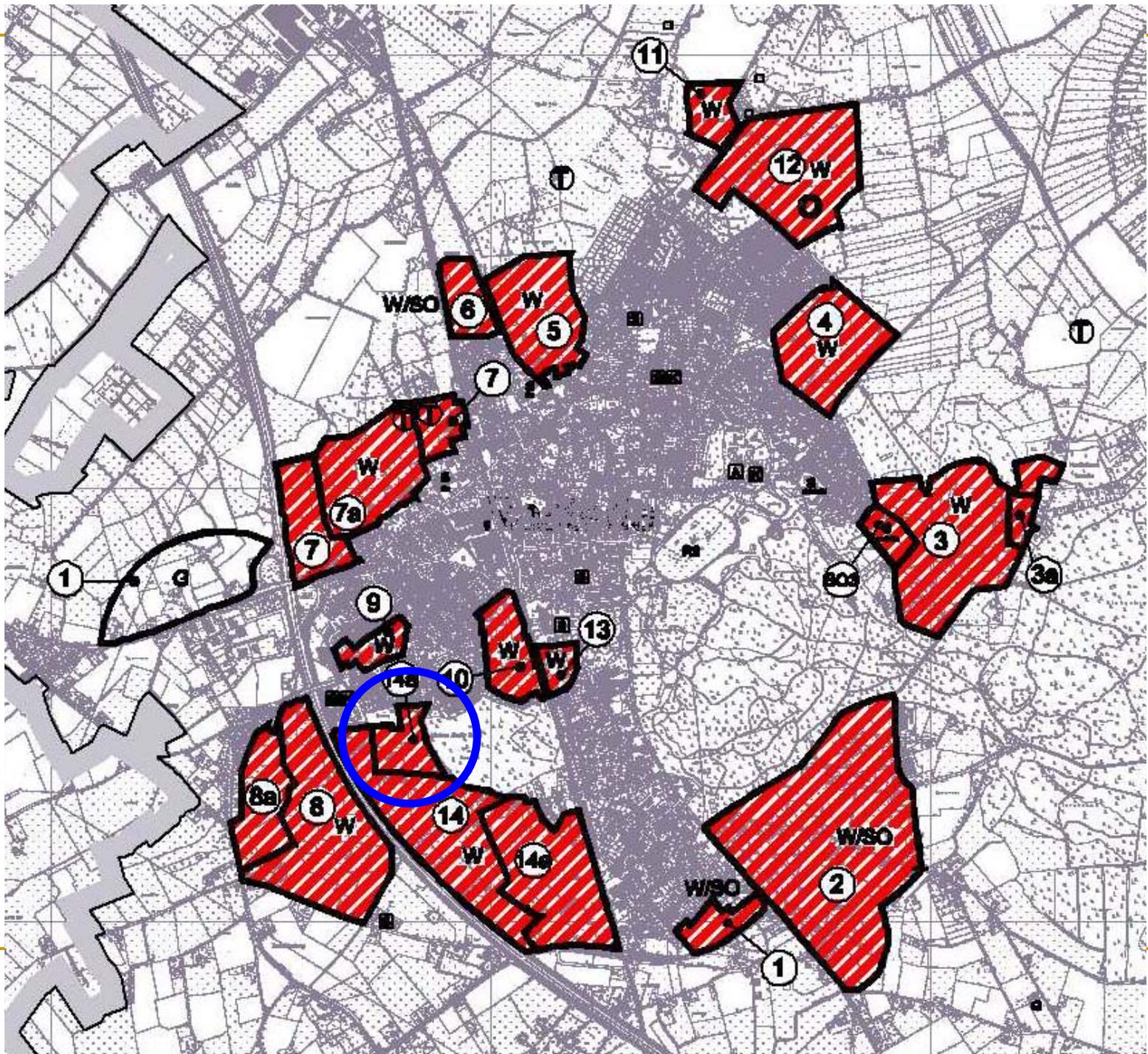


Wohngebiet Am Stratjebusch

60. Flächennutzungsplanänderung
& Bebauungsplan 99 A



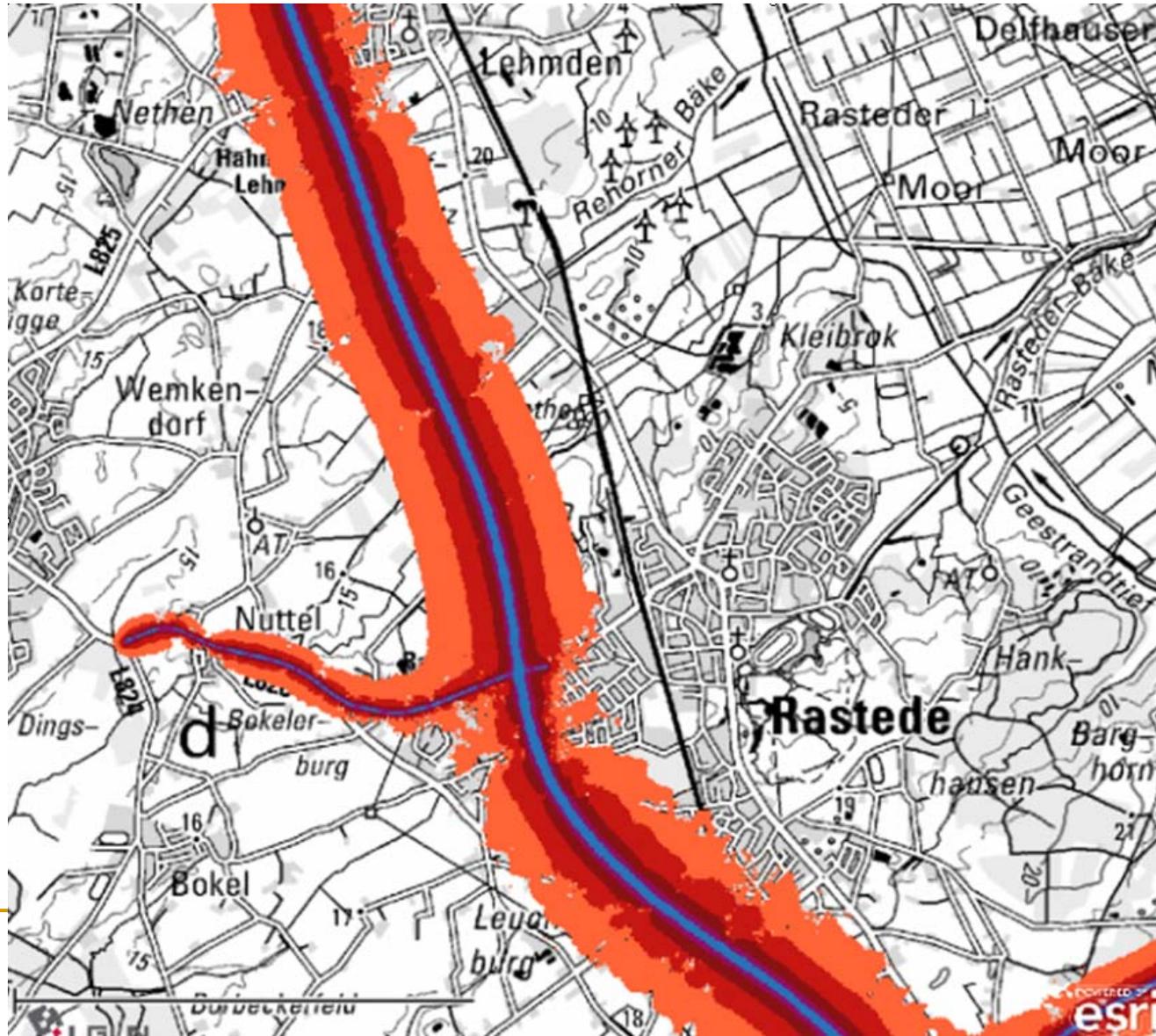


Carl-Rohde-Straße

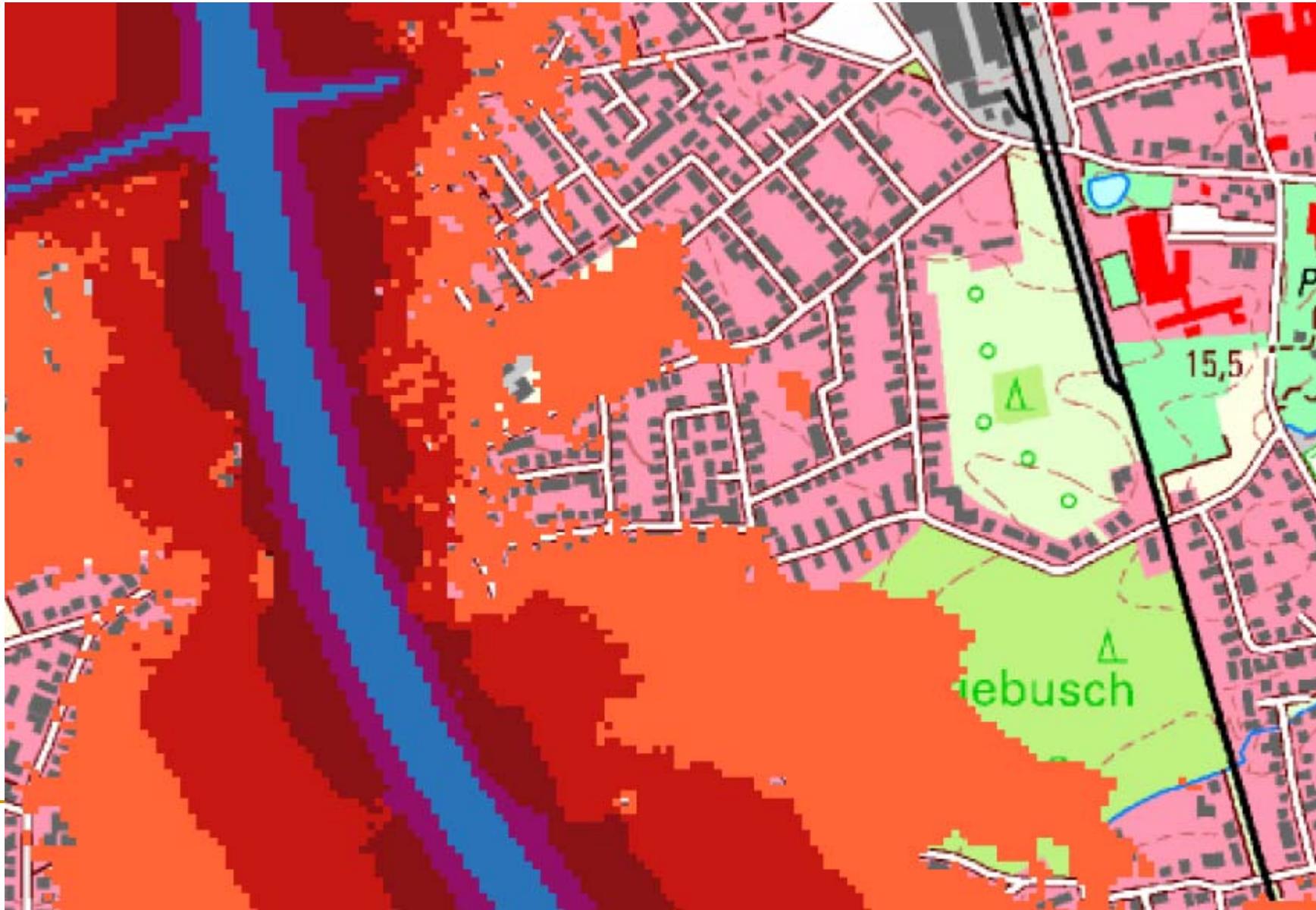
Am Stratjebusch

Köttersweg

Verkehrslärm Rastede



Verkehrslärm Kleinenfelde-Südende



Städtebauliches Gesamtkonzept



Städtebauliche Daten

- 51 Grundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser
 - Grundstücksgrößen überwiegend zwischen 500 - 700 qm
 - 4 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser
-



Gemeinde Rastede

TOP 5

60. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Wohngebiet Am Stratjebusch“

Vorlage 2013/188

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

21.01.2014

60. FNP-Änderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Übersicht zum Plangebiet

Anlass und Ziel der Planung

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die **bedarfsgerechte Ausweitung der Wohnnutzung** im Hauptort



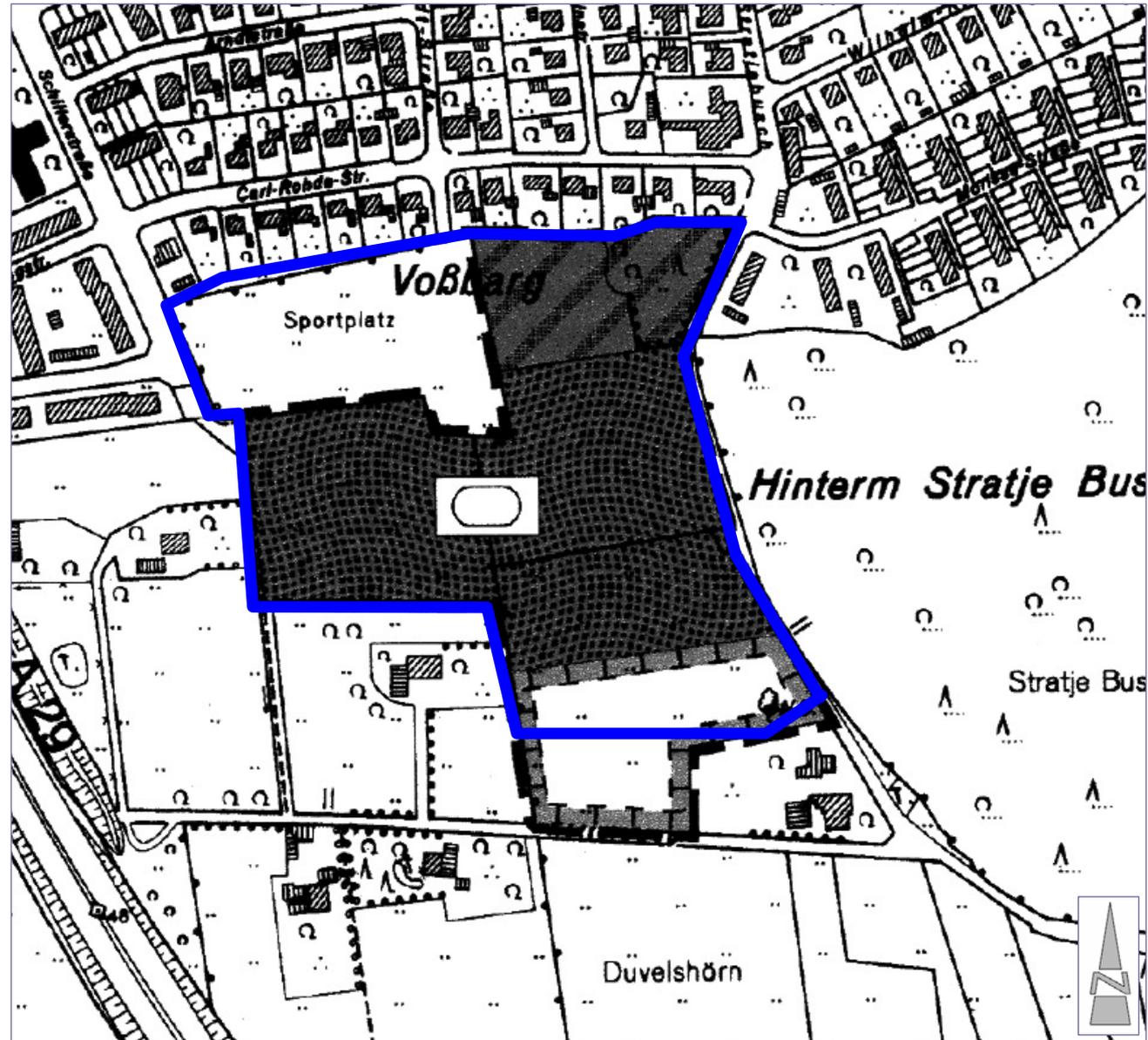
60. FNP-Änderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (2000)

Bereich Bebauungsplan
Nr. 53 „Sportplatz Südende“
(Am Stratjebusch)

Darstellungen

- Fläche für die Landwirtschaft
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport
- Kompensationsflächen



60. FNP-Änderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Vorentwurf





Gemeinde Rastede

TOP 6

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Vorlage 2013/187

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

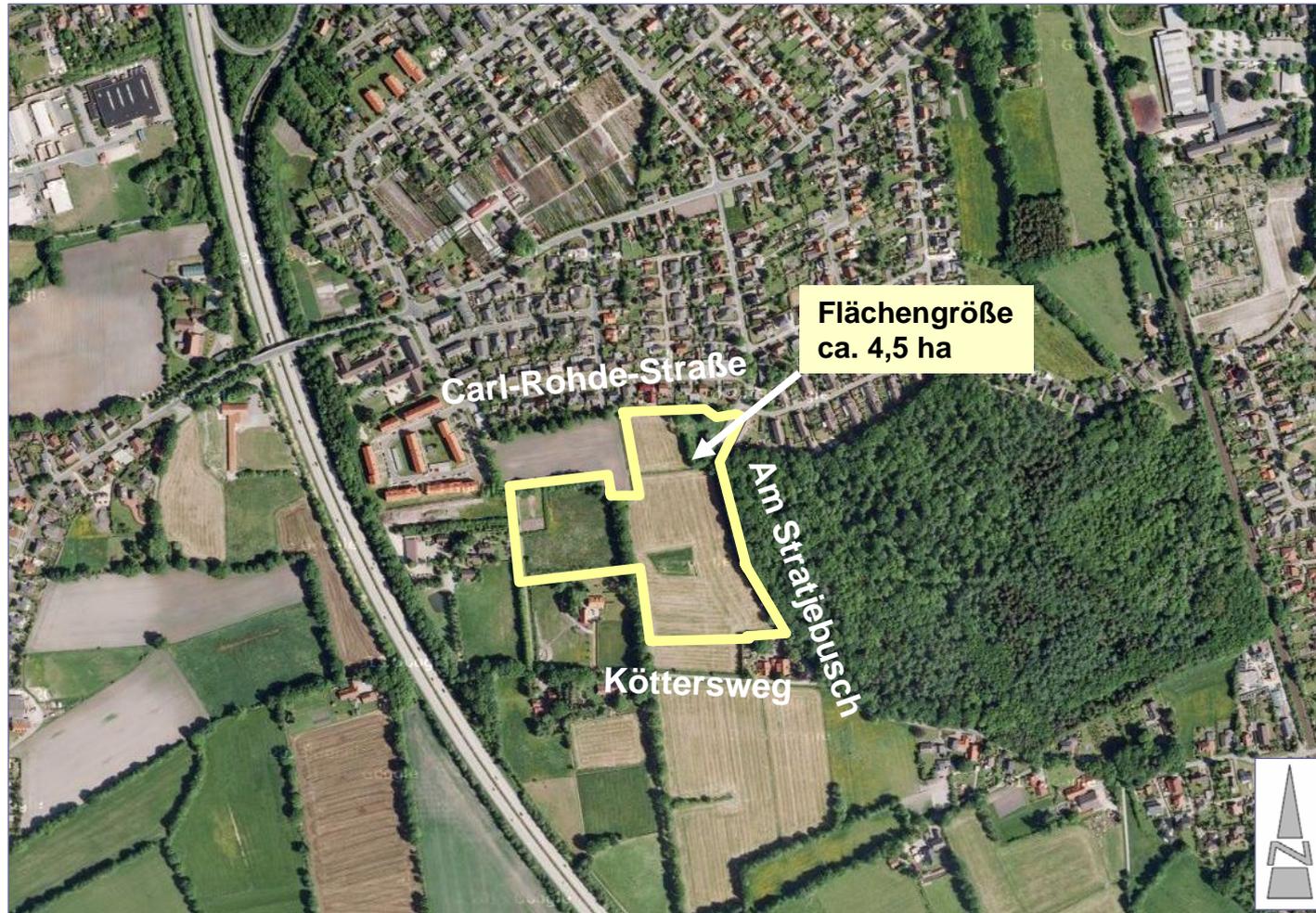
21.01.2014

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Übersicht zum Plangebiet

Anlass und Ziel der Planung

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Ausweitung der Wohnnutzung im Hauptort



Umgang mit den Belangen des Immissionsschutzes (Sport- und Verkehrslärm) sowie den naturschutzfachlichen Belangen

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

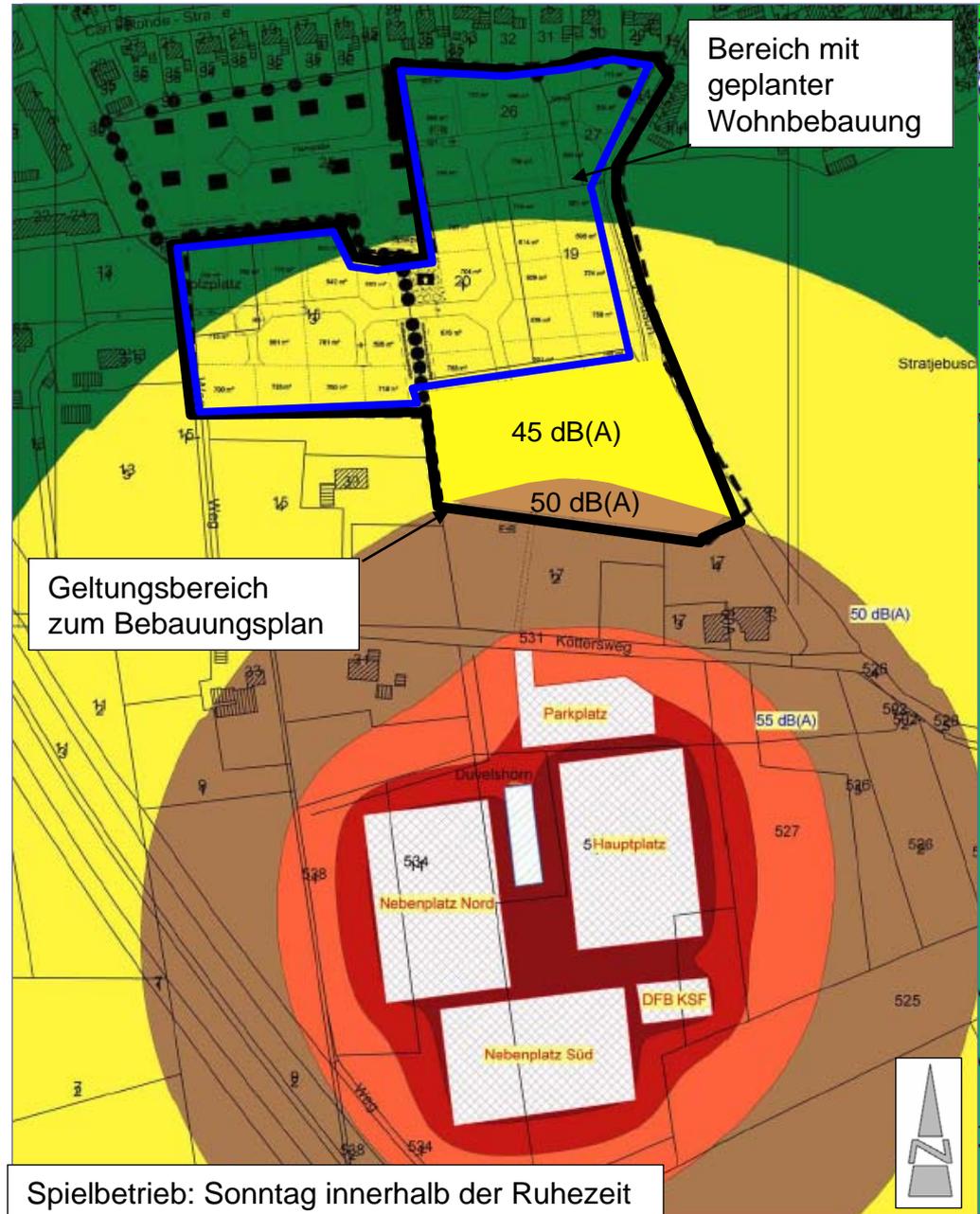
Schalltechnische Untersuchung zum **Verkehrslärm** aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bundesautobahn 29 und des **Sportlärms** aufgrund der in Realisierung befindlichen Sportanlage am Köttersweg (B-Plan Nr. 99 B)

Es werden **passive**

Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung des Lärmpegelbereichs III nach der DIN 4109, Tab. 8
- Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche

Für die geplanten Wohnnutzungen ergeben sich **keine Konflikte** aufgrund des Sportlärms

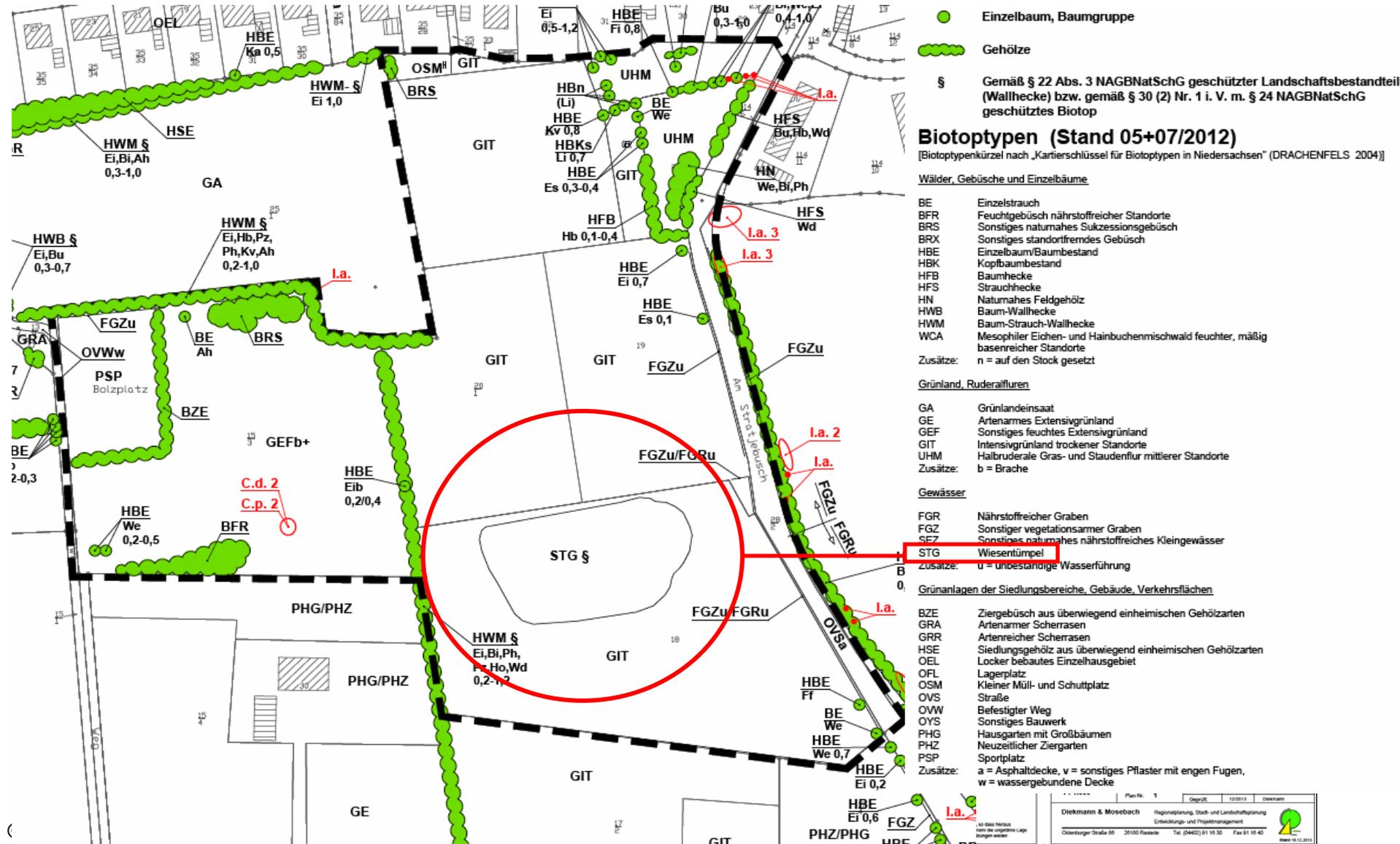


Spielbetrieb: Sonntag innerhalb der Ruhezeit

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Naturschutzfachliche Belange

➤ **Flächendeckende Biotoptypenkartierung** nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels, 2011)



Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Naturschutzfachliche Belange

- **Faunistische Bestandsaufnahme** in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
 - **Faunistische Bestandsaufnahme der Brutvögel und Amphibien von März bis Juni 2012**
 - **Faunistische Bestandsaufnahme der Fledermäuse von Mai bis September 2012**

Ergebnisse:

- Feststellung von **insg. 21 Vogelarten** (vorwiegend allg. verbreitete und häufige Arten)
- Feststellung von **insg. 5 Fledermausarten**, die das Plangebiet und seine Umgebung als **Jagdhabitat** nutzen; **kein** Nachweis von Quartierstätten im Bebauungsplangebiet
- Nachweis von **insg. drei Amphibienarten** mit Reproduktionsnachweis im Plangebiet (Wiesentümpel)

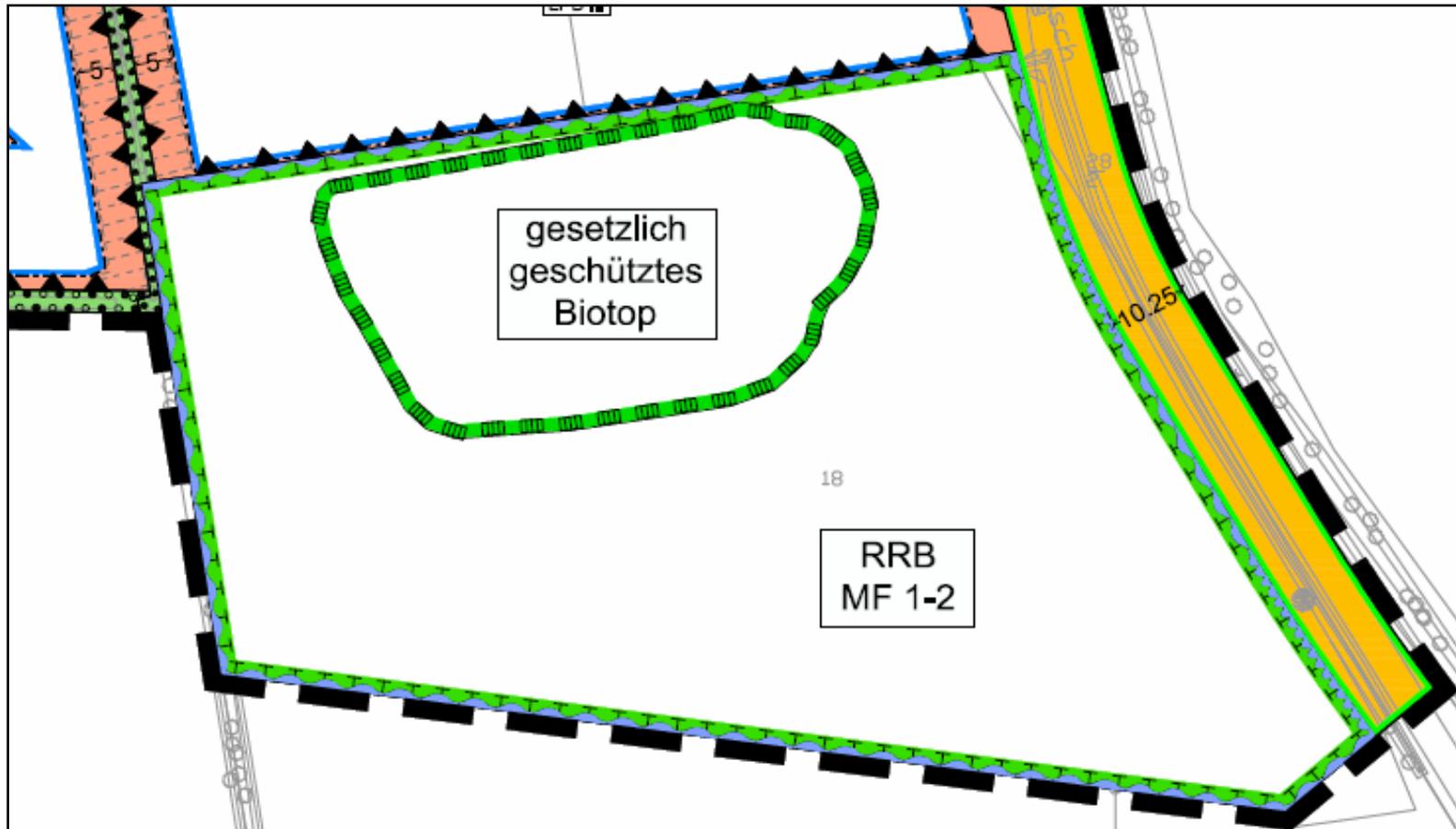


Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung über entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Umgang mit den naturschutzfachlichen Belangen

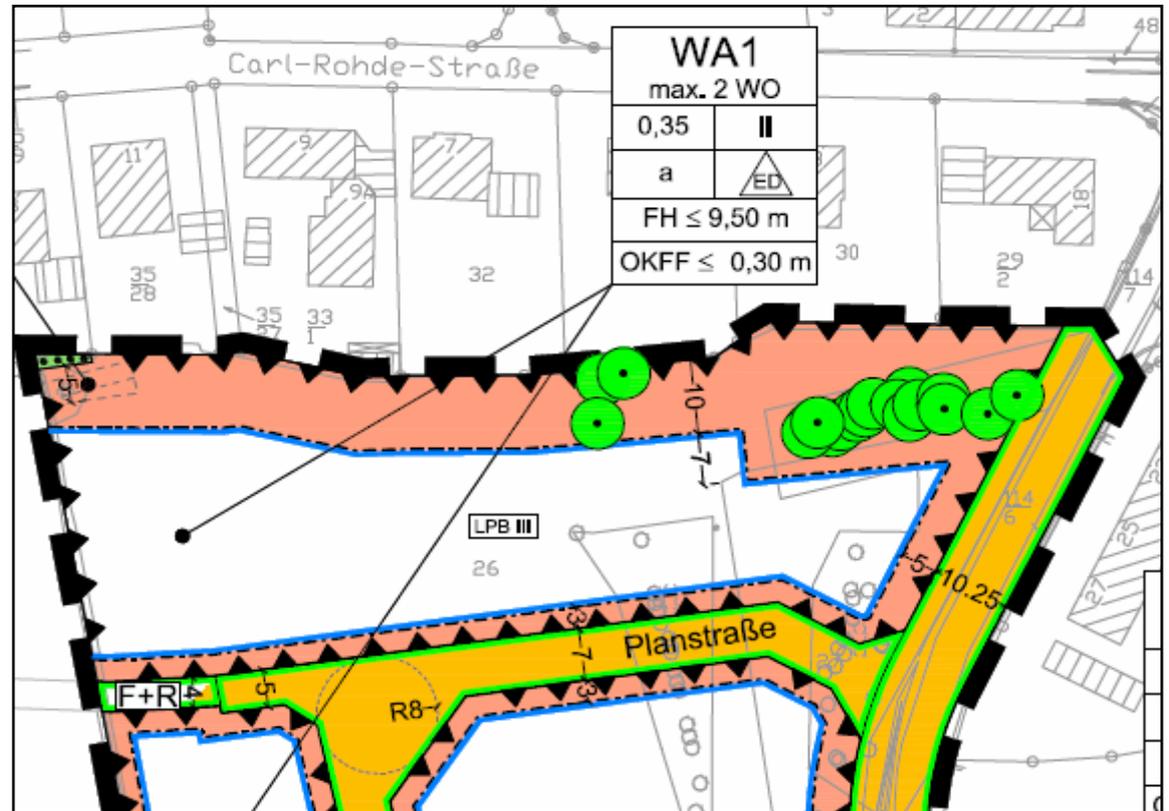
- **Vollständiger Erhalt** des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten **Biotops** sowie
- Anlage eines **naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens** mit Entwicklung der umliegenden Bereiche als Extensivwiese und einer **randlichen Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern**.



Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Umgang mit den naturschutzfachlichen Belangen

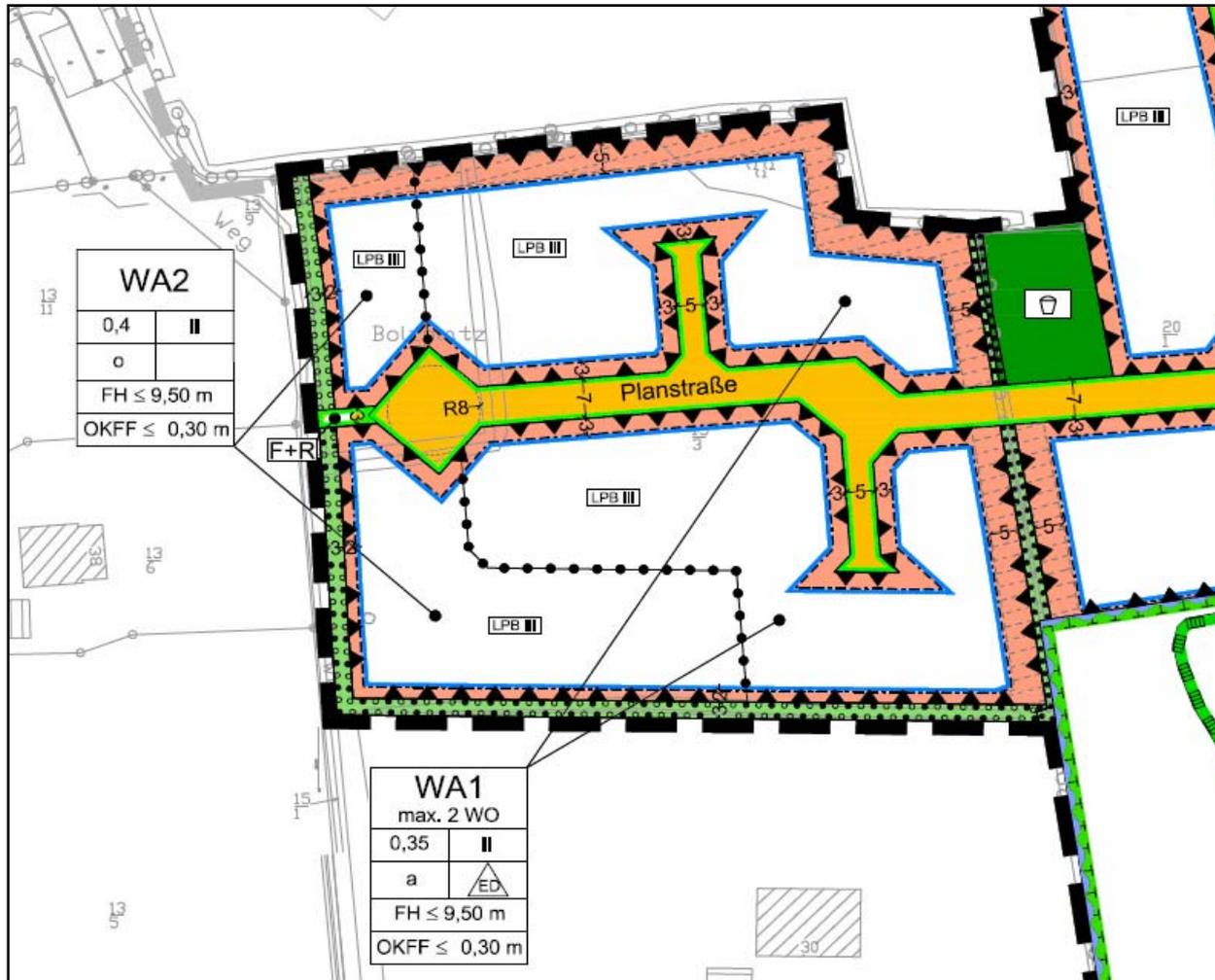
- **Größtmöglicher Erhalt** des vorhandenen **Wallheckenbestandes** und der vorkommenden landschaftsbildprägenden **Einzelbäume**.



Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Umgang mit den naturschutzfachlichen Belangen

- **Randliche Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern** entlang der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze.



Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Umgang mit den naturschutzfachlichen Belangen

Weitere festgesetzte grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplangebiet:

- **Einzelbaumanpflanzungen** auf den **geplanten Baugrundstücken** mit Laubbäumen oder Obstbäumen (insgesamt 38 Stück).
- **Anpflanzung von standortgerechten Hecken** als **Einfriedung der Baugrundstücke** zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Ersatzmaßnahmen:

- **Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt werden über Ersatzmaßnahmen (Flächenpool der Gemeinde & Wallheckenschutzprogramm der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland) verbindlich geregelt.**

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Vorentwurf



Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

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) 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) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
 b) 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“.
6. 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.
7. In den mit LPB III (Lärmpegelbereich 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 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 III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
8. Innerhalb der mit LPB III (Lärmpegelbereich III) gekennzeichneten Bereichen ist als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Wohn- und Schlafräume) an der zur Lärmquelle (BAB 29) zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.
9. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der zur Lärmquelle (BAB 29) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Textliche Festsetzungen

10. Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 99A je Baugrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- vorgeschlagene Pflanzenarten:
- | | |
|---------------|---|
| Laubbäume: | Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Stieleiche |
| Apfelsorten: | Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling |
| Birnensorten: | Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau |
| Kirschsorten: | Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle |
- Qualitäten:
- | | |
|------------|---|
| Bäume: | Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm |
| Obstbäume: | Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm |
11. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Das in der Fläche geplante Regenrückhaltebecken ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 99A naturnah anzulegen (MF 1).
 - In den Randbereichen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Gehölze (Baum-Strauch-Anpflanzungen) aus der unten stehenden Pflanzenliste \checkmark einer Breite von 5,00 m zu ergänzen (MF 2).
- Pflanzenarten:
- | | |
|------------|---|
| Bäume: | Eberesche, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Birk., Schwarzerle |
| Sträucher: | Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn |
- Qualitäten:
- | | |
|------------|--|
| Bäume: | Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm |
| Sträucher: | leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm |
12. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 99A anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
13. 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.
14. 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) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 99A zu ergänzen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
15. Auf den besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig (Maßnahmenflächen).

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 99A.
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
 - weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO,
 - für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie
 - Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.
3. Die Baugrundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch standortgerechte Hecken einzufrieden. Die zulässige Höhe der Hecken beträgt mindestens 0,80 m.

Vorgeschlagene Pflanzenarten:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus oxycantha)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Stechpalme	(Ilex aquifolium)
4. Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
3. Die in der textlichen Festsetzungen Nr. 7 angeführte DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
4. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.