



Gemeinde Rastede

TOP 7

Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“

Vorlage: 2015/010

- Aufstellungsbeschluss -

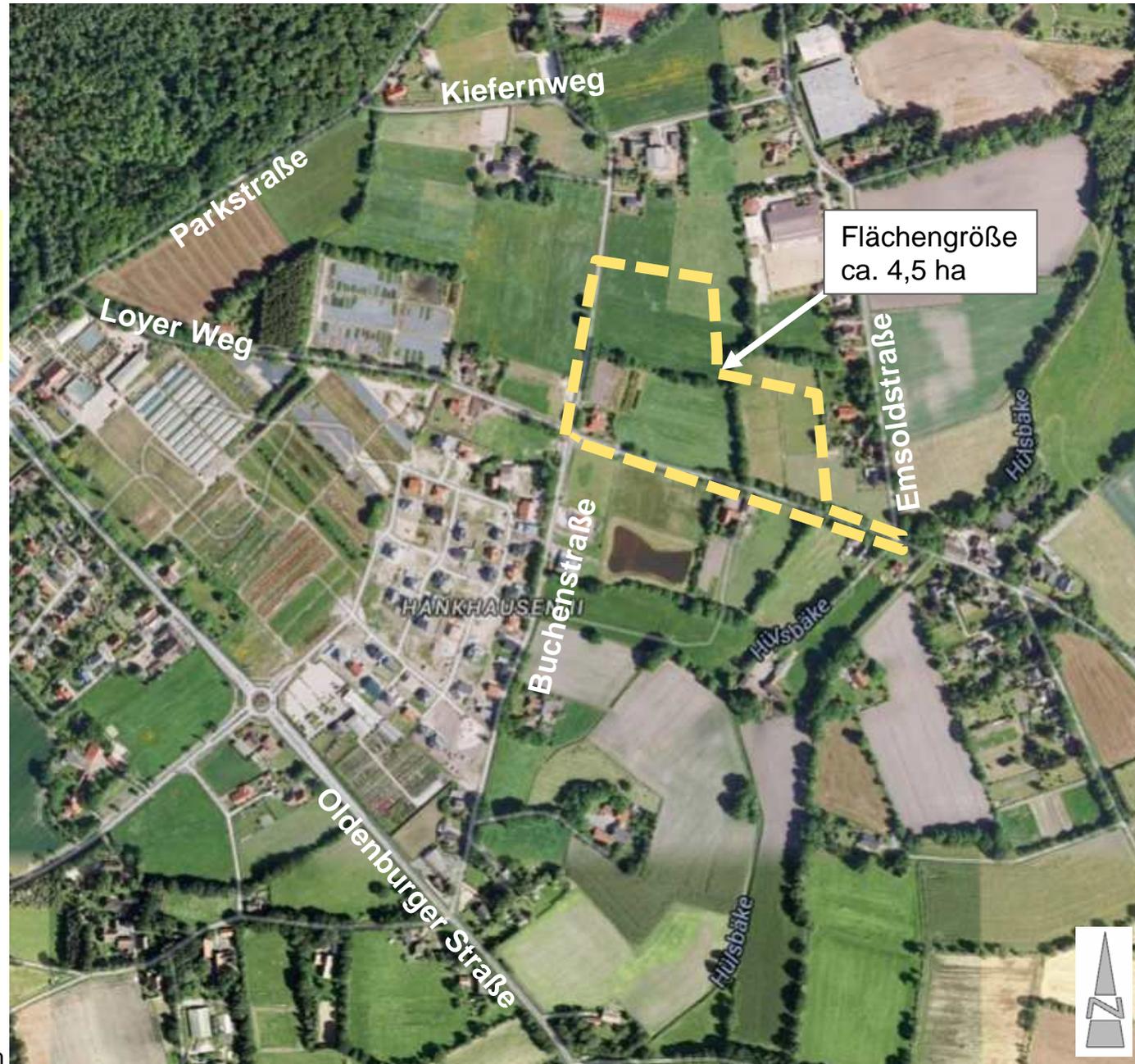
Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

10.02.2015

ÜBERSICHT ZUM PLANGEBIET

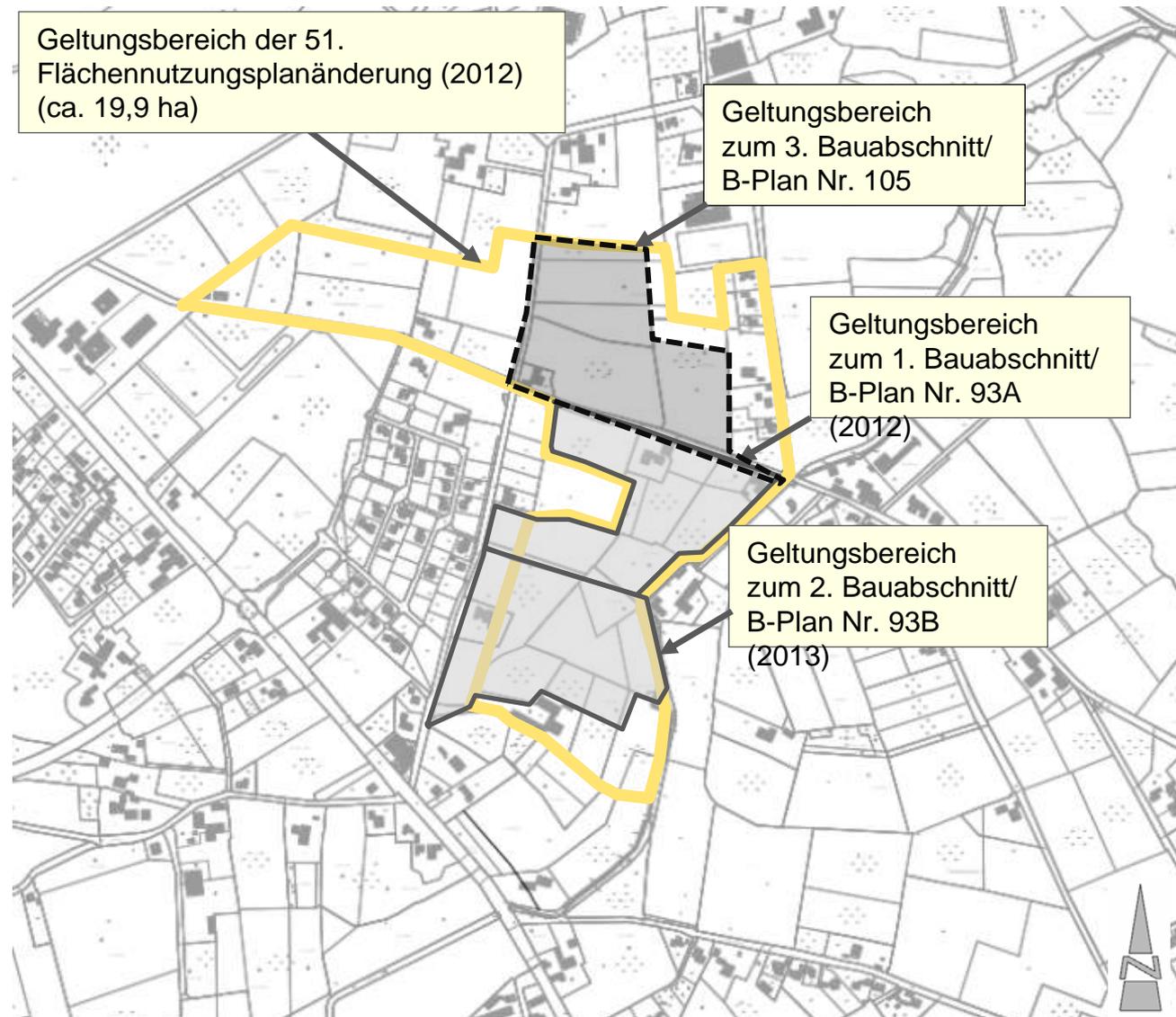
Anlass und Ziel:

Weiterentwicklung der Wohnnutzung nördlich des Loyer Wegs

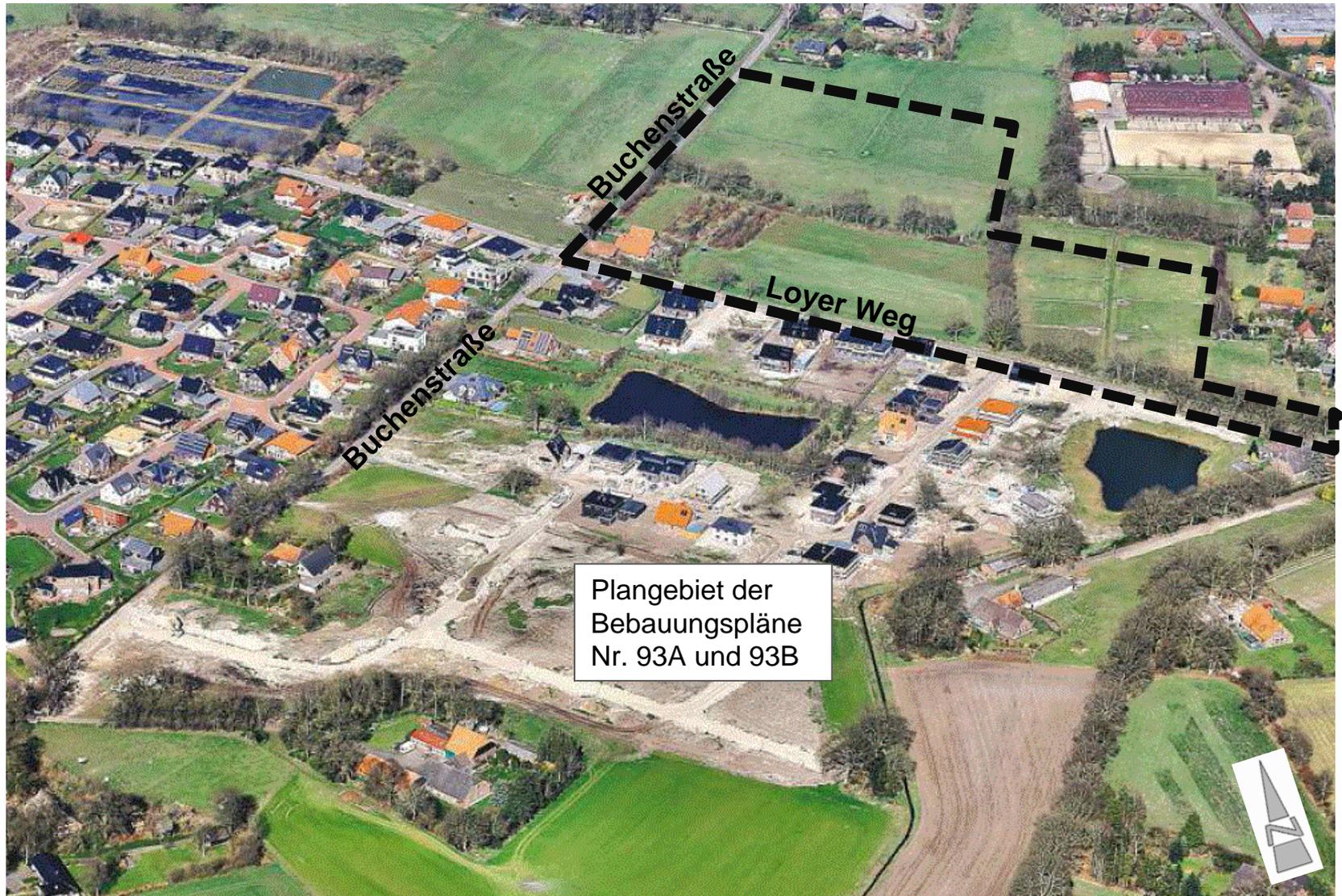


ÜBERSICHT ZUM PLANGEBIET

Der Bebauungsplan Nr. 105 dient der Entwicklung des **3. Bauabschnitts** der Gesamtfläche „Südlich Schloßpark“ (51. FNP-Änderung)



ÜBERSICHT ZUM PLANGEBIET IM ANSCHLUSS AN DEN 1. UND 2. BAUABSCHNITT (Bebauungsplan Nr. 93A und 93B)

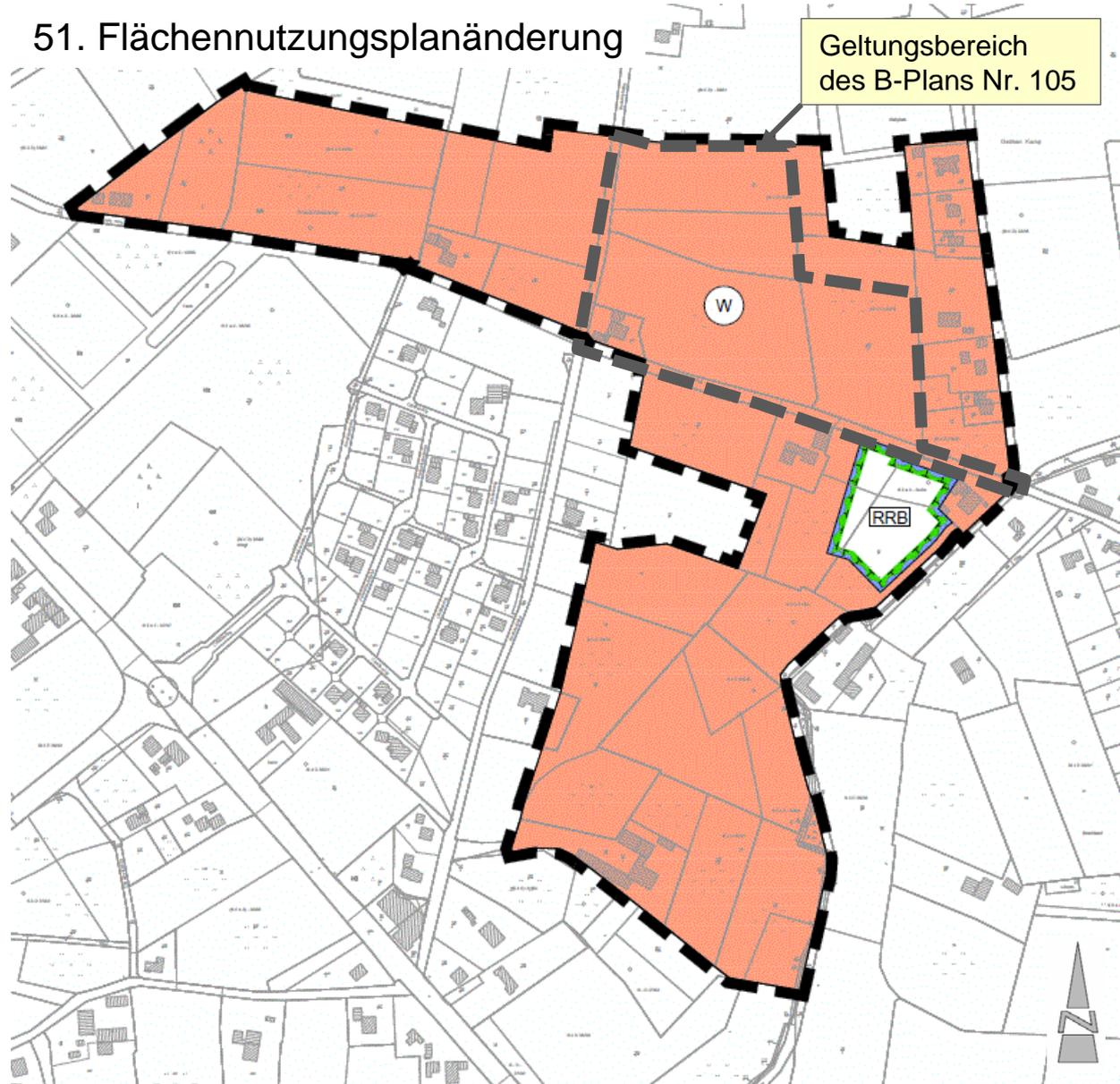


AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Darstellung der Fläche als
Wohnbaufläche (W)

51. Flächennutzungsplanänderung

Geltungsbereich
des B-Plans Nr. 105



Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“

STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



Flächenbilanz

Flächen	Größe	Anteil in %
Nettobafläche	32.425 m ²	72,2
Verkehrsflächen:	9.124 m ²	20,3
dav. Planstraße	3.850 m ²	8,6
dav. "Loyer Weg" + Buchenstraße	4769 m ²	10,5
dav. Fuß- und Radweg	481 m ²	1,1
dav. Bushaltestelle	24 m ²	0,1
private Grünflächen (Wallhecken etc.)	2.902 m ²	6,5
öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	436 m ²	1,0
Plangebiet gesamt	44.887 m²	100
Anzahl Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser	46 Stk.	
Ø Grundstücksgröße	739 m ²	

NATURSCHUTZFACHLICHE BELANGE

- **Faunistische Bestandsaufnahme** in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der 51. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2011
 - **Faunistische Bestandsaufnahme der Brutvögel von März bis Mai 2011**
 - **Faunistische Bestandsaufnahme der Fledermäuse von Mai bis September 2011**

Ergebnisse:

- Feststellung von insg. 35 Vogelarten im gesamten Untersuchungsgebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 konnten lediglich 5 Brutvögel nachgewiesen werden. Das Plangebiet weist eine **allgemeine Bedeutung für die Brutvögel** auf.
- Feststellung von **insg. 5 Fledermausarten**, die das Plangebiet und seine Umgebung als **Jagdhabitat** nutzen; **kein** Nachweis von Quartierstätten im Bebauungsplangebiet.



Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung über entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

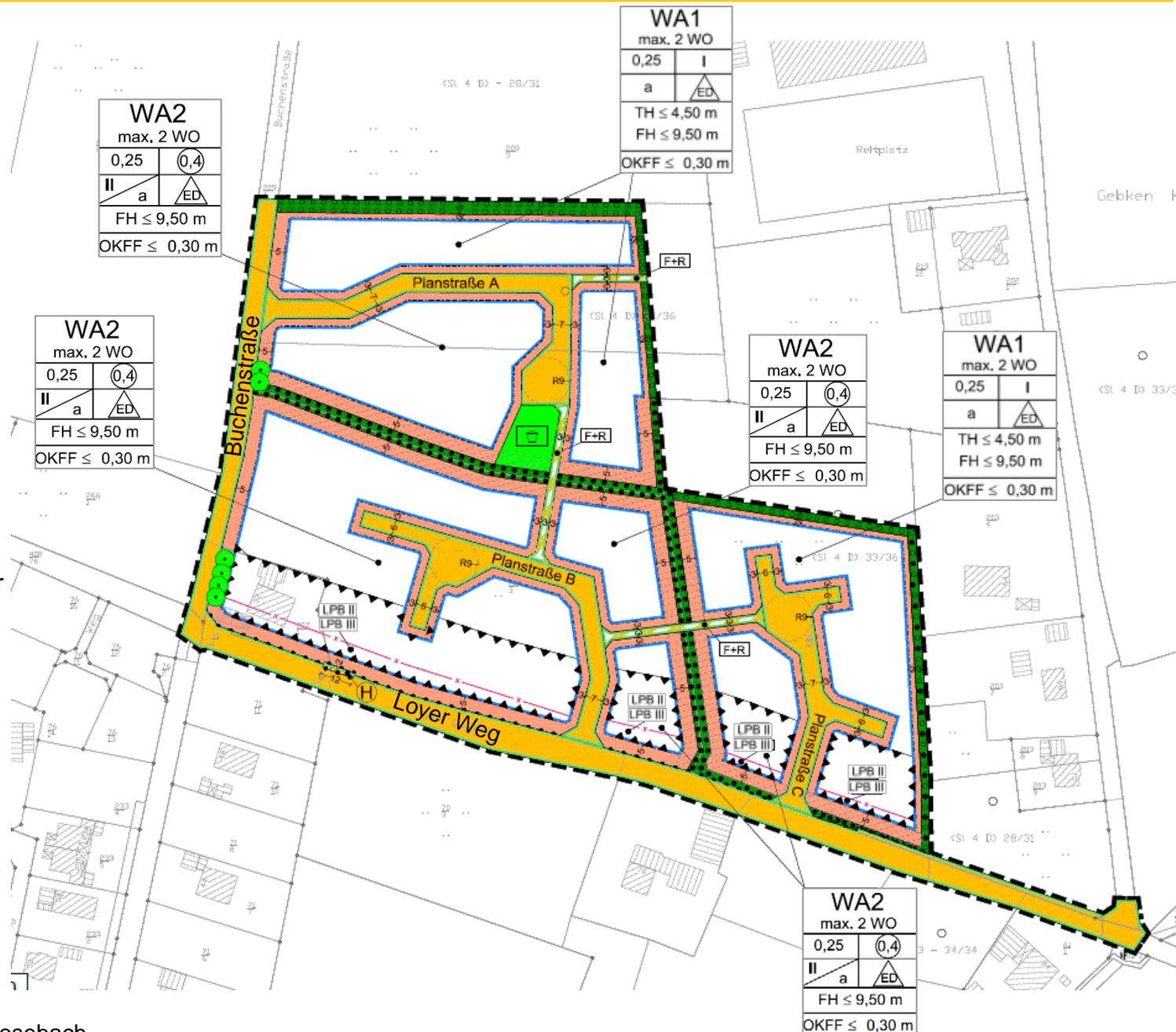
Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“

VORENTWURF

Verfahren gem.
§ 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

Wesentliche Inhalte

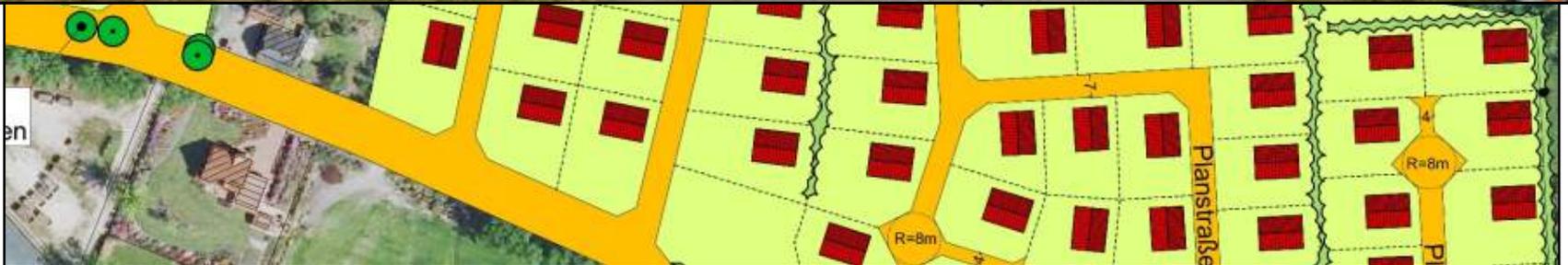
- Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2)
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,25 etc.)
- Öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen, Loyer Weg, Buchenstraße)
- Fuß- und Radwege
- Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (LPB II u. III)
- Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Gehölze (Einzelbäume, Wallhecken, Baum-Strauchhecken)
- Anpflanzflächen
- Spielplatz
- Örtliche Bauvorschriften



Visualisierung zur Ortsrandentwicklung (Nördlicher Blick auf das Plangebiet)



**Mögliche Entwicklung des Ortsrandes mit entsprechenden Beregelungen
und Eingrünung zur freien Landschaft**



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) BauNVO).
4. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:
 - a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 - b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
 - c) Oberkante
Fertigfußboden (OKFF): Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
5. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.
7. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 25,00 m zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
8. In den mit LPB II und LPB III (Lärmpegelbereich II und III) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

9. Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 105 je Baugrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (z.B. Ahorn, Buche etc.) oder ein regionaltypischer Obstbaum (z.B. Apfel, Kirsche etc.) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Qualitäten:

Bäume:	Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm
Obstbäume:	Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten (z.B. Bäume: Eberesche, Hainbuche etc.; Sträucher: Faulbaum, Holunder etc.) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 105 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

11. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" und "Bushaltestelle" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB standortgerechte Hecken aus einheimischen Pflanzenarten (z.B. Buche, Liguster etc.) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

(vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 6 des Bebauungsplanes Nr. 105)

12. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Dies gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume.
13. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist das vorhandene Gehölz zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten (z.B. Bäume: Eberesche, Hainbuche etc.; Sträucher: Faulbaum, Holunder etc.) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 105 zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
14. Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig (Maßnahmenflächen).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften für die allgemeinen Wohngebiete WA1

2. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.

Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden

3. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) sind als Dachaufbauten nur Giebelgauben und SchlepPGAuben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von $1/3$ der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.

Vorschriften für die allgemeinen Wohngebiete WA2

4. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2

5. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.
6. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind die Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" und "Bushaltestelle" durch standortgerechte Hecken aus einheimischen Pflanzenarten (z. B. Buche, Liguster etc.) einzufrieden. Die Mindesthöhe für die Hecken beträgt 0,60 m. Zulässig ist die Anlage von Zäunen innerhalb der Heckenanpflanzungen, welche die Höhe der Hecken nicht überschreiten.
7. Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.