

**B e s c h l u s s v o r l a g e****Vorlage-Nr.: 2015/010**

freigegeben am 29.01.2015

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 26.01.2015****Aufstellung Bebauungsplan 105 - Südlich Schloßpark III****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.02.2015	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 105 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

**Sach- und Rechtslage:**

Um der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Hauptort Rastede gerecht zu, soll das Baugebiet „Südlich Schloßpark“ weiter entwickelt werden. Die nunmehr vorgesehenen Flächen befinden sich nördlich des Loyer Weges zwischen Buchenstraße und Emsoldstraße im Geltungsbereich der 51. Flächennutzungsplanänderung.

Der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung von rund 45 Baugrundstücken, wobei die vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben und durch private Pflanzflächen im äußeren Bereich des Bebauungsplans erweitert werden. Die im Plangebiet verlaufenden Wallhecken trennen die entstehenden Wohnquartiere, sodass drei kleinere Quartiere entstehen, die durch Rad- und Fußwegeverbindungen verbunden werden. Entlang der neuen Wohnstraßen sind Hecken anzupflanzen, um eine zusätzliche Eingrünung der Grundstücke zu erreichen.

Da sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an der Grenze der 51. Flächennutzungsplanänderung befindet, bildet dieses Wohngebiet die Abgrenzung zum Außenbereich. Um ein möglichst verträgliches Eingliedern des Wohngebietes in die Ortsrandlage zu garantieren, werden für die äußere Bauzeile neben der bereits oben beschriebenen Anpflanzfläche weitere

umfangreiche örtliche Bauvorschriften und geringere Baumaßzahlen festgesetzt. Die Gebäude sind in eingeschossiger Bauweise mit einer Firsthöhe von maximal 9,50 Meter und einer Traufhöhe von maximal 4,50 Meter zu errichten (ähnlich wie im Baugebiet am Liguster- und Feldrosenweg). Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer sichtbaren Dachneigung über 30° zu errichten. Glasierte oder reflektierende Dachpfannen sind unzulässig.

Für die mittig im Plangebiet liegenden Grundstücke gelten dieselben örtlichen Bauvorschriften wie an der Herzogin-Ida-Straße, wobei auch hier glasierte oder reflektierende Dachpfannen ausgeschlossen sind.

Nähere Erläuterungen zu der vorliegenden Planung werden im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.02.2015 durch das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht