

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“

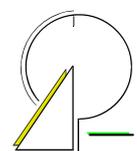
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung (Teil I)

Vorentwurf

27.01.2015

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.1	Verkehrslärmimmissionen	4
4.1.2	Geruchsimmissionen	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Soziale Belange/ Versorgung des Gebietes mit Spielplätzen	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Altablagerungen	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
5.5	Verkehrsflächen	9
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	9
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	9
5.5.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	9
5.6	Private und öffentliche Grünflächen	10
5.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.9	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Rastede, beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke im Bereich des Loyer Wegs zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Bei dem Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 4,5 ha handelt es sich um den dritten Bauabschnitt der über die 51. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereiteten ca. 19 ha großen Wohnbaufläche „Südlich Schloßpark“. Die Gebietsentwicklung für den ersten und zweiten Bauabschnitt erfolgte bereits über die Bebauungspläne Nr. 93A (2012) und Nr. 93B (2013). Hier stehen keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die erst im Jahr 2014 über den Bebauungsplan Nr. 99A erschlossenen Grundstücke im nahegelegenen Neubaugebiet an der Straße „Am Stratjebusch“ sind ebenfalls bereits verkauft oder reserviert. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung soll nunmehr der dritte Bauabschnitt des Plangebietes „Südlich Schloßpark“ nördlich des Loyer Wegs konkret erschlossen werden. Alternative Entwicklungsflächen mit vergleichbarer städtebaulicher Qualität stehen der Gemeinde Rastede aktuell nicht zur Verfügung.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 105 ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung, die sich behutsam in den lokalen Siedlungskontext einfügt und im Hinblick auf die sensible Siedlungsrandlage eine verträgliche Ortsrandsituation bildet. Dieses geschieht durch eine maßvolle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie unter weitgehendem Erhalt des im Plangebiet befindlichen, ortsbildprägenden Gehölzbestandes. In Ergänzung dazu werden zur weiteren Eingrünung und verträglichen Einbindung des Areals in die umliegenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen durchgängige Pflanzstreifen, Einzelbaumanpflanzungen je Baugrundstück sowie Heckenanpflanzungen zur straßenseitigen Einfriedung der Grundstücke festgesetzt. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung werden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung formuliert, die für die Wohngebiete im Randbereich um Regelungen zur Dachform, Dacheindeckung sowie zu Dachaufbauten ergänzt werden. Für die infrastrukturelle Anbindung des Wohngebietes ist ausgehend vom Loyer Weg und der Buchenstraße die Anlage von internen Erschließungsstraßen vorgesehen. Eine direkte Anbindung der Grundstücke über den Loyer Weg erfolgt nicht.

Insgesamt sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 105 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Wohngebiet mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden, welches sich verträglich in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt. Über den Erhalt der Wallheckenstrukturen im Plangebiet werden drei kleine Wohnquartiere geschaffen, die über die Anlage von Fuß- und Radwegen miteinander verbunden sind. Die Anlage eines Spielplatzes im nördlichen Bereich trägt künftig zur Verbesserung des Angebotes an Spielmöglichkeiten im gesamten Neubaugebiet „Südlich Schloßpark“ bei. Insgesamt lassen sich innerhalb der Entwicklungsfläche ca. 46 weitere Baugrundstücke realisieren.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 105 umfassend beschrieben und bewertet. Für die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind im Rahmen des Planvorhabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 105 wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 4,5 ha große Fläche nördlich des Loyer Wegs und östlich der Buchenstraße. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist bislang frei von baulichen Nutzungen und unterliegt derzeit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Grünlandfläche. In den Randbereichen des Planungsraumes sowie im zentralen Bereich befinden sich prägende Gehölzstrukturen in linearer Form. Im Kreuzungsbereich des Loyer Wegs und der Buchenstraße befindet sich bereits ein Wohngebäude (Buchenstraße Nr. 52).

Das städtebauliche Umfeld wird nördlich, westlich und östlich durch die ländlich geprägte Ortsrandlage bestimmt. Unmittelbar südlich sowie südwestlich des Plangebietes schließt das sich in Entwicklung befindliche Neubaugebiet „Südlich Schloßpark“ an (Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E und Nr. 93A und Nr. 93B).

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung 2012) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Ort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an Wohnbauflächen im Mittelzentrum Rastede wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Die Gemeinde Rastede hat hiernach als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen. Der Bedarf für die geplante Siedlungsflächenausweisung wurde bereits im Rahmen der 51. Flächennutzungsplanänderung (2012) über eine überschlägige Bedarfsprognose nachgewiesen.

Für das Plangebiet selbst werden im RROP verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereiches als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft wird die Fläche ferner als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Der vorliegende Bebauungsplan sieht die bedarfsgerechte Ausweisung von weiteren Baugrundstücken im Anschluss an den bereits vorhandenen Siedlungsansatz vor. Angesichts der deutlichen Vorprägung des Gebietes werden die für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt. Der Bedeutung des Areals für Natur und Landschaft wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ferner mit dem größtmöglichen Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken und ortsbildprägenden Einzelbäumen Rechnung getragen. Die Nähe der geplanten Siedlungsfläche zum Schloßpark sowie zu den mittelzentralen Einrichtungen der Gemeinde Rastede bieten optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes in der Gemeinde Rastede.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Inhalte der 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“, die den Bereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO darstellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnnutzungen liegen innerhalb des Geltungsbereichs der rechtsgültigen Außenbereichssatzung „Ortsteil Hankhausen“. Für das südlich und südwestlich angrenzende Baugebiet gelten die Bestimmungen der Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E sowie Nr. 93A und Nr. 93B. In den vorgenannten Bebauungsplänen werden überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) zur Realisierung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Zur Wahrung ortstypischer Gestaltungsmerkmale von Gebäuden werden örtliche Bauvorschriften formuliert. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 werden die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne berücksichtigt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 105 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Über die im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen (u. a. Erhalt von Wallhecken und Einzelbäumen) kann im Plangebiet nur ein Teilausgleich erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über den externen Ausgleich zu regeln. Die Gemeinde wird die zur vollständigen Kompensation erforderlichen Ausgleichsflä-

chen mit den hier durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im gemeindeeigenen Flächenpool umsetzen und nachweisen. Die Kompensation der beeinträchtigten Wallhecken erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105).

4.1.1 Verkehrslärmimmissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Parkstraße, des Loyer Wegs, des Kiefernwegs und der Emsoldstraße. Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen können sich Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung ergeben.

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für das südlich angrenzende Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 93A (2012) des Ingenieurbüros ted GmbH, Bremerhaven vom 24. Juli 2012¹ zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/ tags und von 45 dB(A)/ nachts im Nahbereich des Loyer Wegs überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen der Schallprognose im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung abschnittsweise im Bereich des Lärmpegelbereiches II und III (gem. DIN 4109, Tab. 8). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res}$ = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res}$ = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 30 dB für Büroräume u. ä.

Im Bebauungsplan Nr. 105 werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.7). Im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) wird der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt.

4.1.2 Geruchsmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu

¹ TECHNOLOGIE ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN GMBH (TED GMBH): Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 93A „Südlich Schlosspark“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 24. Juli 2012

beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Demgegenüber sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner des Wohngebietes sicherzustellen. Folglich sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten.

Für den Planbereich liegt eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus dem Jahr 2011 vor². Auf Grundlage von Bestandsdaten (Berücksichtigung von sieben tierhaltenden Betriebsstellen sowie einer Hobbytierhaltung) hat die Landwirtschaftskammer dabei eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Zur Beurteilung wurden die Grenzwerte der GIRL in der derzeit gültigen Fassung herangezogen, die für allgemeine Wohngebiete (WA) einen Wert von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden vorsieht (vgl. Tab. 1 der GIRL).

Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes weitestgehend bei Werten zwischen 3 bis 5 % der Jahresstunden und somit deutlich unter dem maßgeblichen Grenzwert von 10 %. Lediglich im nordöstlichen Bereich, in der Nähe zum angrenzenden Reiterhof, wird innerhalb einer kleinteiligen Fläche der Wert von 9% der Jahresstunden erreicht. Angesichts der ermittelten Werte ist die vorgesehene Nutzung im Hinblick auf die Geruchsmissionssituation verträglich möglich.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt künftig entsprechend den Inhalten des durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede erstellten Oberflächenentwässerungskonzeptes³. Hiernach wird das auf den künftig versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen auftretende Niederschlagswasser über das noch zu erweiternde Regenwasserkanalnetz in ein Regenrückhaltebecken südlich des Loyer Wegs geleitet und hierüber gedrosselt der nahegelegenen „Hülsbäke“ zugeführt. Gemäß erneuter Überprüfung durch das Ingenieurbüro Börjes ist das Regenrückhaltebecken für die Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 ausreichend dimensioniert.

4.3 Soziale Belange/ Versorgung des Gebietes mit Spielplätzen

Zielgruppe für die geplanten Wohnnutzungen sind insbesondere junge Familien mit Kindern. Im Zuge dieser Bauleitplanung ist daher den Bedürfnissen von Kindern nach einem ausreichenden Angebot an Spielplätzen Rechnung zu tragen.

Das im Vorfeld erstellte städtebauliche Konzept für den dritten Bauabschnitt des Wohngebietes „Südlich Schloßpark“ sieht die Anlage eines neuen Kinderspielplatzes vor, um hierüber das mit dem Spielplatz an der Adelheidstraße (Bebauungsplan Nr. 79 C) bereits vorhandene Angebot an Spielmöglichkeiten im gesamten Gebiet zu optimieren.

² LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Rastede, geplante Wohngebietserweiterung südlich des Schlossparks, Oldenburg, 14.06.2011

³ INGENIEURBÜRO BÖRJES GMBH & Co. KG: BBPl.-Gebiet Nr. 93 Südlich Schlosspark (Flächennutzungsplanänderung), Westerstede, 28.06.2012

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 105 befinden sich Baudenkmale. Hierbei handelt es sich um eine alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum nordwestlich des Plangebietes gelegenen Schloßpark darstellt. Der Schloßpark selbst ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gemäß § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die vorgenannten Baudenkmale sind bereits durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen und die Oldenburger Straße (K 131) deutlich vorgeprägt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 105 vorgesehenen Wohnnutzungen liegen ferner in ausreichender Entfernung zu den denkmalgeschützten Objekten (Entfernung zum „Hirschtor“ ca. 650 m, zum Schloßpark ca. 315 m), so dass eine Beeinträchtigung der o. g. Baudenkmale und dessen Schutzbereiche nicht vorliegt.

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“ Des Weiteren bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werdem im Bebauungsplan Nr. 105 im Anschluss an die vorhandenen Wohnbaustrukturen am Loyer Weg allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Korrespondierend mit der lokal anstehenden Baulandnach-

frage werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 46 Baugrundstücken für eine ortstypische Wohnbebauung geschaffen.

Angesichts der sensiblen Ortsrandlage besteht ein generelles Entwicklungsziel für das Wohnquartier in der Vermeidung von massiven Bauweisen und überdimensionierten Baukörpern insbesondere in den Randbereichen. Für die Baugrundstücke in direkter Ortsrandlage sieht der Bebauungsplan Nr. 105 daher strengere Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung (örtliche Bauvorschriften) vor. Den innenliegenden Wohnbaugrundstücken wird ein demgegenüber etwas großzügigerer Gestaltungsspielraum belassen (s. Kap. 5.2, 6.0). In Übereinstimmung mit den vorgenannten Entwicklungszielen erfolgt entsprechend eine Gliederung des Wohngebietes in allgemeine Wohngebiete WA1 (Randbereiche) sowie in allgemeine Wohngebiete WA2 (innenliegender Bereich).

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 105 (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes in Ortsrandlage und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter im Bereich des Loyer Wegs. Aufgrund der im Übrigen ländlich geprägten Siedlungsrandlage ist der Standort zudem eher ungeeignet für die in § 4 (3) BauGB aufgeführten Nutzungen, die zudem mit unverträglichen Störwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verbunden wären.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Orientiert an den Bestimmungen für die angrenzenden Baugebiete (Bebauungspläne Nr. 79A – Nr. 79E, Nr. 93A und Nr. 93B) und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO einheitlich mit 0,25 bestimmt. Hierdurch ergibt sich ein auf das städtebauliche Umfeld abgestimmtes Maß der baulichen Nutzung. Einer zu hohen Flächenversiegelung wird hierüber entgegengewirkt. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 a (2) BauGB ist ferner eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO nur bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Aufgrund der Ortsrandlage und der in den angrenzenden Ortsbereichen vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO verzichtet. Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO wird im Kontext mit der für die in den allgemeinen Wohngebieten (WA2) festgesetzten zweigeschossigen Bauweise (s. u.) auf 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung eines ortsgerechten Siedlungsrandes wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA1) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe (s. u.) die Errichtung Gebäuden mit einem Vollgeschoss zugelassen. In den innenliegenden Wohngebieten (WA2) ist eine zweigeschossige Bauweise möglich. Auf diese Weise wird hier im Zusammenhang mit der festgesetzten GFZ von 0,4 im Obergeschoss der geplanten Wohngebäu-

de ein erweiterter Spielraum für die bauliche Ausnutzung geschaffen, ohne die vorherrschende Siedlungsstruktur und Bauhöhe zu beeinträchtigen.

Zusätzlich werden für die allgemeinen Wohngebiete Trauf- und Firsthöhen (TH, FH) festgesetzt. Neben der Höhenentwicklung baulicher Anlagen kann hierüber städtebaulich auch auf die Gestaltung eines Gebäudes in Bezug auf die Dach- und Bauform Einfluss genommen werden. Neben der für den gesamten Geltungsbereich festgelegten Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m, wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA1) entsprechend der direkten Ortsrandlage zusätzlich eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,50 m definiert. Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die obere Firstkante. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens beträgt maximal 0,30 m, um im Plangebiet etwa gleiche Sockelhöhen der Gebäude zu erzielen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die umliegenden Strukturen gilt für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind hier als Einzel- oder Doppelhäuser mit Gebäudelängen bis zu 25,00 m zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 105 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer und flexibler Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der Planstraßen und entlang der Fuß- und Radwege in einem Abstand von 3 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Entlang der Buchenstraße und dem Loyer Weg werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Zu den in den Randbereichen festgelegten Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beträgt der Abstand der Baugrenze 2 m. Dem Wallheckenschutz Rechnung tragend, werden die Baugrenzen entlang der Wallheckenabschnitte in einem Abstand von 5 m festgelegt.

Um entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Planstraßen, Loyer Weg, Buchenstraße) eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Garagen und Stellplätze sind im Plangebiet ferner auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 12 (6) BauNVO zum künftigen Schutz dieser Gehölzanzpflanzungen unzulässig.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden, durch Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) geprägten Siedlungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im Plangebiet notwendig. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen

Wohngebiete (WA) sind demzufolge je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des geplanten Wohngebietes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser und keine ortstypischen Mehrfamilienhausanlagen entstehen. In städtebaulicher Hinsicht würde dies zu einer unverträglichen Verdichtung des Siedlungsrandbereiches mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild führen.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die drei Quartiere des Wohngebietes „Südlich Schloßpark III“ werden jeweils über Planstraßen (Planstraße A, B und C) ausgehend von der Buchenstraße und dem Loyer Weg mit einer jeweiligen Gesamtbreite von 7 m erschlossen. Eine direkte Erschließung von Grundstücken über den Loyer Weg erfolgt nicht. Die drei Planstraßen im Norden, Süden und Osten des Plangebietes münden jeweils in Wendeanlagen mit einem Radius von 9,00 m, wodurch die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Der Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke im Süden und Osten des Plangebietes dienen 6 m breite Stichstraßen ausgehend von den Wendeanlagen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die geplanten Erschließungswege (Planstraßen und Wendeanlagen, Stichstraßen) als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Ebenfalls gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden die an das Plangebiet angrenzenden Gemeindestraßen „Buchenstraße“ und „Loyer Weg“. Die Festlegung des Straßenabschnitts des Loyer Wegs erfolgt dabei auf der Grundlage der Straßenausbauplanung zu dieser Verkehrsfläche des Ingenieurbüros Börjes und berücksichtigt dementsprechend den geplanten Ausbau bis zur Emsoldstraße (Stand: März 2012).

Gemäß der durch das Ingenieurbüro Schwerdhelm & Tjardes, Schortens zum Plangebiet der 51. Flächennutzungsplanänderung erstellten Verkehrsuntersuchung (Stand: August 2011) ergibt sich durch die Entwicklung des Gesamtareals „Südlich Schloßpark“ unter Berücksichtigung der in der Untersuchung formulierten Empfehlungen zum Ausbau des Loyer Wegs, der Parkstraße und des K 131/ Parkstraße künftig keine Überlastung der im Planbereich verlaufenden Gemeindestraßen. Den Anforderungen an eine ordnungsgemäße und verkehrssichere Erschließung des geplanten Wohngebietes wird im Rahmen dieser Bauleitplanung folglich ausreichend Rechnung getragen.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Ziel dieser Planung ist es, ein für den Fuß- und Radverkehr durchlässiges Wohngebiet zu schaffen. Gemäß dem im Vorfeld erstellten städtebaulichen Konzept werden durch den geplanten Erhalt der im Plangebiet verlaufenden Wallhecken drei Wohnquartiere geschaffen, die durch Fuß- und Radwege miteinander vernetzt werden. Die Fuß- und Radwegeverbindungen werden im Bebauungsplan Nr. 105 über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von jeweils 3 m planungsrechtlich gesichert.

5.5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In Übereinstimmung mit dem Planungsziel, eine direkte Anbindung von Baugrundstücken über den Loyer Weg zu vermeiden, werden die Abschnitte entlang des Loyer Wegs ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Eine Erschließung des Wohngebietes erfolgt somit weitestgehend über ein internes Erschließungsstraßensystem sowie für einige wenige Baugrundstücke direkt über die Buchenstraße.

5.6 Private und öffentliche Grünflächen

Die im Plangebiet im zentralen sowie im Randbereich vorhandenen Wallhecken sowie weitere Gehölzstrukturen (Strauchhecken, Einzelbäume) sollen aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion erhalten werden. In Ergänzung hierzu, werden zur weitergehenden Eingrünung des Wohnquartiers im nördlichen sowie nord- und südöstlichen Randbereich Flächen zum Anpflanzen von Baum-Strauchhecken festgesetzt. Die betreffenden Bereiche werden im Bebauungsplan Nr. 105 als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Erhaltungs- bzw. Anpflanzfläche festgesetzt (vgl. Kap. 5.9).

Der geplante Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen werden auf der Grundlage der für das südlich angrenzende Neubaugebiet vorliegenden Schallprognose im Bebauungsplan Nr. 105 passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Der lärmbeeinträchtigte Planungsraum wird dabei als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

In den als Lärmpegelbereich II und III (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) wird der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum künftigen Schutz der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden die an die Wallhecken unmittelbar angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Breite von 5 m überlagernd als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Maßnahmenflächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird künftig über eine entsprechende Regelung in den Grundstückskaufverträgen sichergestellt.

5.9 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere, aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Bedeutung und ökologischen Funktion wertvolle Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume, Baum-Strauchhecken), die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bereiche werden daher planungsrechtlich gesichert und gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als Erhaltungsflächen festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Dies gilt auch für die im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten Einzelbäume

Zur weitergehenden Eingrünung des Plangebietes dienen verschiedene Anpflanzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB. In Übereinstimmung mit den Inhalten des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zum Bebauungsplan ist je Baugrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (z. B. Ahorn, Buche etc.) oder ein regionaltypischer Obstbaum (z. B. Apfel, Kirsche etc.) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu pflanzen. Im nördlichen sowie nord- bzw. südöstlichen Randbereich sind ergänzend hierzu von den Grundstückseigentümern standortgerechte Baum-Strauchhecken aus einheimischen Pflanzenarten (z. B. Bäume: Eberesche, Hainbuche etc.; Sträucher: Faulbaum, Holunder etc.) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 105 anzulegen und die hier zum Teil bereits vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten. Ferner sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Bushaltestelle“ standortgerechte Hecken aus einheimischen Pflanzenarten (z. B. Buche, Liguster etc.) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 105 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die sensible Ortsrandlage ist es notwendig, die bauliche Gestaltung des geplanten Wohnquartiers dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen und Fehlentwicklungen nachhaltig vermieden werden. Zur Gewährleistung dieses Entwicklungsziels werden für die allgemeinen Wohngebiete in direkter Ortsrandlage (WA1) entsprechend strengere Vorgaben zur Baugestaltung gegenüber den im inneren Bereich gelegenen Baugebieten (WA2) formuliert.

So werden für die allgemeinen Wohngebiete (WA2) örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung formuliert, die für die allgemeinen Wohngebiete (WA1) um zusätzliche Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben) ergänzt werden. Angesichts aktueller städtebaulicher Entwicklungstrends im

Gemeindegebiet soll die Dachneigung innerhalb des gesamten Wohnquartiers vor allem **sichtbar** realisiert werden.

In Anlehnung an die Bestimmungen für das angrenzende Neubaugebiet südlich des Loyer Wegs (Bebauungsplan Nr. 93A und Nr. 93B) lautet die örtliche Bauvorschrift für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) wie folgt:

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, Hauseingangstrep-
pen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile,
wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der breite der jeweiligen Außen-
wand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 13 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von
Gebäuden.

Hieran angelehnt werden für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) die örtlichen Bauvorschriften wie folgt formuliert:

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, Hauseingangstrep-
pen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile,
wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der breite der jeweiligen Außen-
wand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 13 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von
Gebäuden.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften zu den Dachaufbauten formuliert. So sind innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) als Dachaufbauten nur Giebelgauben und SchlepPGAuben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von $\frac{1}{3}$ 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.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen stehen der gewünschten verträglichen Ortsrandgestaltung entgegen und werden daher über eine örtliche Bauvorschrift für das gesamte Wohngebiet „Südlich Schloßpark III“ ausgeschlossen.

In Anlehnung an die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 99A für das „Wohngebiet Am Stratjebusch“ wird zugunsten einer Durchgrünung des Wohngebietes für das gesamte Wohnquartier eine örtliche Bauvorschrift zur straßenseitigen Einfriedung der geplanten Baugrundstücke formuliert. Demzufolge sind die Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen 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. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden im gesamten Geltungsbe- reich ferner oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) gem. § 84 (3) Nr. 4 NBauO ausgeschlossen.

Es wird auf § 80 (3) NBauO hingewiesen, wonach der ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nr. 1 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwider- handelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

Der Bebauungsplan belässt einen Gestaltungsspielraum für die von der Gemeinde Rastede angestrebte flexible Handhabung zur Nutzung regenerativer Energien. Auf- grund der verschiedenartigen Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie, Luftwärmepumpen) möchte sie den künftigen Bauherren die Wahlfreiheit belassen, welche Maßnahmen im Einzelnen oder in Kom- bination miteinander nutzbar gemacht werden. Über die zum Bebauungsplan festge- setzten örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung der Hauptgebäude wird der Ausbil- dung von Flachdächern bereits vorgebeugt und eine geneigte, zur Sonneneinstrahlung ausgerichtete Dachneigung ermöglicht. Eine explizite Regelung zur Stellung von bauli- chen Anlagen (Firstichtung) wird aufgrund der oben gemachten Ausführungen nicht für erforderlich gehalten. Bauherren, die sich die Sonneneinstrahlung für die Nutzung als erneuerbare Energiequelle zunutze machen wollen, werden die Ausrichtung des Baukörpers unabhängig von der Festsetzung einer Firstichtung in optimierter Weise vornehmen. Der Bebauungsplan bietet hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflä- chen die Möglichkeit einer entsprechenden Gebäudeausrichtung. Andererseits soll den Bauherren die Möglichkeit belassen werden, eine andere und damit individuelle Aus- richtung des Hauses zu wählen, wenn der Schwerpunkt der Nutzbarmachung erneuer- barer Energien bei den oben genannten, anderen zur Verfügung stehenden Quellen gesetzt werden soll.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über interne Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B und C), die an die Buchenstraße sowie an den Loyer Weg angebunden sind.

- **ÖPNV**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Hankhausen Buchenstraße“. Die Haltestelle wird durch die Linien 340 und 342 bedient. Durch die Linie 340 be- steht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Jader- berg. Die Linie 342 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Des Weiteren wird die Bushaltestelle durch die NachtEule (N 31 Oldenburg - Rastede - Wiefelstede - Tange) angefahren.

Gemäß der vom Landkreis Ammerland erstellten Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung“ liegt der Planbereich innerhalb des „1000m-Radius zur Ortsmitte“. Hierbei handelt es sich nicht um die eigentliche Ortsmitte der Gemeinde Rastede, sondern um den Knotenpunkt Oldenburger Straße/ Borbecker Weg/ Cäcilienring. In einem 1000 m-Radius ausgehend von

diesem Punkt wird aus Sicht des ÖPNV von einer gewissen Zentralität ausgegangen, der für die weiteren Siedlungsentwicklung optimal geeignet ist.

Gemäß der vorgenannten Arbeitshilfe für die Bauleitplanung liegt das Plangebiet außerdem innerhalb 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie. Das Plangebiet ist somit optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**
Gemäß dem vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über das noch zu erweiternde Regenwasserkanalnetz einem Regenrückhaltebecken und hierüber gedrosselt der „Hülsbäke“ zugeleitet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.