



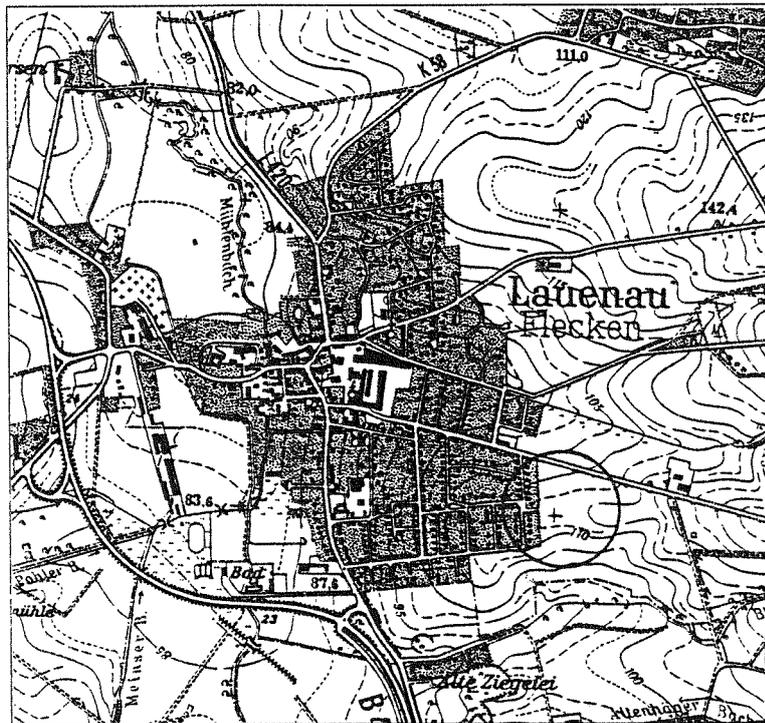
Teil C

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "GROSSES HAUSWEIDENFELD"

FLECKEN LAUENAU
SAMTGEMEINDE RODENBERG

LANDKREIS SCHAUMBURG / REG. BEZ. HANNOVER



Kartengrundlage: Topographische Karte (TK 25 - 3722) M.: 1: 25.000, Verm.-u. Katasterbehörde Schaumburg

ÜBERSICHTSPLAN:

URSCHRIFT

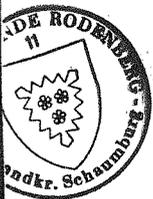
ENTWURFSVERFASSER:

AAD

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

Graf v. Matuschka - W. Hein & H. Stuve
Architekten & Ingenieure VFA / BDA
Rinteler Straße 8, 31683 Obernkirchen
Tel. 05724 / 9511 - 0 / Fax - 10

IM AUFTRAG DES FLECKENS LAUENAU



INHALTSVERZEICHNIS zur Begründung

Seite

A GRUNDLAGEN

1.0	Einleitung	3 - 4
1.1	Übersicht über das Aufstellungsverfahren.....	3
1.2	Anlass zur Aufstellung.....	3 - 4
2.0	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3.0	Örtliche Planungen	5
3.1	Entwicklung des B- Planes aus dem F- Plan	5
3.2	Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung	5
4.0	Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches	6
4.1	Lage, Abgrenzung.....	6
4.2	Topographie.....	6

B PLANUNGSKONZEPT

1.0	Städtebaulicher Entwurf	6 - 8
1.1	Räumliches Konzept	6
1.2	Bebauungskonzept.....	7
1.3	Verkehrskonzept	7
1.4	Grünkonzept.....	7 - 8
2.0	Flächenbilanzierung	8
3.0	Begründung der textlichen Festsetzungen (Teil A)	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, Baugrenzen	9
4.0	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B)	10
4.1	Dachgestaltung	10

C BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT Grünordnerische Stellungnahme

1.0	Vorbemerkung	11
2.0	Bestandsanalyse Natur und Landschaft	11 - 12
2.1	Aktueller Zustand	11
2.2	Zusammenfassende Bewertung von Natur und Landschaft	12
3.0	Umweltrelevante Planungsvorgaben	12
4.0	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Gehölzliste	12 - 14
4.1	Eingrünung des Baugebietes	12
4.2	Gehölzpflanzungen / Gehölzliste.....	13
4.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	14
4.4	Verbleibende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	14
5.0	Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen	15

D UMSETZUNG DER PLANUNG

1.0	Maßnahmen zur Verwirklichung	16 - 17
1.1	Entwässerung (SW / RW)	16
1.2	Ver- und Entsorgung (techn. Infrastruktur)	16
1.3	Nachrichtliche Angaben und Hinweise	17
1.4	Bodenordnung.....	17
2.0	Info / Abwägung	17

E ANHANG / ANLAGEN

- Städtebauliches Konzept

BEGRÜNDUNG

Planbegründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 "Großes Hausweidenfeld" im Flecken Lauenau, Samtgemeinde Rodenberg, Landkreis Schaumburg, Regierungsbezirk Hannover.

A GRUNDLAGEN

1.0 Einleitung

1.1 Übersicht über das Aufstellungsverfahren

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Lauenau hat in seiner Sitzung am 20.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Großes Hausweidenfeld" beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB (öffentlichen Aushang der städtebaulichen Konzepte) wurde in der Zeit vom 29.01.2002 bis zum 11.02.2002 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB's) gem. § 4 BauGB wird gleichzeitig bzw. parallel mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Lauenau hat in seiner Sitzung am 29.01.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 26.02.2002 bis zum 25.03.2002 durchgeführt.

1.2 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis)

Anlass des Fleckens Lauenau, die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten ist die anhaltend große Nachfrage, auch aus der heimischen Bevölkerung, nach Baugrundstücken in Lauenau. Die vorh. Baugebiete „Am Deister“ und „Meierfeld“ sind aufgrund der großen Nachfrage bereits bis auf einige Baugrundstücke fast vollständig vermarktet.

Für die Sicherstellung der vorhandenen Infrastruktur sollen städtebaulich verlässliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen bzw. vorbereitet werden. Dieses erfordert die Mobilisierung mittelfristig entwickelbarer Bauflächen, die sich in ihrer Lage und ihrer räumlichen Zuordnung zu den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen in das Ortsgefüge einfügen.

Im südöstlichen Bereich von Lauenau befindet sich eine weitgehend landwirtschaftlich genutzte Fläche, die aufgrund ihrer Anbindung an örtliche und überörtliche Verkehrszüge sowie die topographische Lagegunst bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt ist.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 (1) BauGB ist hier für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, so dass entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen -die auch im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg dokumentiert wird- im Bereich der jetzigen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Plangebiet) ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann.

Die Sicherung der Erschließung der Grundstücke sowie die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch Festsetzungen gem. § 9 BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes findet ein Eingriff gem. der Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG statt, der auszugleichen und auf die erschlossenen Grundstücke - soweit der Ausgleich nicht auf dem verursachenden Grundstück selbst ausgeglichen werden kann und Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen sind - umzulegen ist.

Nur mit diesen planungsrechtlichen Instrumenten können die Ansprüche eines homogenen Siedlungsgebietes (s. auch §1 (5) BauGB) innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereiches mit aus dem Bestand resultierenden Ansprüchen an Nutzungsbandbreiten und städtebaulicher Kontinuität des Neubaugebietes umgesetzt werden.

2.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Ziel der Planung ist die Entwicklung von wirtschaftlich erschließbaren Bauflächen innerhalb der Ortslage und in der Nähe der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen in Lauenau.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde bereitet das Planungsziel der Entwicklung und Erweiterung von Bauflächen im Siedlungsrandbereich von Lauenau vor.

Neue Bauflächen sollen zunächst im Bereich vorhandener Siedlungsflächen realisiert werden, bevor das Landschaftsbild bestimmende Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Insbesondere im zusammenhängenden Ortsbereich sollen vorrangig Baugrundstücke für den vorhandenen Bedarf - insbesondere für die einheimische Bevölkerung - geschaffen werden.

Es ist beabsichtigt, die Fläche südlich der „Blumenhäger Straße“ und östlich des vorh. Wohngebietes „Meisenweg/Schwalbenweg“ einer Siedlungsentwicklung zuzuführen.

Die Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die wesentlichen Ziele dieses Bebauungsplanes sind:

- Erschließung / Bereitstellung neuer Wohnbauflächen und Einrichtungen für den hieraus resultierenden Bedarf der Gebietsversorgung in Anpassung an die bestehende örtliche Struktur.
- Sicherung der örtlichen Strukturen und Funktionen sowie der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke.
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der gemeindlichen Entwicklung.
- Einbindung der künftigen Bebauung in den orts- und baugestalterischen Bestand.
- Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen und landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie deren naturräumliche Einbindung.
- Ortsbilderhaltende Festsetzungen (Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude).

Mit dem Bebauungsplan werden die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung der städtischen Planungsabsichten geschaffen.

3.0 Örtliche Planungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bebauungsplangebiet) ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind damit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung (LROP 1994)

Vorgaben des Entwurfes (2001) des regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Schaumburg,

D 1: Entwicklung der räumlichen Struktur:

D 1.4. Ordnungsraum:

D 1.4. 02 Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist schwerpunktmäßig auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Einer Zersiedlung von Landschaft ist entgegenzuwirken (vgl. D 1.3. 03).

D 1.5. Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume:

D 1.5. 02 Einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden.

Raumstrukturell eigenständige Siedlungsbereiche sind durch angemessene Freiräume im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern. Siedlungsränder sind landschaftsgerecht zu gestalten. Es sind sanfte Übergänge zwischen Siedlungsbereichen und freier Landschaft durch eingegliederte und vernetzte Grünzüge zu schaffen.

D 1.5. 03

Im Rahmen der Dezentralen Konzentration können Grundzentren und auch Gemeinden bzw. Gemeindeteile ohne zentralörtlicher Funktion unter der Voraussetzung einer ausreichend vorhandenen infrastrukturellen Grundausstattung und der Lage im Einzugsbereich des regional bedeutsamen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandausweisungen vornehmen.

In den übrigen Gemeinden bzw. Gemeindeteilen ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich, die sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren hat.

D 1.5. 07 Die OT Lauenau, Apelern, Reinsdorf in der SG Rodenberg sind als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

D 1.6. Zentrale Orte, zentrale Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen:

D 1.6. 03 Die OT Rodenberg und Lauenau in der SG Rodenberg sind auf der regionalen Ebene als grundzentrale Standorte (Grundzentrum) festgelegt.

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4.0 Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches

4.1 Lage, Abgrenzung

Der Bebauungsplan liegt im östlichen Randbereich des Fleckens Lauenau.

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich durch die „Blumenhäger Straße“, im Westen durch das Wohngebiet „Schwalbenweg/ Meisenweg“, im Süden und Osten durch die freie Feldmark (landwirtschaftliche Flächen) begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 15/2 und teilweise 17/3 der Gemarkung Lauenau, Flur 4.

4.2 Topographie

Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle im südlichen Bereich von ca. 10 m in Richtung Süden und im nördlichen Bereich von ca. 9,0 m in Richtung Norden auf.

B PLANUNGSKONZEPT

1.0 Städtebaulicher Entwurf

Aufgabe der Planung ist die Entwicklung eines in sich individuell erlebbaren Raumes, der sich harmonisch in die vorh. Umgebung einfügt bzw. anschließt. Dies gilt sowohl für die Bauflächen, für die Verkehrsflächen als auch für die Grünflächen.

1.1 Räumliches Konzept

Die in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen werden westlich von vorhandenen Wohnbaugebieten („Schwalbenweg und Meisenweg“) mit überwiegend eingeschossigen Einzelhäusern begrenzt. Landschaftlich reizvoll sind die Blickbezüge zum „Deister“ (Nordosten), zum „Weserbergland“ (Südosten) und zu den „Bückbergen“ (Süden).

Entsprechend der Hanglage der Flächen und der räumlichen Nähe zur freien Feldmark versucht die Planung die gegebenen Bindungen möglichst umfassend zu berücksichtigen, so dass die charakteristischen Merkmale der Ortsrandlage bewahrt bleiben oder neue Bedeutung erhalten und dadurch das Wohnen eine besondere Qualität erhält.

Das geplante Konzept mit einer an die vorh. Geländetopographie angelehnten „geschwungene“ Straßenführung sowie die daraus resultierenden unregelmäßigen Grundstückszuschnitte lässt einen großen individuellen Gestaltungsraum für den Gebäude- und Gartenbereich zu. Damit eröffnet sich ein großer persönlicher Freiraum in der Gestaltung der eigenen Wohnumgebung. Innerhalb einer gewissen Bandbreite von Grundstücksgrößen werden verschiedene Ansprüche an Platz (z. B. für größere Familien), an die Qualität des Wohnumfeldes (z. B. für ältere Menschen), an Freiraumerlebnis (insbesondere für Kinder, die auch den Straßenraum gefahrlos benutzen können) etc. angeboten. Die Vielfältigkeit dieses Angebotes fördert die Integration verschiedener Sozialstrukturen.

1.2 Bebauungskonzept

Die Ausrichtung der Gebäude in Süd / Südwest- und Südostausrichtung ermöglicht die Ausnutzung solarer Energiegewinnung und trägt somit zu einer ökologischen und wirtschaftlichen Gebäudenutzung bei. Das vorgesehene Gebäudevolumen orientiert sich an der vorhandenen, angrenzenden Bebauungsstruktur und fügt sich somit in die Umgebung ein.

Die geplante Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und dem ökonomischen Umgehen mit Grund und Boden, minimieren den auf der Grundlage der städtebaulichen Planung zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

1.3 Verkehrskonzept

Die vorgesehene Verkehrsstruktur innerhalb des Bebauungsplanes bezieht die bestehenden Wegeverbindungen in das Konzept ein und führt die Anwohner zu den angrenzenden infrastrukturellen Einrichtungen (westlich: Schule, Spielplatz, Ortsmitte etc.) oder zu den angrenzenden Grünbereichen (südöstlich: „Brunnenwiese, „Blumenhägerbach“).

Die Anbindung zum Plangebiet erfolgt über eine nördliche Zufahrt von der Blumenhäger Straße und dem vorh. Stichweg (Meisenweg) im westlichen Bereich.

Die innere Verkehrsführung sieht vor, nur den Verkehr in das Baugebiet zu führen, der dort auch seinen Ursprung hat. Das Plangebiet wird von einer zentralen Hauptachse (Planstr. A) aus durch Stichwege (Anliegerwege) erschlossen. Das lässt auch einen verkehrsberuhigten Ausbau der Anliegerstraßen zu.

Die inneren Erschließungsstraßen sind so ausgelegt, dass durch die Reduzierung der Straßenbreite bzw. Gliederung des Straßenprofils ein "inneres Verkehrs- Mischsystem" geschaffen wird. Zusammen mit der „geschwungenen“ Straßenführung und der Verschwenkung der Fahrbahn wird ein geschwindigkeitsreduziertes Fahren begünstigt und die Sicherheit insbesondere für Kinder und den nichtmotorisierten Verkehr erhöht.

Für den ruhenden Verkehr werden ausreichend Flächen vorgesehen, die durch Pflanzung von Einzelbäumen optisch eingebunden werden. (Detaillierte Angaben werden im weiteren Ausführungsverfahren -Straßenausbauplanung- konkretisiert.)

1.4 Grünflächen / Konzept

Zum Süden und Osten hin wird das Plangebiet durch Grünflächen (Einbindung in die freie Landschaft) abgegrenzt.

Die Erschließungsstraßen (Planstr. A und B) werden von Bäumen gesäumt und sind zusammen mit den Anliegerstichwegen als "Verkehrsberuhigte Bereiche" (Mischprinzip) vorgesehen, auf denen auch Kinder gefahrlos spielen können.

1.4.1 Kinderspielflächen / -möglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht die Entwicklung von ca. 34 Grundstücken. (ca. 40 WE). Der Bedarf an Kinderspielflächen wird durch die angrenzenden naturräumlichen Gegebenheiten (Nähe zur „Brunnenwiese“) und den vorh. Spielmöglichkeiten (Spielplatz „Berlinerstr./Lerchenweg“, Spielplatz und Grünbereich „Sonnenweg/Unterer Triftweg“ sowie Spielbereich Schule „Gerhart-Hauptmann-Weg“), die für die freie Entfaltung des Spielbetriebs reichhaltige Angebote bieten, abgedeckt.

Flächenermittlung / Flächenbedarf für einen Kinderspielplatz:

Nachweis gem. NspielPIG (06.02.73, geänd. 19.09.89 Nds. GVBl. S. 345) /
(mind. 300 m² und mind. 3% der Wohnfläche, wegemäßige Entfernung max. 400m)

$$\begin{aligned} \text{FKiSpPI} &= \text{mind. } 300 \text{ m}^2 + (\text{Anz. d. Baugrund.} \times \text{mittl. Wohnfläche} \times \text{Anz. d. Wohn. pro Geb.} \times 3\%) \\ \text{FKiSpPI} &= 300 \text{ m}^2 + (34 \times 100 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ WE} \times 0,03) = \underline{420 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Fläche für den vorh. Kinderspielplatz „Berliner Str./ Lerchenweg“, = ca. 1.200 m²

Der Kinderspielplatz liegt in ca. 200 m Entfernung im westlichen Bereich und ist über Fusswege sicher zu erreichen.

Der ggf. erforderliche Antrag für eine Ausnahmeregelung gem. § 5 NspielPIG wird gestellt.

1.4.2 Ausgleichs- und Ersatzflächen

Die aufgrund des Eingriffes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen mit den für den naturräumlichen Ausgleich festgesetzten Maßnahmen finden innerhalb des Bebauungsplangebietes im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen statt.
(weitere Ausführungen s. Teil C "Belange von Natur und Landschaft" -grünordnerische Stellungnahme-)

2.0 Flächenbilanzierung

VE A 2.2

Geltungsbereich B- Plan- gebiet	100%		ca. 29.576 m²
Verkehrsflächen	10%		ca. 3.007 m²
Planstraße A		1.595 m ²	
Planstraße B		309 m ²	1.904
Anliegerweg 1		169 m ²	
Anliegerweg 2		150 m ²	
Anliegerweg 3		166 m ²	
Anliegerweg 4		177 m ²	
Anliegerweg 5		177 m ²	
Anliegerweg 6		203 m ²	1.041
Fußweg		62 m ²	
Grünflächen	12%		ca. 3.410 m²
Grün Süd "Obstwiese"	öffentlich	3.410 m ²	4.080 m ²
Geh-, Fahr- und Leitungs- recht	2%		ca. 670 m²
Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht (Bereich Grün Süd / vorh. Erdgas- leitung)	öffentlich	670 m ²	
Nettowohnbauland (WA Gebiet)	76%		ca. 22.488 m²
versiegelbare Flächen	GRZ 0,35	7.871 m ²	
max.versiegelbare Flächen	plus 50% Übersch 0,525	11.806 m²	
nicht versiegelbare Flächen		10.682 m²	
privater Grünstreifen Ost		910 m ²	
Grundstücke	ca. 34		500 - 850 - 950m ²
durchschnittl. Grundstücksgröße	ca.	661 qm	

3.0 Begründung der textlichen Festsetzungen

(Teil A)

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Bebauung, der vorgesehenen Nutzung sowie der Ortsrandlage des Plangebietes städtebaulich sinnvoll. Ein Ausschluß ausnahmsweise zulässiger Nutzungen wird im Interesse der angrenzenden empfindlicheren Nutzung und der internen Gliederung vorgenommen. Es liegt im Interesse der Gemeindeentwicklung eine Wohnnutzung zu entwickeln, die den Innenstadtbereich vitalisieren und attraktivieren soll. Um die Wohnnutzung von störenden Einflüssen freizuhalten, was sowohl Immissionen als auch ortsuntypische Nutzungen anbetrifft, werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl festgesetzt.

Für das beabsichtigte städtische Erscheinungsbild sind diese Festsetzungen in sofern von Bedeutung, dass wesentliche Abweichungen - auch von nur einer dieser Regelungen- das gewachsene Erscheinungsbild empfindlich stören können.

Weitere Festsetzungen zur Höhenbegrenzung (First- oder Traufhöhe) werden aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Hanglage), der bereits festgesetzten eingeschossigen Bebauungsmöglichkeit und dem festgesetzten Dachneigungsrahmen für nicht erforderlich gehalten.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem in der Umgebung vorhandenen Bestand. Sie ermöglicht einen ausreichenden Entwicklungsspielraum in der Grundstücksnutzung.

3.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umgebenden Bebauung auf max. 1 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die topographischen Gegebenheiten (Hanglage) im südlichen Plangebiet ermöglichen eine natürliche Belichtung des Kellergeschosses (Split-Level-Typ).

3.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und den siedlungstypischen Gegebenheiten mit dem Ziel, das städtebauliche Gefüge harmonisch zu entwickeln. In Anlehnung an die umgebende Bebauung und den kleinstädtischen Randcharakter der Ortslage werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

4.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(Teil B)

Der Erlaß örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden ist erforderlich zur Verwirklichung der stadtgestalterischen Absichten, die Gebäude in ihren Bauformen und Materialien aufeinander abzustimmen. Alte und neue Gebäude sollen in ihrer Wirkung in Hinblick auf die Gestaltung aufeinander abgestimmt und in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingefügt werden

4.1 Dachgestaltung

4.1.1 Dachformen / Dachneigungen

Die Dachneigung wird der vorhandenen umgebenden Bebauung entsprechend zwischen 28°- 48° Neigung festgesetzt.

Für die Neigung der Dächer der Hauptbaukörper ist ein planerischer Spielraum vorgegeben, der eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachraumes ermöglicht.

4.1.2 Dacheindeckungen / Farbentöne

Damit die gestalterische und bauliche Kontinuität der für diese Region typischen Bauformen, -farben und -materialien, wie sie auch in Lauenau wiederzufinden sind, erhalten bleibt, sind Festsetzungen zur baulichen und farblichen Gestaltung der Dächer getroffen worden.

Im Rückgriff auf die traditionelle Ziegeleindeckung werden Tonziegel und Betondachsteine im Farbton rot-braun bis grau-schwarz vorgeschrieben..

Mit diesen Festsetzungen kommt der Bebauungsplan den gestalterischen Forderungen nach, die in dieser Region auch wesentliche Zielsetzungen der Dorferneuerung sind.

4.1.3 Ausnahmen: Erneuerbare Energien / Dachbegrünung

Aus ökologischen Erwägungen werden Dachflächen für erneuerbare Energien sowie Wintergärten und Gründächer zugelassen.

Aus gestalterischen Gründen wird für Wintergärten eine Flächenbegrenzung der Dachfläche bzw. Grundfläche festgesetzt. Diese gestalterischen Mindestanforderungen sind angesichts der ökologischen Vorteile angebracht.

C BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünordnerische Stellungnahme

Die Grünordnerische Stellungnahme wurde ausgearbeitet vom Büro für Landschaftsplanung Georg von Luckwald

1.0 Vorbemerkungen

In § 1a Abs. 2 BauGB ist unter anderem geregelt, dass die Darstellungen von Landschaftsplänen¹ und die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen ist. Ein Ausgleich i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs.3 Satz 3 BauGB).

Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes „Großes Hausweidenfeld“ handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Großes Hausweidenfeld“ erstmals Baurechte geschaffen werden. Demzufolge ist die Eingriffsregelung anzuwenden.

Im folgenden werden die Belange von Natur und Landschaft für das Plangebiet aufgearbeitet.

2.0 Bestandsanalyse Natur und Landschaft – südwestlicher Teilbereich

Die Aufarbeitung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt unter Berücksichtigung der Aussagen des Vorentwurfs des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Schaumburg. Ergänzend wurde eine aktuelle Biotoptypenkartierung gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 1994) durchgeführt.

2.1 Aktueller Zustand

Das Plangebiet wird vollständig von einer Ackerfläche eingenommen. Im Norden wurde die Grabenparzelle zwischen der Ackerfläche und der Blumenhäger Straße mit in die Betrachtungen einbezogen. Der Grabenbereich ist durch artenarme, gräserdominierte Saumvegetation und eine Baumreihe gekennzeichnet (Laubbäume mit Brusthöhendurchmesser von 10 – 25 cm).

¹ Für die Samtgemeinde Rodenberg liegt kein Landschaftsplan vor.

2.2 Zusammenfassende Bewertung von Natur und Landschaft

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope) ist aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung mehr oder weniger stark eingeschränkt. Erwähnenswert hinsichtlich der Lebensraumfunktion ist lediglich die nördlich angrenzende Grabenparzelle mit Saumvegetation (mittlere Bedeutung) und die straßenbegleitende Baumreihe. Im Bestand gefährdete oder seltene Tier- und Pflanzenarten wurden im Änderungsbereich nicht nachgewiesen und sind – angesichts der intensiven Nutzung – nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist der Bebauungsplanbereich durch eine mittlere Bedeutung und aufgrund der Kuppenlage durch mittlere Empfindlichkeit gekennzeichnet (Landschaftsrahmenplan, Plan 2). Der Einsehbarkeit wird durch eine im Bebauungsplan vorgesehene geeignete Eingrünung Rechnung getragen.

3.0 Umweltrelevante Planungsvorgaben

Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 24-28b NNatG sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

4.0 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitete Überbauung bisher unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Flächen des Plangebietes wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ggf. auch angrenzender Bereiche beeinträchtigt. Ausgehend von den o.g. besonderen Werten und Funktionen sowie der umweltrelevanten Planungsvorgaben werden die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften sind unter anderem folgende Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Freiraumentwicklung geregelt:

4.1 Eingrünung des Baugebietes

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist am Ostrand des Plangebietes eine Gehölzpflanzung auf einem 5 m breiten Streifen vorgesehen.

4.2 Gehölzpflanzungen

Zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes sind auf der Ausgleichsfläche sowie am östlichen Baugebietesrand Gehölze zu pflanzen. Bei der Auswahl der Gehölze sind die folgenden Gehölztabeln zu Grunde zu legen.

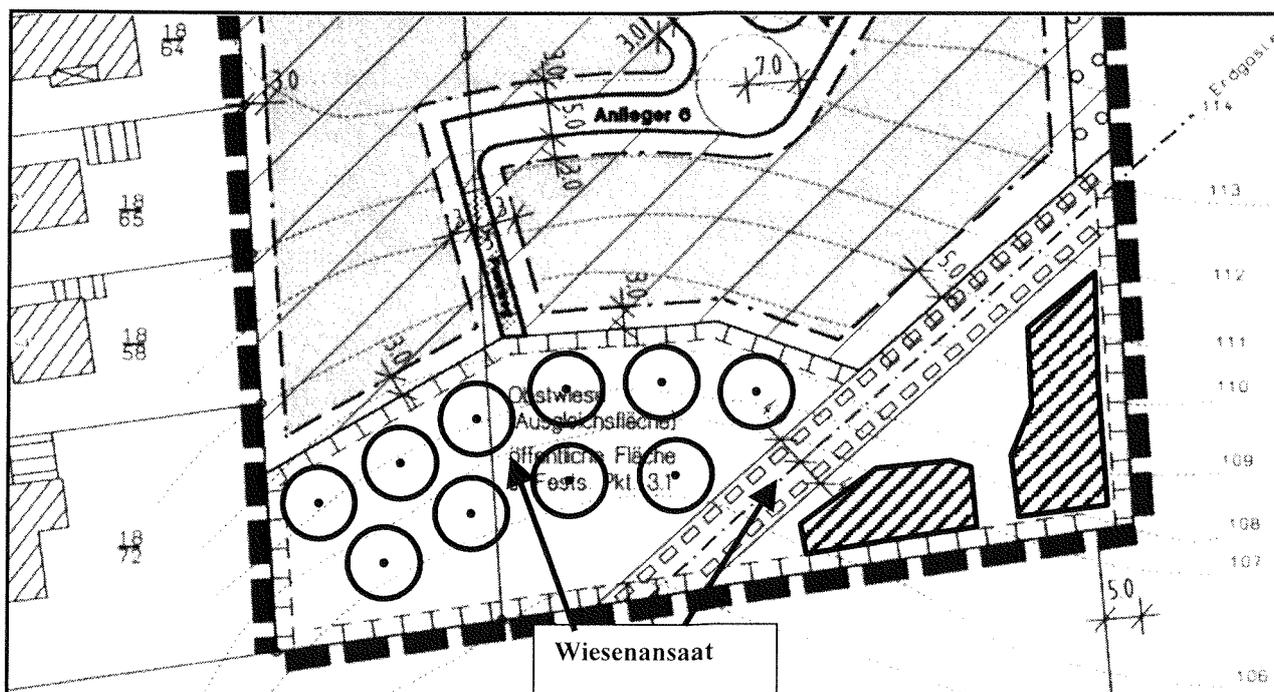
Liste im Naturraum heimischer und im Plangebiet standortgerechter Gehölzarten	
Arten	Arten
Großkronige Bäume (> 15 m Höhe):	Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe:
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Hasel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche	Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior - Gem. Esche	Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus avium - Vogelkirsche	Salix caprea - Salweide
Quercus robur - Stieleiche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Tilia cordata - Winterlinde	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Mittelkronige Bäume:	Sträucher < 5m Höhe:
Acer campestre - Feldahorn	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Betula pendula - Sandbirke	Prunus spinosa - Schlehe
Carpinus betulus - Hainbuche	Rosa canina - Hundrose
Populus tremula - Zitterpappel	Rosa corymbifera - Heckenrose
Sorbus aucuparia - Eberesche	Viburnum opulus - Gewöhl. Schneeball

Obstbäume, Auswahl alter Sorten	
Obstart	Sorten
Apfel	– Altländer Pfannkuchen, Baumann's Renette, Bisterfelder Renette, Bohnapfel, Boskoop, Cox Orange, Danziger Krautapfel, Gelber Richard, Gewürzluiken, Glockenapfel, Goldparmäne, Hildesheimer Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Königsboskoop, Landsberger Renette, Martini, Ontario, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Berlepsch, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Seestermüher Zitronenapfel, Winterglockenapfel
Birne	– Alexander Lucas, Andenken an den Kongress, Clairgeaus Butterbirne, Clapps Liebling, Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Mad. Verte, Muskateller, Österr. Mostbirne, Rote Dechantsbirne, Schweizer Wasserbirne, Williams Christ
Kirsche	– Bernhard Nette, Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riese, Ochsenherzkirsche, Schwarze Königin, Van (Sauerkirschen: Morellenfeuer, Rubinweichsel)
Pflaume / Zwetsche	– Hauszwetsche, Königin Victoria, Ontario-Pflaume, Oullins Reneclode, The Czar

4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die sich in zwei Teilflächen gliedert. Die beiden „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Verbesserung der Lebensraumfunktion als Obstwiese und Feldgehölz entwickelt.

Im westlichen Teil ist die Anlage einer Obstwiese vorgesehen. Zur Optimierung der ökologischen Funktion soll die gesamte Fläche als Wiese oder Weide extensiv, ohne Düngung gepflegt werden. Als Wiese ist sie im Abstand von mindestens 1-3 Jahren, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Bei einer Beweidung ist auf eine geringe Besatzdichte und eine sichere Abzäunung der Obstbäume zu achten. Die Obstwiese Im östlichen Teilbereich wird durch eine Gehölzpflanzung die Entwicklung eines Feldgehölzes initiiert. Die Pflanzungen sollten einen Baumanteil von 10 % aufweisen. Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die die Ausgleichsfläche schräg durchschneidet wird mit in die Konzeption einbezogen. Sie soll zusammen mit der Obstwiese eingesät und gepflegt werden. Die Konzeption ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



Erläuterung:



Obstbaumpflanzung



Gehölzpflanzung (Initialpflanzung zur Entwicklung eines Feldgehölzes)

4.4 Verbleibende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Trotz der oben beschriebenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind mit der geplanten Bebauung des Bebauungsplans „Großes Hausweidenfeld“ erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

Zu nennen sind insbesondere:

- Versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen mit negativen Auswirkungen der Lebensraumfunktion sowie des Boden- und Wasserhaushaltes.
- Da durch die Versiegelung sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen, ist insbesondere die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als erheblich und nachhaltig einzustufen.
- Die zu erwartende Versiegelung durch Bauflächen beträgt gemäß Bilanzierungstabelle ca. 7.871 m². Durch die geplanten Verkehrsflächen ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 3.007 m² zu erwarten.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung.

5.0 Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem flächenbezogenen Bilanzierungsansatz des Niedersächsischen Städtetages (1996).

Aus dem Vergleich zwischen aktuellem Zustand des Plangebietes und der Planung gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist zu ersehen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen und auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können - auch trotz des geringfügigen rechnerischen Defizits - in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, da insbesondere die mit ca. 3.410 m² großzügig bemessene Ausgleichsfläche aufgrund der vorgesehenen extensiven Bewirtschaftung und dem räumlichen Nebeneinander von Obstwiese und Gebüschkomplex eine besondere ökologische Bedeutung hat.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung B-Plan Nr. 46 "Großes Hausweidenfeld"

Ist-Zustand / Biotoptyp bzw. -komplex	Fläche in m ²	Wert- faktor*	Wert- einheit
Acker	29.576	1	29.576
Einzelbäume (9 Stück á 20 m ²)	180	3	540
Graben	180	2	360
Summe Ist-Zustand:	29.936		30.476
Soll-Zustand und Maßnahmendurchführung	Fläche in m ²	Wert- faktor*	Wert- einheit
Wohnbauflächen:			
Versiegelter Bereich Bauflächen WA GRZ 0,35 (22.488 m ² x 0,35 = 7.871 m ²)	7.871	0	0
Hausgärten WA (22.488 m ² x 0,65 = 14.617 m ² abzügl. 607 m ²)	14.010	1,2	16.812
Private Grünflächen (Gebüschpflanzung auf 2/3 der Fläche) 910 x 2/3	607	2	1.214
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Wiesenansaat)	670	2	1.340
Verkehrsflächen:			
Versiegelte Verkehrsflächen 3.007 m ² , incl. Anlieger- und Fuß- wege	3.007	0	0
Versiegelte Fläche Einmündungsbereich (Wegfall von vorh. Straßenbäume und Grabenfläche)	91	0	0
Straßenbäume vorhanden (6 Stück á 20 m ²)	120	3	360
Graben	150	2	300
Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft:			
Obstwiese / Feldgehölz im Süden des Baugebietes	3.410	3	10.230
Summe Soll-Zustand:	29.936		30.256
Ist - Soll -Bilanzierung			
Werteinheiten Planung (Soll-Zustand):			30.256
Werteinheiten Ist-Zustand:			30.476
Ausgleichsdefizit:			-220
Fazit: Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde ein rechnerischer, flächenbezogener Kompensationsdefizit von 220 Werteinheiten ermittelt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kommt die Samtgemeinde Rodenberg zu dem Ergebnis, dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.			
Erläuterungen:			
* Wertfaktoren nach NDS. STÄDTETAG (1996), zum Teil verändert.			

D UMSETZUNG DER PLANUNG

1.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

1.1 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebietes wird zur Blumenhäger Straße hin erfolgen.

Schmutzwasserentwässerung: (SW)

Das gesamte Plangebiet wird über einen neu geplanten Schmutzwasserkanal (Planstr. A - B) an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der „Blumenhäger Straße“ angeschlossen.

Oberflächenwasserentwässerung: (RW)

Ein Anschluß an das öffentliche Regenwasserkanalnetz ist nicht möglich, da der vorhandene Regenwasserkanal im Bereich der Blumenhäger Straße bzw. „Meisenweg / Schwalbenweg“ bereits ausgelastet ist.

Der neu geplante Regenwasserkanal wird über den nördlich zu ertüchtigen vorhandenen Graben (im Bereich der Blumenhäger Straße) an ein neues Regenrückhaltebecken (nördlich der Blumenhäger Straße) angeschlossen.

Auf diese Weise wird der Oberflächenwasserabfluß aus dem Plangebiet auf den natürlichen Landabfluß begrenzt.

1.2 Ver- und Entsorgung

1.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Gebiet übernimmt der Eigenbetrieb der Samtgemeinde Rodenberg.

1.2.2 Müllentsorgung

Für die Abfallentsorgung / -beseitigung ist die Abfallgesellschaft Landkreis Schaumburg (AWS) zuständig.

1.2.3 Strom, Gas, Fernwärme, Telekom, TV

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und mit Gas wird durch die Avacon Lauenau sichergestellt.

Im Plangebiet wird zur Sicherung der vorhandenen Erdgasfernleitung der Ruhrgas AG ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die fernmeldetechnische Versorgung (Deutsche Telekom AG) des Plangebiets wird durch die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen sichergestellt.

1.2.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das öffentliche Netz des Fleckens Lauenau gewährleistet. Das Trinkwasserversorgungsnetz kann bei ausreichender Bemessung zur Löschwasserversorgung (Anlage von Hydranten im Plangebiet) herangezogen werden.

Die wasserechtlichen Genehmigungsanträge werden vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen gestellt.

1.3 Hinweise

1.3.1 Bodenfunde

Im Plangebiet ist mit Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.

Sollten bei Erdarbeiten Funde gemacht werden, welche die Archäologie betreffen ist dies dem Kreispfleger für archäologische Bodenaltertümer zu melden.

Der Beginn der Erdarbeiten (Straßenrassen, Kanalbau) ist mind. 2 Wochen vorher schriftlich bei der Bezirksregierung –Dezernat 406 (Denkmalpflege)- Postfach 203, 30002 Hannover anzuzeigen

1.3.2 Altlasten

Altlasten sind nach heutigen Erkenntnissen nicht bekannt. Allgemeine Hinweise werden jedoch nachrichtlich aufgenommen.

1.4 Bodenordnung

Eine Neuordnung der Grundstücke für die Verwirklichung der Planung ist nicht notwendig, da die Besitzverhältnisse und Grundstückszuschnitte geregelt sind.

2.0 Zusammenfassung der Abwägung / Abwägungsempfehlungen

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern und Bürgerinnen keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind nur Schreiben von vom Landkreis Schaumburg (Amt für Naturschutz) mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen.

Landkreis Schaumburg, Jahnstr. 20, Planungsamt, 31655 Stadthagen

1.1 Amt für Naturschutz

20.03.2002

Anregung:

- a) Zur Gewährleistung der besonderen Funktion des östlich festgesetzten Pflanzgebotsstreifens (Abgrenzung, Eingrünung zur freien Feldmark sowie der bedeutsamen topographischen Lage) wird eine Detaillierung der Gehölzauswahl empfohlen. Ein Mindestanteil von groß- und mittelkronigen Laubgehölzen sollte in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung ergänzt werden.
- b) Zur Gewährleistung der ökologischen Aufwertung der südlichen Obstwiese wird angeregt, dass Regelungen zur extensiven Pflege der Obstwiese in der Begründung ergänzt werden.

Stellungnahme:

- b) Der gemäß § 9(1) Nr.25a BauGB festgesetzte Pflanzgebotsstreifen entlang der östlichen Baugebietsgrenze hat nur eine Breite von 5 Metern. Für die Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen (späterer Kronendurchmesser 12-20 m) ist dieser Streifen zu schmal. Es wird daher davon abgesehen, für diesen Pflanzstreifen einen Baumanteil in der Bepflanzung vorzuschreiben. Die Gewährleistung der ökologischen Funktion dieser Pflanzungen ist durch die vorgegebene Pflanzenauswahl (Artenliste standortheimischer Gehölze in der Begründung) gewährleistet.
- b) Die vorgetragene Anregung wird in der Begründung berücksichtigt. Die extensive Pflege und deren Funktion für die ökologische Bedeutung der Ausgleichsfläche wird im Text geregelt und ein Mindestanteil (10 %) für groß- und mittelkronige Laubbäume ergänzend aufgenommen.

aufgestellt:

W. Hein, Dipl. Ing. Arch.
N. Orthaus, Dipl. Ing. Arch.

AAD
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

Graf v. Matuschka - W. Hein & H. Stuve
Architekten & Ingenieure VFA / BDA

Obernkirchen, den 29.05.2002



Architekt
Dipl.-Ing.
Wolfgang
Hein
(Siegel)
Obernkirchen
EL 8.957

W. Hein

(Hein)

Der Planverfasser

FLECKEN LAUENAU
SAMTGEMEINDE RODENBERG

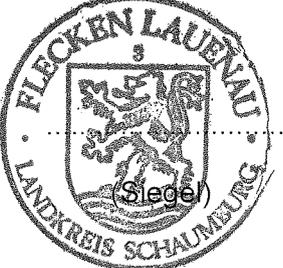
Rodenberg, den 29.05.2002



W. Wehrhahn

(Wehrhahn)

Der stellv. Gemeindedirektor



U. Laufmüller

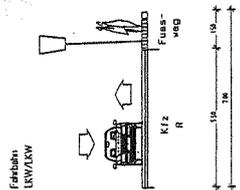
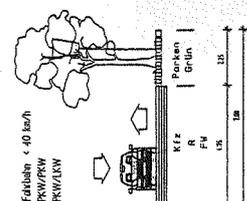
(Laufmüller)

Der Bürgermeister

E ANHANG / ANLAGEN

Städtebauliches Konzept

Geltungsbereich	10%	ca.	28.115 qm
Verkehrsmitteln	10%	ca.	2.940 qm
Planat.	ca.	1.910 qm	
Anlieger	ca.	525 qm	
Fußweg	ca.	105 qm	
Grün Bldg.	10%	ca.	4.130 qm
Nettowohnbauland	70%	ca.	22.045 qm
privat Grün	ca.	415 qm	
Grundstücke	ca.	34	200-1000 m ²
abgewinkelte Grundstücke	ca.	646 qm	



Maßstab in Flangebiet:
(Maßstabssymbol)

WA (Maßstabssymbol)

Maßstab für
Verkehrszeichen
Sp. Wegweiser
DN von 28°
bis 48°
0,95
Maßstabssymbol

Maßstabssymbol

Maßstabssymbol

FLECKEN LAUENAU
SAMTGEMEINDE ROSENBERG
LANDKREIS SCHAMBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 46
"GROSSES HAUSWEIDENFELD"

MIT ÖKOTYPISCHEN BAUVORSCHRIFTEN

-STÄDTBAULICHER ENTWURF-

Verdichtungsdatum 2002



M. STROG & DEHN
1.1.2001

ATELIER FÜR ARCHITECTUR UND URBANistik
Waldweg 10, 97082 Würzburg
Telefon: 0931 2533-1
Telefax: 0931 2533-110
E-Mail: info@strog.de

Bebauungskonzept:

- Einbindung in vord. Bebauungsstrukturen
- Energieoptimierte Bebauungsstrukturen
- energieeffiziente und klimatologisch günstige Gebäudeorientierung (S, SW, SO)
- Vermeidung von Überflutungen (eigenständige Entwässerung, Spaltkolkstellen / anlagenfreie Entwässerung)
- Vermeidung von Unförmigkeit (individuelle Identifikation mit dem Baugrund)
- Vermeidung von Verschattung (Gebäudeausrichtung und zurückspringende Gebäude)
- Einbindung von Wohnflächen (Verkehrsberuhigung)

Verstärkungskonzept:

- Einbindung vord. Verkehrsstrukturen
- Benötigte Verkehrserschließung
- Schaffung von Anliegerwegen und Verkehrsberuhigung
- Verkehrsberuhigung (Wohnwege / Anliegerwege)
- Querschmittreduzierung in Bezug auf die Nutzungsfunktion
- Mischprinzip von Autoverkehr und Erschließungsfunktion
- Vermeidung des qualitätsfernen Verkehrs
- Verlangsamung des qualitätsfernen Verkehrs

Gestaltungskonzept:

- von Grün- und Freizeitanlagen / Anlagen
- von Grünflächen zur freien Landschaft
- Verzahnung der Baustrukturen mit der Umgebung
- Qualitative Verbesserung bestehender Freizeitanlagen

