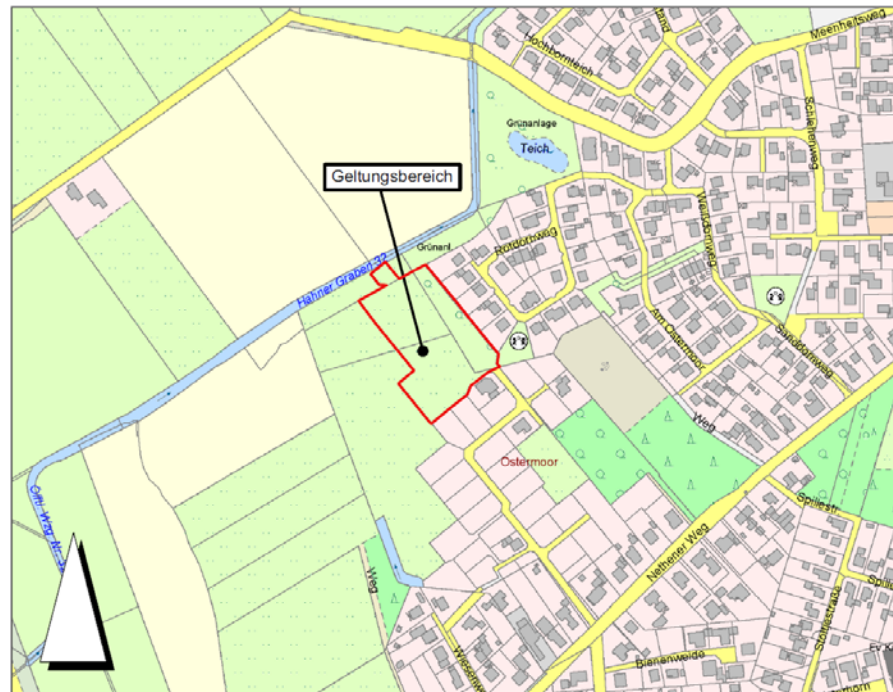


GEMEINDE RASTEDE
**BEBAUUNGSPLAN NR. 104 A „ERWEITERUNG DES BAUGEBIETES
OSTERMOOR II - LIGUSTERWEG“
- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -**


- ABWÄGUNGSERGEBNISSE AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG
- VORSTELLUNG ENTWURF



Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39
26340 Neuenburg

T 04452 916-0
F 04452 916-101

info@thalen.de
www.thalen.de

Projekt-Nr.: 09808

Für diese Zeichnungen/
Technischen Unterlagen/
Darstellungen behalten wir
uns alle Rechte vor.

Frühzeitige Beteiligung mit Auslegung vom 24.07. bis 24.08.2015 des Bebauungsplans Nr. 104

Eingegangene Stellungnahmen:

- Einwendungen der Öffentlichkeit: 1
- Einwendungen der Träger öffentlicher Belange: 12
- Ohne Anregungen und Hinweise : 3

Überarbeitung Schallgutachten mit

- Verkehrszahlen der A20
- Prognosehorizont 2030
- ➔ Anpassung Begründung
- ➔ Anpassung Festsetzung:

6. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Straßenverkehrslärm von der A 29)

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen gemäß DIN 4109 (z.B. Wohnen, Schlafen und Büros) sind erhöhte Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm zu stellen. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der gesamten Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im gesamten Geltungsbereich dürfen nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	Büroräume
III	35	30

Besonders schutzbedürftige Räume, wie Schlafräume, Kinderzimmer und Ein-Zimmer-Wohnungen, sollten möglichst auf der zur Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden dieser Räume muss auch im Lüftungszustand, z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder durch besondere Fensterkonstruktionen mit Lüftungsfunktion sichergestellt werden.

**Jetzt ganzer Geltungsbereich
in LPB III !**

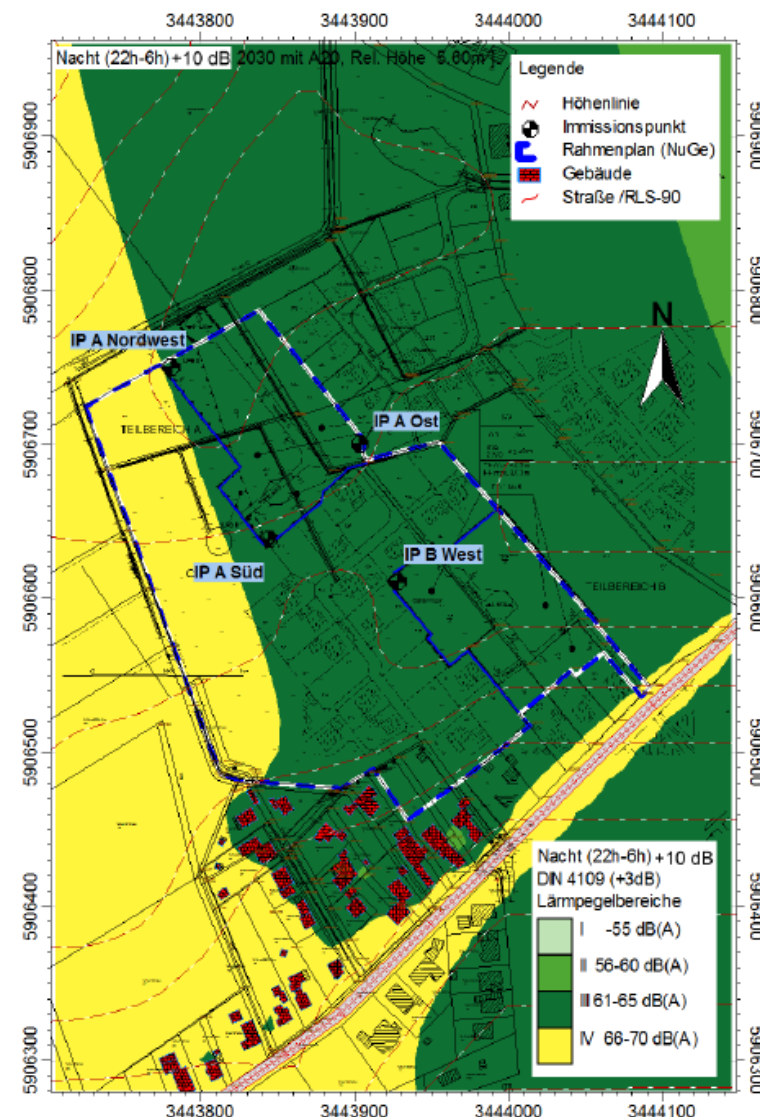
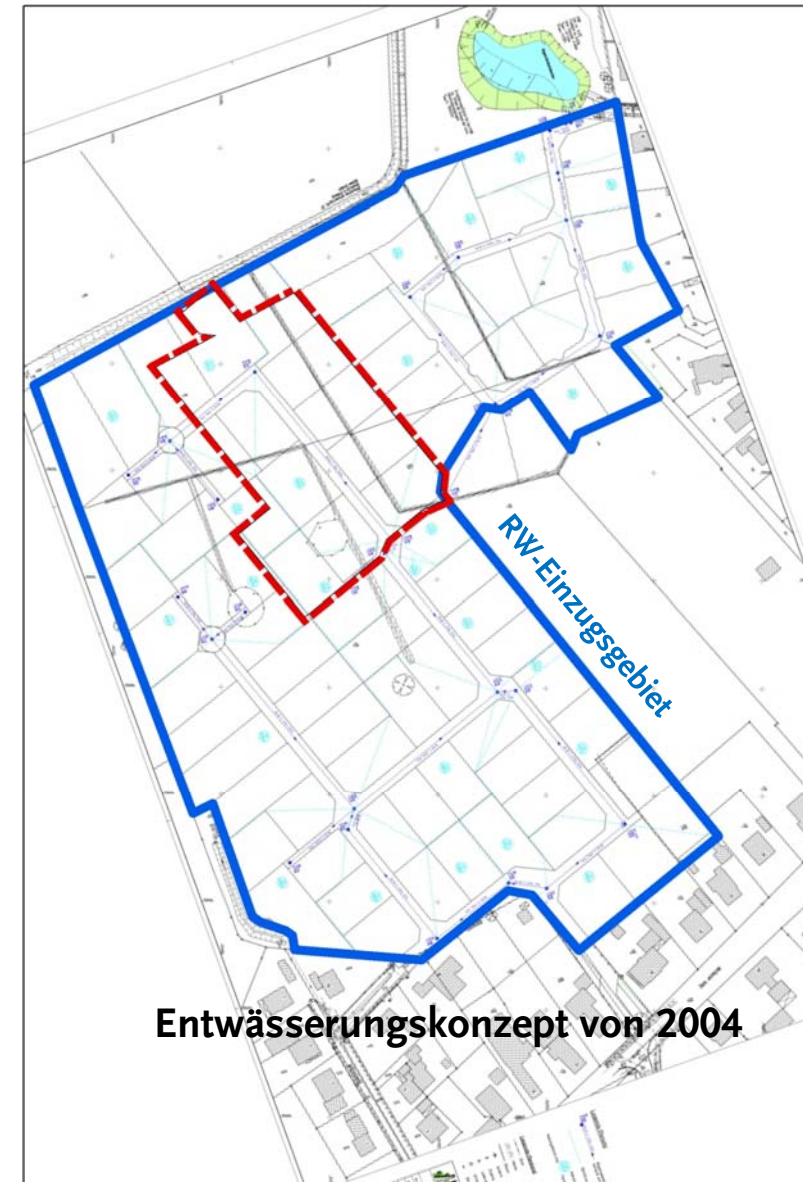


Abbildung 5: Ermittelte Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der zur Nachtzeit auftretenden Geräuschimmissionen.

Oberflächenentwässerung

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit der Nachbarschaft mit Hinweis auf überschwemmte Flächen bei Starkregenereignissen.

- ➔ Die Entwässerung wurde nach den bestehenden und geltenden Richtlinien und Forderungen der Wasserwirtschaft berechnet. Hierzu zählt die Berücksichtigung der befestigten und unbefestigten Flächen eines Gebietes.
- ➔ Gutachten ergab, dass durch Fläche des B-Plan Nr. 104 A keine Anpassung des Regenrückhaltebeckens notwendig wird.
- ➔ Der Abfluss von den natürlichen, nicht versiegelten Flächen ist nicht Gegenstand des Entwässerungskonzeptes.
- ➔ Im Zuge weiterer Bauarbeiten wird die Anlage des Notüberlaufes des RRB überprüft und falls erforderlich überarbeitet.
- ➔ Eine Veränderung des Geländes (Auffüllung) ist nicht vorgesehen.



Wendehammer

Gemäß der Satzung des Entwässerungsverbandes Jade ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite an Gewässern II. Ordnung (NWG) und an Gewässern III. Ordnung (NWG) von Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen etc. jeglicher Art in einer Entfernung von weniger als 10 m von der oberen Böschungskante bei allen Verbandsgewässern ist unzulässig.

➔ Die Zustimmung des Entwässerungsverbandes Jade zur Errichtung des Wendehammers wurde am 01.09.2015 eingeholt, da

- durch die Bauleitplanung die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird,
- durch die festgesetzte Befestigung ein zusätzliches Erreichen des Grabens möglich ist und
- die Fläche zur einfacheren Räumung des Grabens dienen kann.



Textliche Festsetzungen

- Eindeutigere Festsetzung, dass mit „Verkehrsflächen“ öffentlichen Verkehrsflächen mit jedweder Zweckbestimmung gemeint sind.
- Ergänzung der Festsetzung zur Traufhöhe, da diese nicht hinreichend für die Ausnahmen bestimmt war.

Hinweise

- Ergänzung des Hinweises zur Einsichtnahme DIN-, ISO- und andere technische Vorschriften.
- Ergänzung des Hinweises zum ÖPNV-Anschluss an VBN (Anbindung an die Schulbuslinie 343).
- Hinweis, dass die Bewohner gegenüber Emissionen der BAB 29 und der L 825 keinen Anspruch haben.

Es wird angeregt, Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)/ örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung zu generieren. Sollte die Gemeinde (...) keine verpflichtenden Vorgaben machen wollen, bietet sich zumindest ein entsprechender Hinweis zum Klimaschutz auf der Planzeichnung an.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Vielmehr sollen in die Begründung Ausführungen dazu aufgenommen werden, dass den künftigen Bauherren die Wahlfreiheit belassen werden soll, welche Maßnahmen im Einzelnen oder in Kombination miteinander nutzbar gemacht werden (z.B. Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie, Luftwärmepumpen).

Es wird davon ausgegangen, dass Bauherren, die die Sonneneinstrahlung nutzbar machen wollen, die Ausrichtung des Baukörpers unabhängig von der Festsetzung einer Firstrichtung in optimierter Weise vornehmen werden.

Ergänzend wird auf die örtlichen Bauvorschriften hingewiesen, die Flachdächer ausschließen.

Änderung Anpassung Örtlicher Bauvorschriften:

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiet Ostermoor II“ (Teilbereiche A und B).
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von minimal 15° zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dachrker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 5 NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO.
3. Gemäß § 84 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
4. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 104 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO.
2. Als Dachform der Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von minimal 15° zulässig. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dachrker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 5 NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO. Maximal 10 % der relevanten Dachfläche dürfen mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.
3. Gemäß § 84 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
4. Für Dacheindeckungen sind glasierte und sonstige reflektierende Materialien nicht zulässig.

Ermittlung der maximalen Höhe der Gebäude

Die untere Bauaufsichtsbehörde regt an, zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes (...) die Höhenlage der Erschließungsstraßen anzugeben. Es sollte mindestens ein Hinweis aufgenommen werden, dass die Einhaltung der Höhen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist mit der Angabe, wo die Höhen (...) abgerufen werden können.

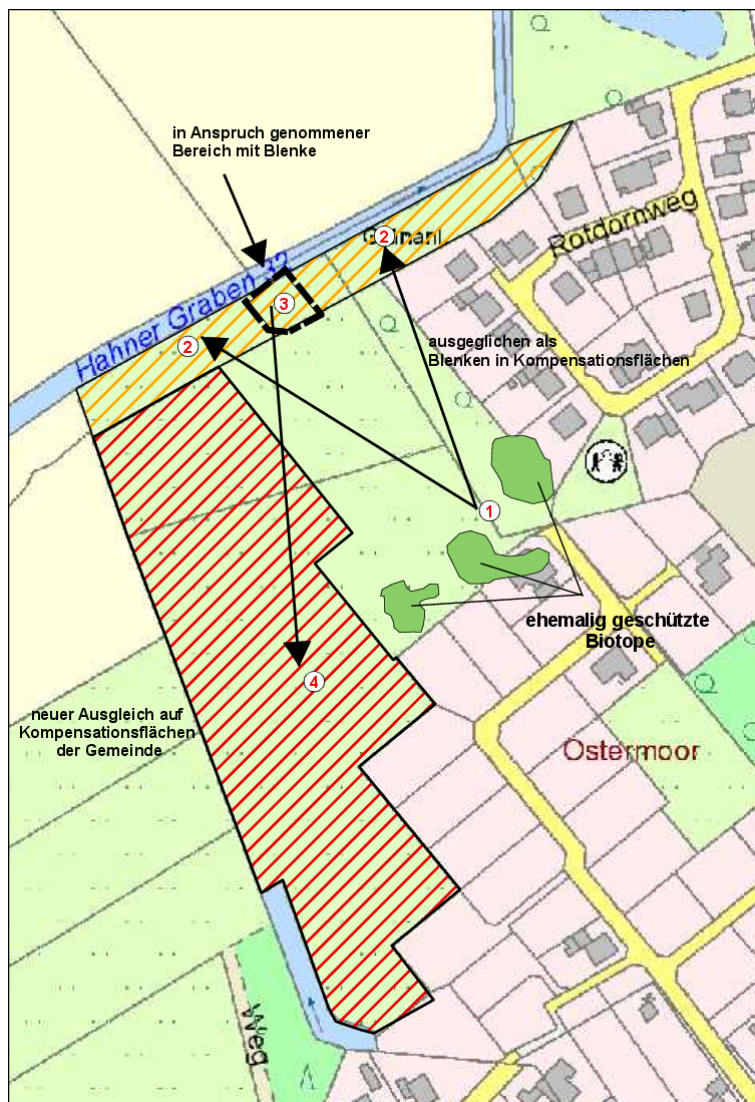
Die Anregung wird nicht aufgegriffen, da Höhenlagen der Erschließungsstraßen erst im Zuge der Erschließungsplanung im Anschluss an dieses Bauleitplanverfahren feststehen werden.

Es verbleibt bei der bestehenden Festsetzung:

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnrand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße.

Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen:

- Die Rechtsgrundlage wird in „Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. **2** BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)“ geändert.
- Die Präambel wurde angepasst.
- Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage wurde aktualisiert.
- „Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)“ wurde durch den korrekten Begriff „Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz“ in der Begründung ersetzt.
- Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung wurde um den Hinweis zu den umweltbezogenen Stellungnahmen ergänzt.
- Hinweise zur Erschließung von Versorgern wurden übernommen.



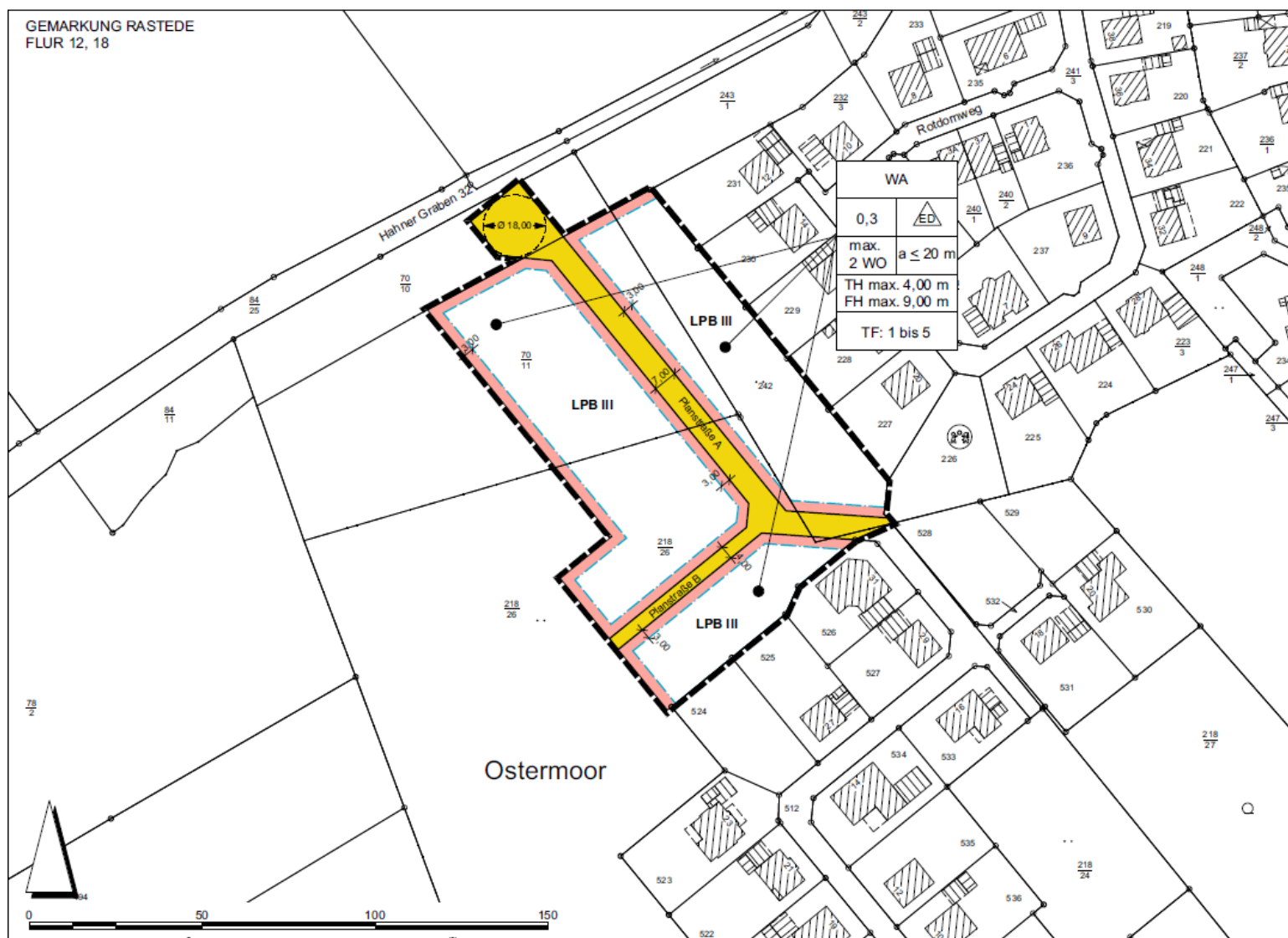
Ökologischer Fachbeitrag zur Verlegung geschützter Biotope

➔ Stellung Ausnahmeantrag



BEBAUUNGSPLAN NR. 104 A "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETES OSTERMOOR II - LIGUSTERWEG"

M. 1 : 1.000



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!