

Beschlussvorlage Neuenkirchen		Vorlage Nr.: NE/323/2019		
Ausweisung des neuen Wohngebietes "Südlich Haarmeyers Kamp" Beratung über die planungsrechtlichen Festsetzungen				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Gemeinderat	18.06.2019	öffentlich	Entscheidung	

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes „Südlich Haarmeyers Kamp“ wird es für das Bauleitplanverfahren erforderlich, die planungsrechtlichen Festsetzungen zu bestimmen. In Anlehnung an den aktuellen Bebauungsplan „Fürstenauer Damm“ wurden im Fachausschuss sowie im Verwaltungsausschuss folgende Bebauungsplanfestsetzungen bzw. Regelungen vorgeschlagen:

- Zahl der Vollgeschosse II im gesamten Baugebiet (Stadtvillen zulassen)
- Traufhöhe wird mit max. 6,50 m und die Firsthöhe wird mit max. 9,00 m festgelegt
- die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,5 festgesetzt;
im Bereich des Mietwohnungsbaus – sofern denn Mietwohnhäuser zugelassen werden - wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt
- je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; sofern in einem Teilbereich Mietwohnungsbaus zugelassen wird, sind max. 4 Wohneinheiten zulässig
- Dachausbildung als Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 25°-48°,
für Flachdachgebäude wird eine Gebäudehöhe von max. 6,50 m und eine Dachneigung von max. 3° festgelegt
- bei Doppelhausgrundstücken wird eine Teilung der Grundstücke zugelassen
- die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m Mitte fertiger Straße nicht überschreiten

- die Bauplatzgrößen (Grundstückszuschnitte) sollen grds. kleiner ausfallen als bisher (ab ca. 500 m² bis etwa 900 m²), Stichwort: Flächendruck
- E-Mobilität (Stromladesäule) soll im Baugebiet berücksichtigt werden,
- auf Nahwärmeversorgung bzw. auf eine alternative Energieversorgung soll hingewirkt werden
- Kellerwohnungen sind nicht zulässig
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nur bis max. 0,80 m über Straßenoberkante zulässig
- In Vorgärten sind Steinbeete unzulässig
- Alternativen zum Lärmschutzwand (attraktive Lärmschutzwände etc.) an der Mettinger Straße (L 70) sollen gesucht werden
- Schützenswerte Bäume sollen erhalten werden, ggf. als Schutz- und Pflegefläche ausweisen

Beschlussempfehlung:

Auf Empfehlung des VA beschließt der Rat der Gemeinde Neuenkirchen die vorgenannten Bebauungsplanfestsetzungen. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich Beteiligung der Öffentlichkeit vorzunehmen.