Baumkulisse des Fuldetals zu sehen.

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen des Bebauungsplans, die dem Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch Bauvorhaben dienen, werden in der TF Nr.4 den Baugrundstücken zugeordnet. Sie können somit nach den Satzungen der Stadt (wie auch die Erschließungskosten) abgerechnet werden.

Die zeitnahen Ausführungen von Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken (TF Nr. 1.6) und auf öffentlichen Flächen (TF Nr. 4) mit den Vorhaben (Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben) dient der besseren Kontrollierbarkeit und der Absicherung zur Umsetzung der Planungszielsetzung.

6. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet wird eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, TV, Radio durch die Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze prinzipiell sichergestellt.

Nördlich der Straße Meirehmer Berg, zwischen den Planstraßen B und C wird eine Fläche von 5 x 7 m zur Aufstellung einer Trafostation genutzt. Auf eine spezielle Ausweisung dieser Fläche wurde verzichtet, weil die Aufstellung auch so auf der Grundlage des § 14 (2) BauNVO gesichert ist. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Walsrode und liegt in dem von den Stadtwerken bevorzugten Aufstellbereich.

Es war in der Diskussion, die Elektrizitäts- und Heizungsversorgung über ein zentrales Blockheizkraftwerk im Plangebiet zu organisieren. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte hat sich dieses nach Berechnungen der Stadtwerke Walsrode als unwirtschaftlich erwiesen. Deshalb wurde diese Möglichkeit der umweltfreundlichen Energieversorgung aufgegeben.

Die Einzelheiten der technischen und rechtlichen Bedingungen der Ver- und Entsorgung sind nicht Gegenstand des rahmensetzenden Bebauungsplans.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalsystem der Stadt Walsrode.

Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Menge sichergestellt.

Das Regenwasser wird, wie beschrieben, weitgehend im Gebiet gehalten. Überschüssige Spitzenmengen und Niederschlagswasser aus nicht versickerungsoffenen Bereichen werden im Plangebiet zurückgehalten und zeitversetzt sowie mengenbegrenzt an den Vorfluter abgegeben bzw. versickert oder verdunstet. In den Planstraßen sind tlw. Regenwasserkanäle notwendig.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Soltau-Fallingb.ostel.

7. Städtebauliche Werte

WA-Gebiete	5.96 ha
Straßenverkehrsflächen	1.30 ha
Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	0.29 ha
öffentliche Grünflächen	0.64 ha

Plangebietsfläche	8.19 ha

8. Durchführung, Kosten, Finanzierung

Der B-Plan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Plangebiets sowie die Durchführung von Bauvorhaben. Die Plangebietsfläche ist im Besitz der Stadt Walsrode, so daß die vollständige Inanspruchnahme der Bauflächen bei der momentanen Nachfrage gesichert ist.

Es entstehen Kosten für die Anlage der Straßen- und Wege, einschließlich der Beleuchtung und Bepflanzung in den wassergebundenen Baumstreifen, für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen mit Senken zur Wasserhaltung, Aufwendungen für die Anlage von Spielmöglichkeiten. Hinzu kommen die Kosten für Schmutzwasserkanäle und ggf. in Straßen notwendige Regenwasserkanäle sowie Kosten für die Kompensationsmaßnahme am Helmser Kirchweg. Die Gesamtkosten für die genannten Maßnahmen belaufen sich auf 2.5 bis 3 Mio DM. Die entstehenden Kosten werden nach den Satzungen der Stadt Walsrode abgerechnet und auf die Anliegergrundstücke umgelegt.

Die Finanzierung der Maßnahmen, soweit sie die Stadt Walsrode betreffen, erfolgt aus eigenen Mitteln, die zum gegebenen Zeitpunkt im Haushaltsplan veranschlagt werden.

Anlage: Freiraumplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 62

Begründung zum B-Plan Nr.62 "Meirehmer Berg" - ENTWURF

Aufgestellt:
Plan Werk Stadt Bremen, 4. April 1996

Walsrode, den

.....
Ratsvorsitzender

.....
Stadtdirektor

4 12 -

II Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 62 Walsrode 'Meirehmer Berg'

Zur Ergänzung der angestrebten Zielsetzungen werden örtliche Bauvorschriften mit Regelungen über zulässige Dachneigungen und -gestaltungen sowie Einfriedigungen im "Huckepackverfahren" zum Bebauungsplan Nr. 62 getroffen. Es werden rahmenartige Grundsätze zu einer ortsgerechten Bauweise und zu Grundstücksnutzungen geregelt, um einen innerquartierlichen Zusammenhang herzustellen.

Zum Maß der baulichen Nutzung - im Einklang mit der Festsetzung von First- und Traufhöhen sowie der I. bzw. II. Geschossigkeit werden in den neuerschlossenen WA- Gebieten geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis 50° bzw. 35° bis 45° festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung geschehen neben der Regelung des Maßes der Nutzung, um ortsübliche und gestaltverwandte Bauformen bei den vielen Einzelhäusern, die in einem solchen Wohnquartier entstehen, zu erlangen.

Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 Dächer

Zur **Dachgestaltung** werden neben der festgelegten Dachneigung der Farbton 'rot' bis 'rotbraun' (ÖB Nr. 1.2), die Beschränkung der Dachgauben auf höchstens 2 gegenüberliegende Gebäudeseiten sowie ihre mittige Anordnung durch Abstandsregelungen von den Giebeln/Dachflächen (ÖB Nr. 1.4) und die Ausnahme von Dachfestsetzungen für untergeordnete Bauteile, wie Erker und Gauben sowie Wintergärten hinsichtlich der Dachfarben (ÖB Nr. 1.3) getroffen.

Diese Regelungen sollen einen Siedlungszusammenhang herstellen. Von der Landschaft aus gesehen sollen ruhige Dachflächen, eingebunden in Baumbestände, einen deutlichen Siedlungsrand markieren. Dieser optische Eindruck entspricht der traditionellen Form in der Region. Auf die Festsetzung von Wandmaterialien wurde verzichtet, um den Bauherren darin Gestaltungsfreiheiten zu bieten. Die festgesetzten Regelungen zur Dachgestaltung lassen ebenfalls ausreichend Spielraum zu individueller Gestaltung, es werden lediglich siedlungsbezogene Festsetzungen getroffen, um eine Homogenität innerhalb des Quartiers herzustellen.

Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 Einfriedungen

In den neuerschlossenen Gebietsteilen des B-Plans werden zur Ergänzung der angestrebten Zonierung von öffentlichen Bereichen (Straßenraum), halböffentlichen Bereichen (Vorgärten) und Privatgärten (hintere Grundstücksteile) sowie zur Straßenraumgestaltung **Regelungen über Einfriedungen** getroffen (ÖB Nr. 2). An den zu den öffentlichen Flächen (Straßen, Fuß- und Radwege, öffentliche Grünflächen) gelegenen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen vorgeschrieben (sie ergeben sich ohnehin aus dem Nachbarrecht).

Zu den Straßen sind die Einfriedigungen mit heimischen Laubhecken von 1.20 m - 1.40 m Höhe oder mit senkrecht stehenden Lattenzäunen von 1.00 m - 1.20 m Höhe festgesetzt. Neben der optischen Begrenzung des Straßenraums wird mit einer solchen, traditionellen Abgrenzungsform die Verhaltenssicherheit innerhalb des Quartiers erhöht. Durch die artverwandten Einfriedigungen entsteht zudem ein geschlossener Eindruck, welcher die Identifikation mit dem Wohnquartier mitbestimmt und bei Hecken zudem Lebensraum bei-

spielsweise für Vögel liefert. Die festgesetzten Einfriedungen der an öffentliche Flächen grenzenden Grundstücksseiten mit Maschendrahtzäunen als Begrünungshilfen für Sichtschutzpflanzungen (z.B. Efeu) oder Hecken dienen der Quartiersausstattung und sollen abweisende Grundstückseinfassungen verhindern.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften wird für die Siedlung ein Rahmen gesetzt, der auch die Eigenständigkeit, die Merkmalsqualität und die Charakterisierung des Quartiers innerhalb der Stadt Walsrode prägt und somit zu ihrer Attraktivität beiträgt.

Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr.62 "Meihremer Berg",
Stadt Walsrode

Plan Werk Stadt, Bremen, 4. April 1996

-ENTWURF-

Walsrode, den

.....
Ratsvorsitzender

.....
Stadtdirektor

4 12