

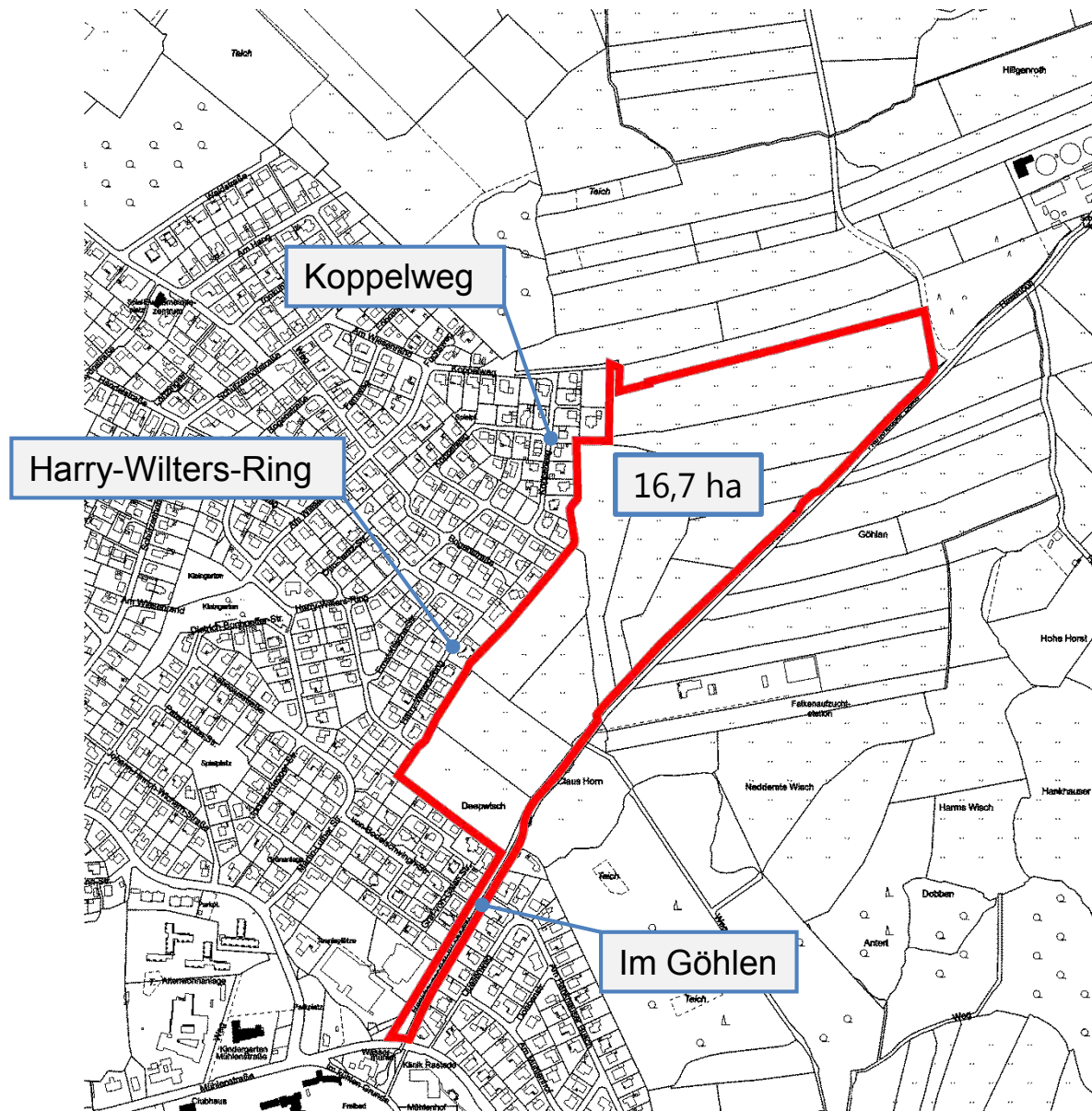


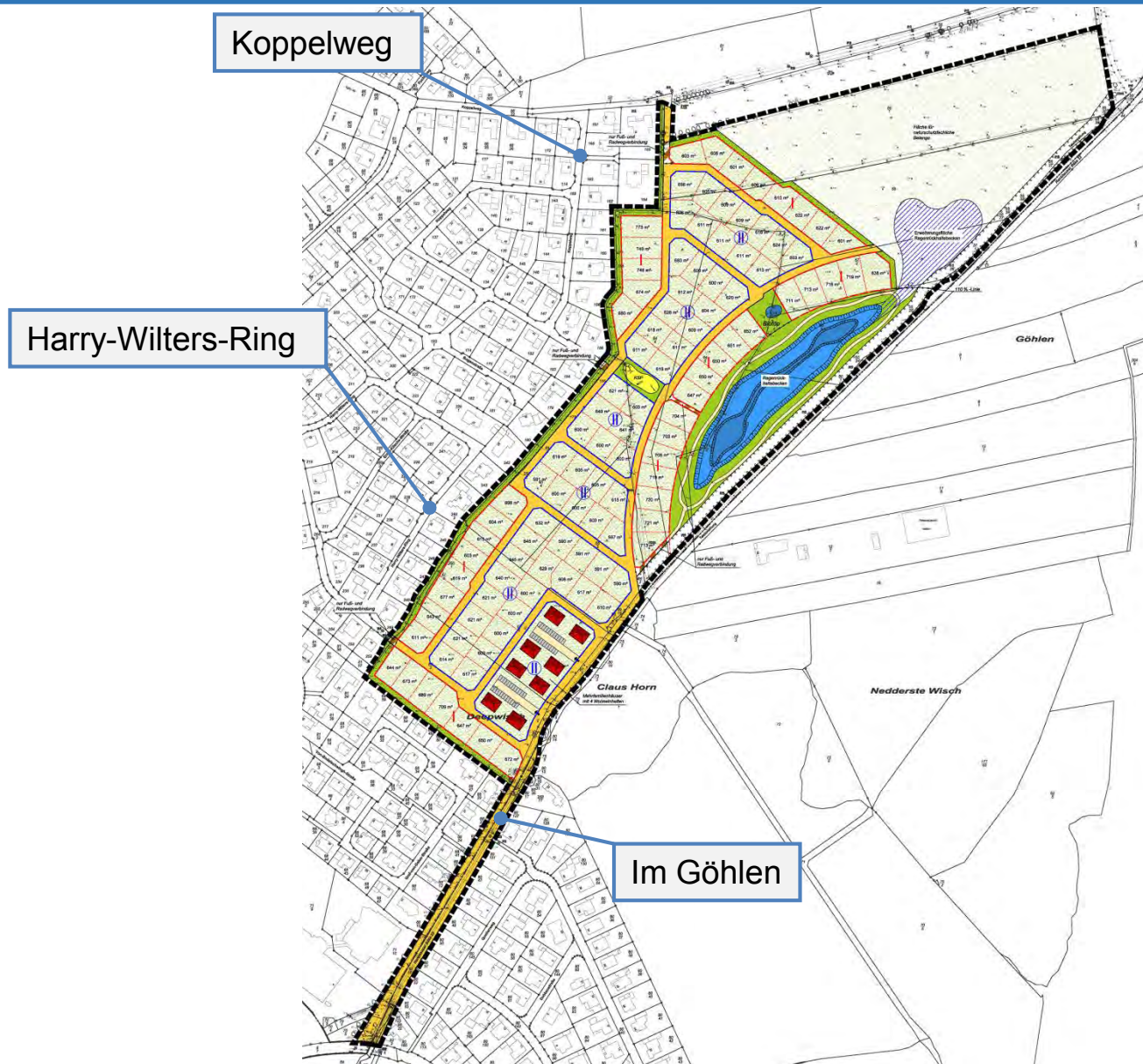
Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 100

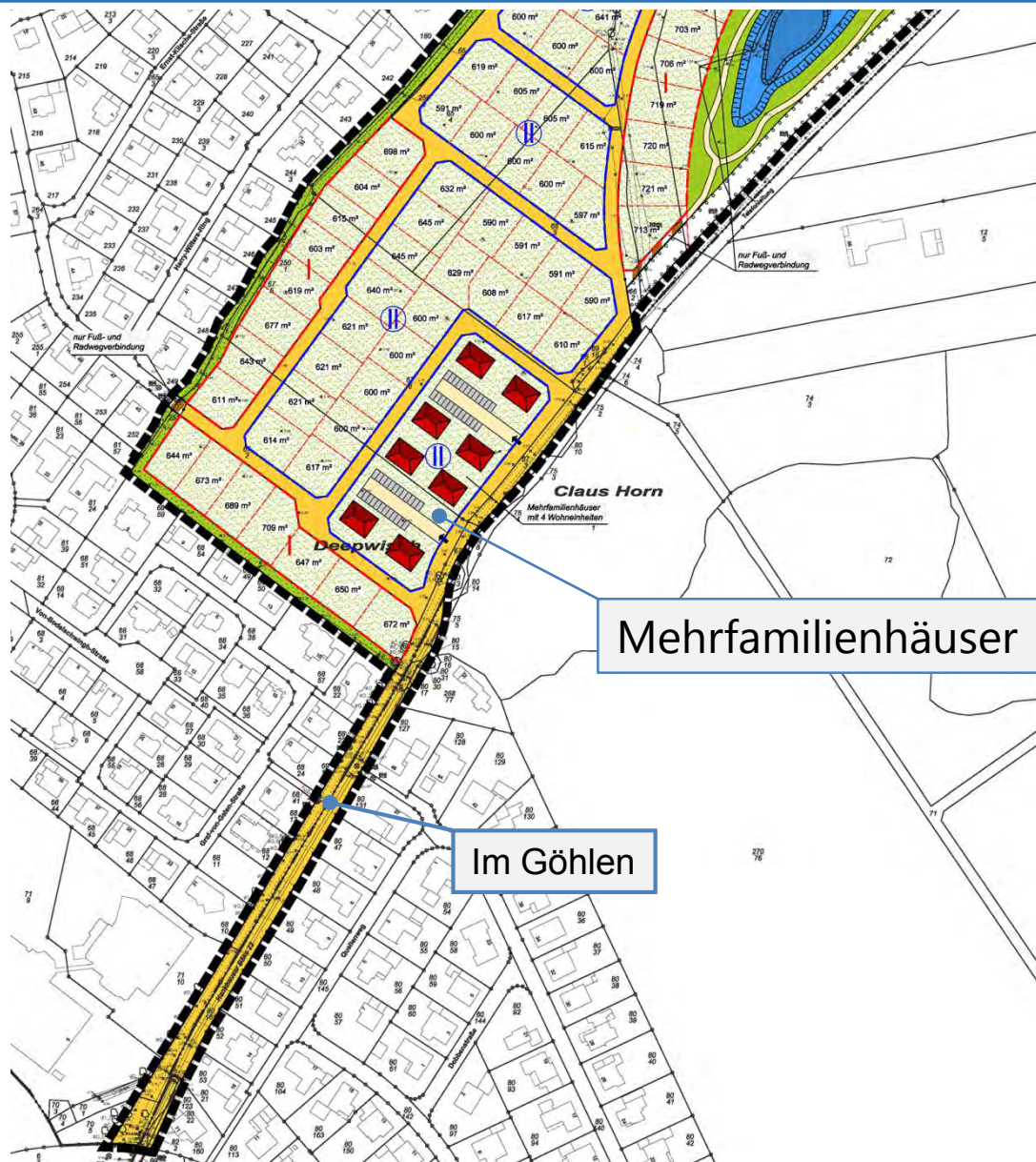
„Im Göhlen“

64. Änderung des Flächennutzungsplanes



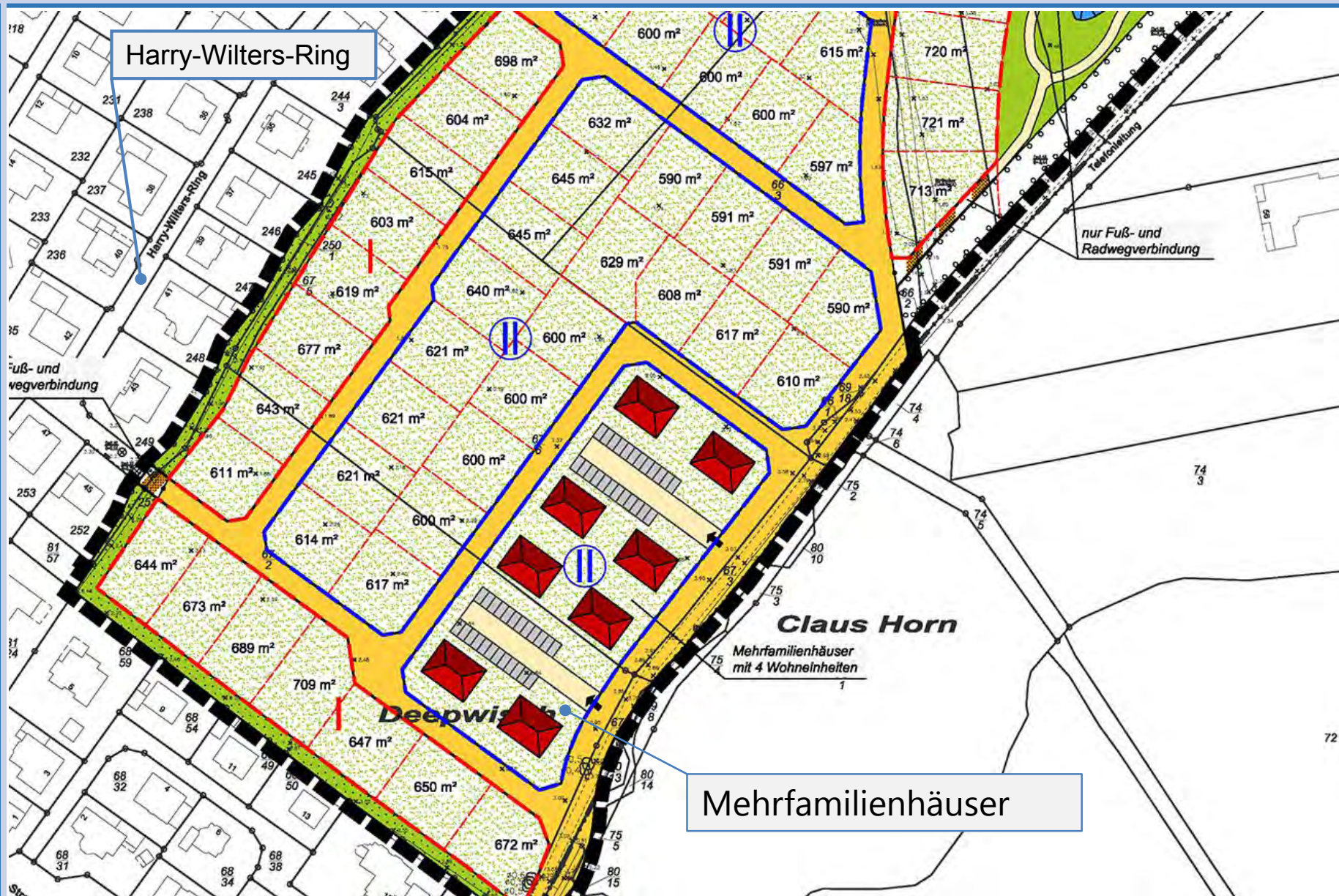


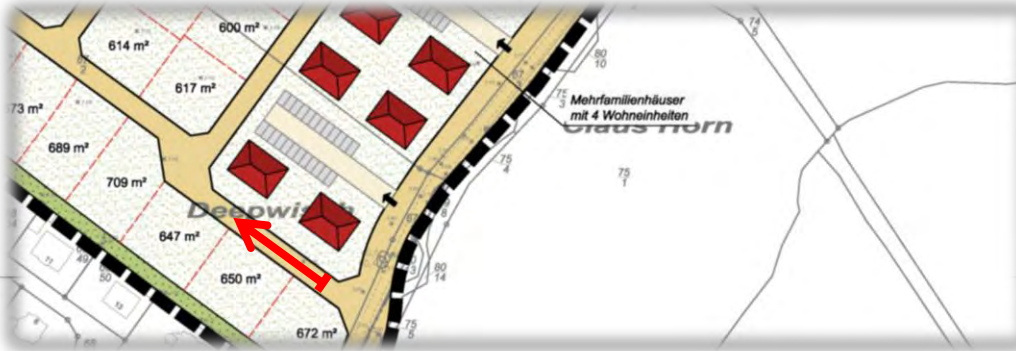




Mehrfamilienhäuser

Im Göhlen

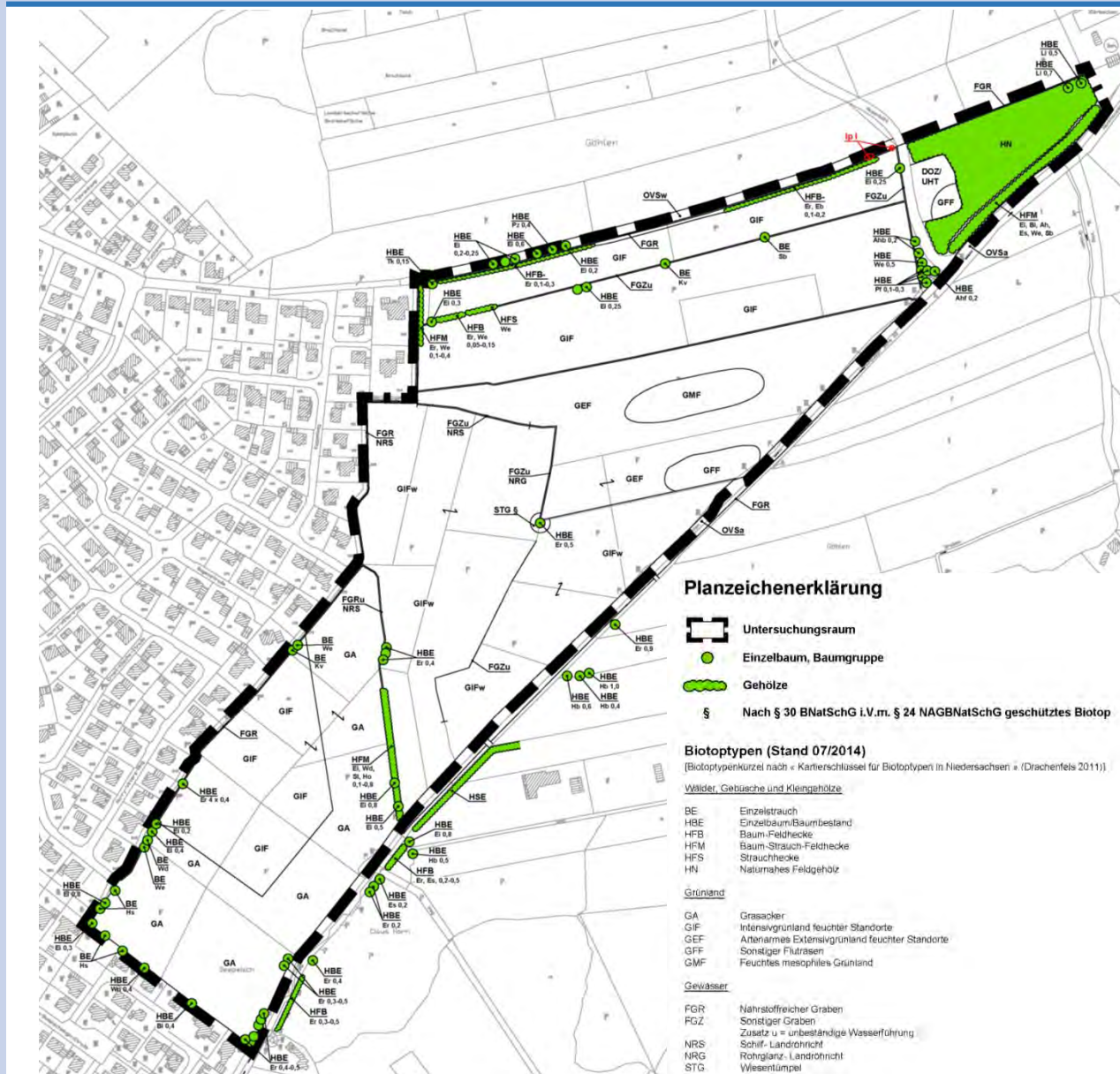




Verträglichkeit Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser

Städtebauliche Übersichtsdaten:

Gesamtfläche	167.160 m² (100,0 %)
Nettobaufläche	74.410 m² (44,5 %)
Erschließungsfläche	20.041 m² (12,0 %)
Grünflächen (inkl. Biotop, RRB, naturschutzfachliche Belange und Anpflanzfläche)	71.794 m² (43,0 %)
Spielplatz	915 m² (0,5 %)
Anzahl der Einzelgrundstücke davon I-geschossig davon II-geschossig	106 / 100 45 61
Mehrfamilienhäuser (II-geschossig)	32 / 48 Wohneinheiten



Ruderflächen

UHT Halbrudete Staudenflur trockener Standorte

Grünanlagen der Siedlungsbereiche, Gebäude, Verkehrsflächen

DOZ Sonstiger Offenbodenbereich

OVS Straße

OVW Befestigter Weg

Zusätze a = Asphaltdecke, w = wassergebundene Decke

PHG Hausgarten mit Großbäumen

PHZ Neuzieher Ziergarten

Abkürzungen für Gehölzarten

Ahb	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Ahf	Feldahorn	Acer campestre
Bs	Hänge-Birke	Betula pendula
Ed	Eberesche	Sorbus aucuparia
Er	Schwarz-erle	Quercus robur
Es	Gewöhnliche Eiche	Alnus glutinosa
Hb	Hainbuche	Fraxinus excelsior
Hs	Haselnuss	Carpinus betulus
Kv	Vogelkirsche	Corylus avellana
Ld	Lärche	Prunus avium
Li	Winterlinde Sommerlinde	Larix decidua
Pf	Pflaume	Tilia cordata, T. platyphyllos
Ph	Hybridpappel	Prunus domestica
Pz	Zitterpappel	Populus spec.
Tk	Echte Traubenkirsche	Populus tremula
Wl	Weißdorn	Prunus Padus
Wd	Widen	Crataegus spec.
Wn	Walnuss	Salm sp.
		Juglans regia

Anmerkung des Verfassers:

Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biototypen ist nicht vor Ort eingemessen, so lässt daraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit ableiten. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biototypen und Nutzungen wieder.

Besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

Deutscher Artname	Wissenschaftl. Artname
ip	Sumpf-Schwertlilie
	Iris pseudacorus

Häufigkeitsangaben i = bis 1 m²

Anmerkungen:

Es wurde keine flächendeckende detaillierte pflanzensoziologische Untersuchung durchgeführt. Aus diesem Grund sind weitere Einzelvorkommen gefährdeter Arten nicht auszuschließen. Die Standorte der Pflanzenarten sind nicht eingemessen. Dargestellt sind die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Wuchsorte der Pflanzenarten.

Planzeichenerklärung

Untersuchungsraum

Einzelbaum, Baumgruppe

Gehölze

§ Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG geschütztes Biotop

Biototypen (Stand 07/2014)

(Biotypenkurzliste nach « Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen » (Drachenfels 2011))

Wälder, Gebüsch und Kleingehölze

BE	Einzelstrauch
HBE	Einzelbaum/Baumbestand
HFB	Baum-Feldhecke
HFM	Baum-Strauch-Feldhecke
HFS	Strauchhecke
HN	Naturnahes Feldgehölz

Grünland

GA	Grasacker
GIF	Intensivgrünland feuchter Standorte
GEF	Artenreiches Extensivgrünland feuchter Standorte
GFF	Sonstiger Flurgras
GMF	Feuchtes mesophiles Grünland

Gewässer

FGR	Nährstoffreicher Graben
FGZ	Sonstiger Graben
	Zusatz u = unbeständige Wasserführung
NRS	Schluff-Landrohn
NRG	Rohrglanz-Landrohn
STG	Wiesentümpel

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen für den Bereich „Im Göhlen“

Planart	Bestand Biototypen
Maßstab	1 : 2.000
Projekt	14-1939
Plan Nr.	1
Datum	07/2014
Umschrieben	von Lenn
Gezeichnet	08/2014
Geprüft	09/2014

Diekmann & Mosebach	Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
	Entwicklungs- und Projektmanagement
Chausseeburger Straße 58	20160 Rastede
Telefon	(04402) 9118-30
Fax	9118-40





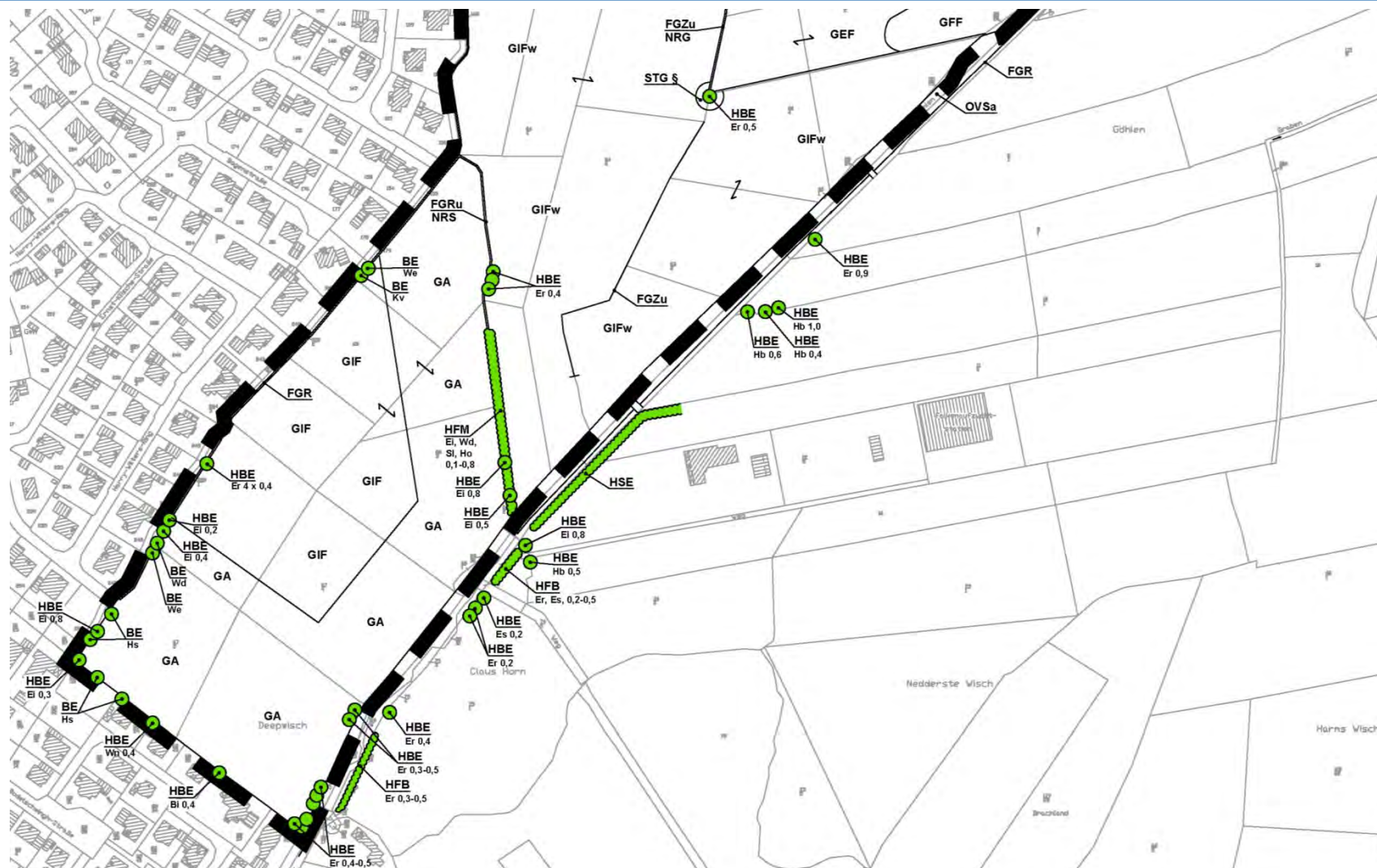
Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Stand 26.08.2014



Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Stand 26.08.2014

Bestandsplan – nördlicher Abschnitt

Planzeichenerklärung



Untersuchungsraum



Einzelbaum, Baumgruppe



Gehölze



Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG geschütztes Biotop

Biotoptypen (Stand 07/2014)

[Biotoptypenkürzel nach « Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen » (Drachenfels 2011)]

Wälder, Gebüsche und Kleingehölze

BE	Einzelstrauch
HBE	Einzelbaum/Baumbestand
HFB	Baum-Feldhecke
HFM	Baum-Strauch-Feldhecke
HFS	Strauchhecke
HN	Naturnahes Feldgehölz

Grünland

GA	Grasacker
GIF	Intensivgrünland feuchter Standorte
GEF	Artenarmes Extensivgrünland feuchter Standorte
GFF	Sonstiger Flutrasen
GMF	Feuchtes mesophiles Grünland

Gewässer

FGR	Nährstoffreicher Graben
FGZ	Sonstiger Graben
	Zusatz u = unbeständige Wasserführung
NRS	Schilf- Landröhricht
NRG	Rohrglanz- Landröhricht
STG	Wiesentümpel

Ruderalflächen

UHT Halbruderales Staudenflur trockener Standorte

Grünanlagen der Siedlungsbereiche, Gebäude, Verkehrsflächen

DOZ	Sonstiger Offenbodenbereich
OVS	Straße
OVW	Befestigter Weg
	Zusätze a = Asphaltdecke, w = wassergebundene Decke
PHG	Hausgarten mit Großbäumen
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten

Abkürzungen für Gehölzarten

Ahb	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Ahf	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bi	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Eb	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Ei	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Er	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Es	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hb	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hs	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Kv	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
La	Lärche	<i>Larix decidua</i>
Li	Winterlinde, Sommerlinde	<i>Tilia cordata, T. platyphyllos</i>
Pf	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Ph	Hybridpappel	<i>Populus spec.</i>
Pz	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Tk	Echte Traubenkirsche	<i>Prunus Padus</i>
Wd	Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
We	Weiden	<i>Salix spp.</i>
Wn	Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Anmerkung des Verfassers:

Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

	Deutscher Artnamen	Wissenschaftl. Artnamen
Ip	Sumpf-Schwertlilie	<i>Iris pseudacorus</i>

Häufigkeitsangaben: I = bis 1 m²

Anmerkungen:

Es wurde keine flächendeckende detaillierte pflanzensoziologische Untersuchung durchgeführt. Aus diesem Grund sind weitere Einzelsvorkommen gefährdeter Arten nicht auszuschließen. Die Standorte der Pflanzenarten sind nicht eingemessen. Dargestellt sind die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Wuchsorte der Pflanzenarten.

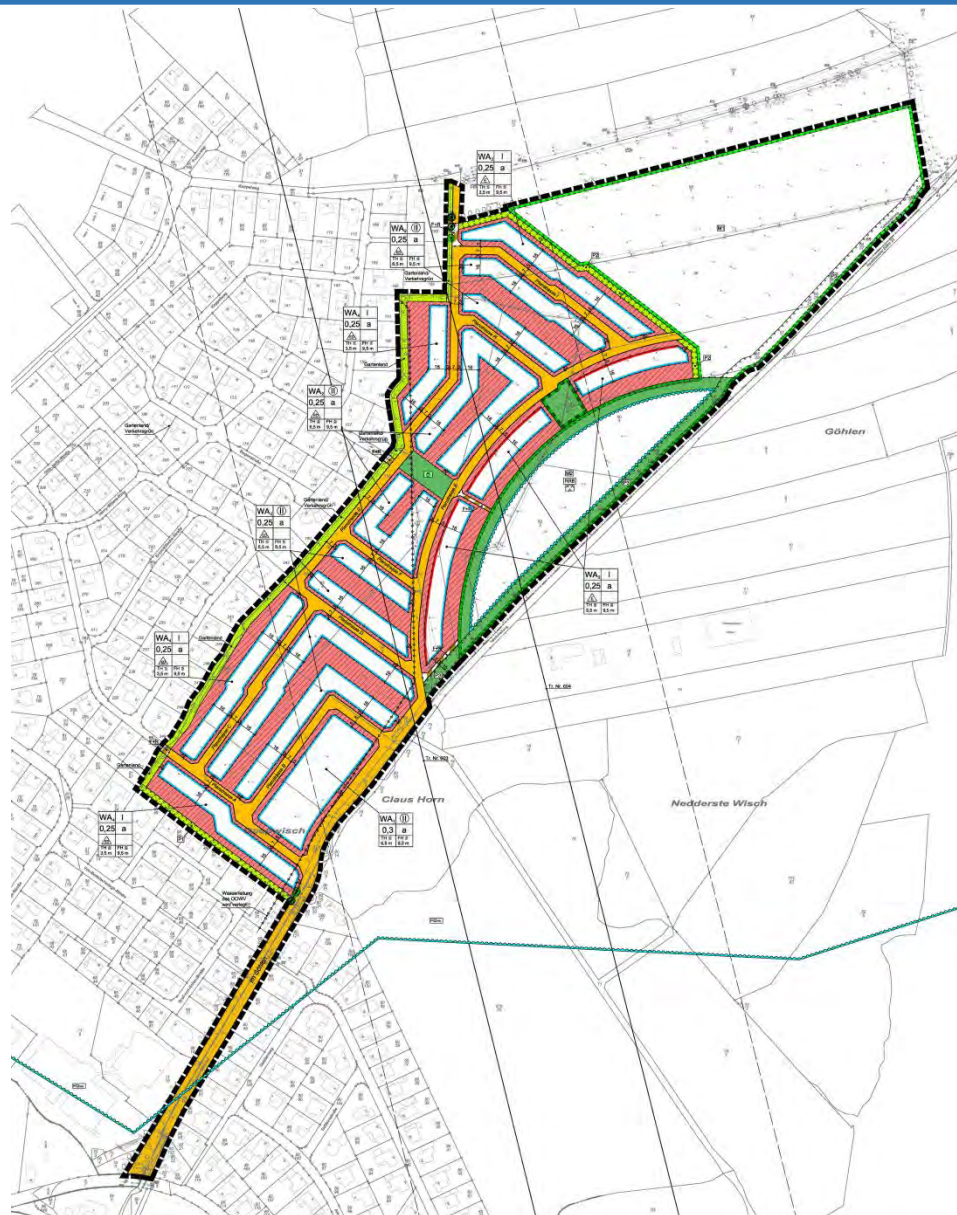
Diekmann & Mosebach

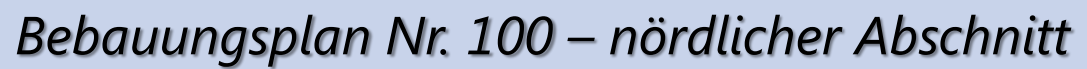
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

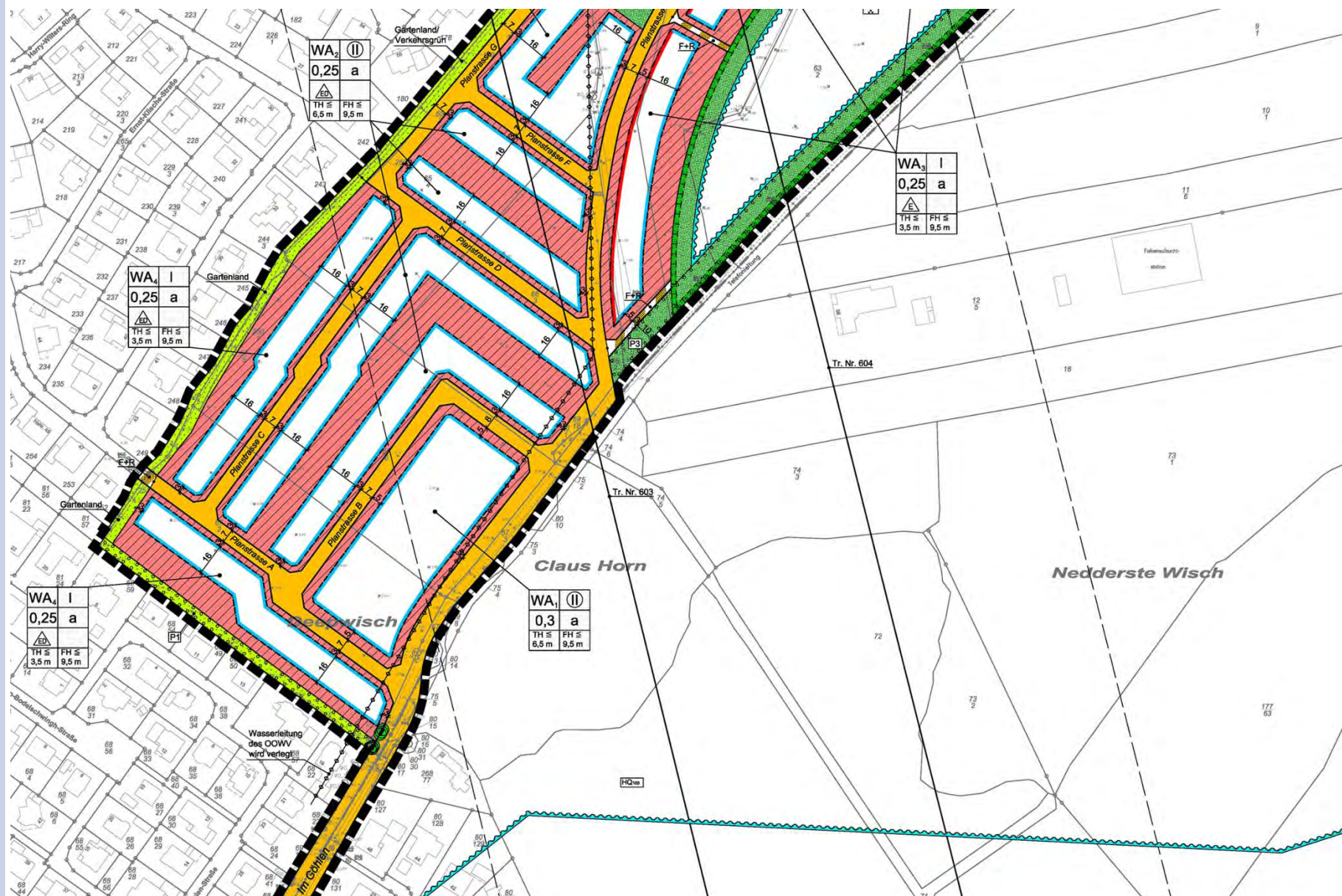
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Stand 26.08.2014







Textliche Festsetzungen

§ 1: Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

§ 2: Anzahl der Wohneinheiten

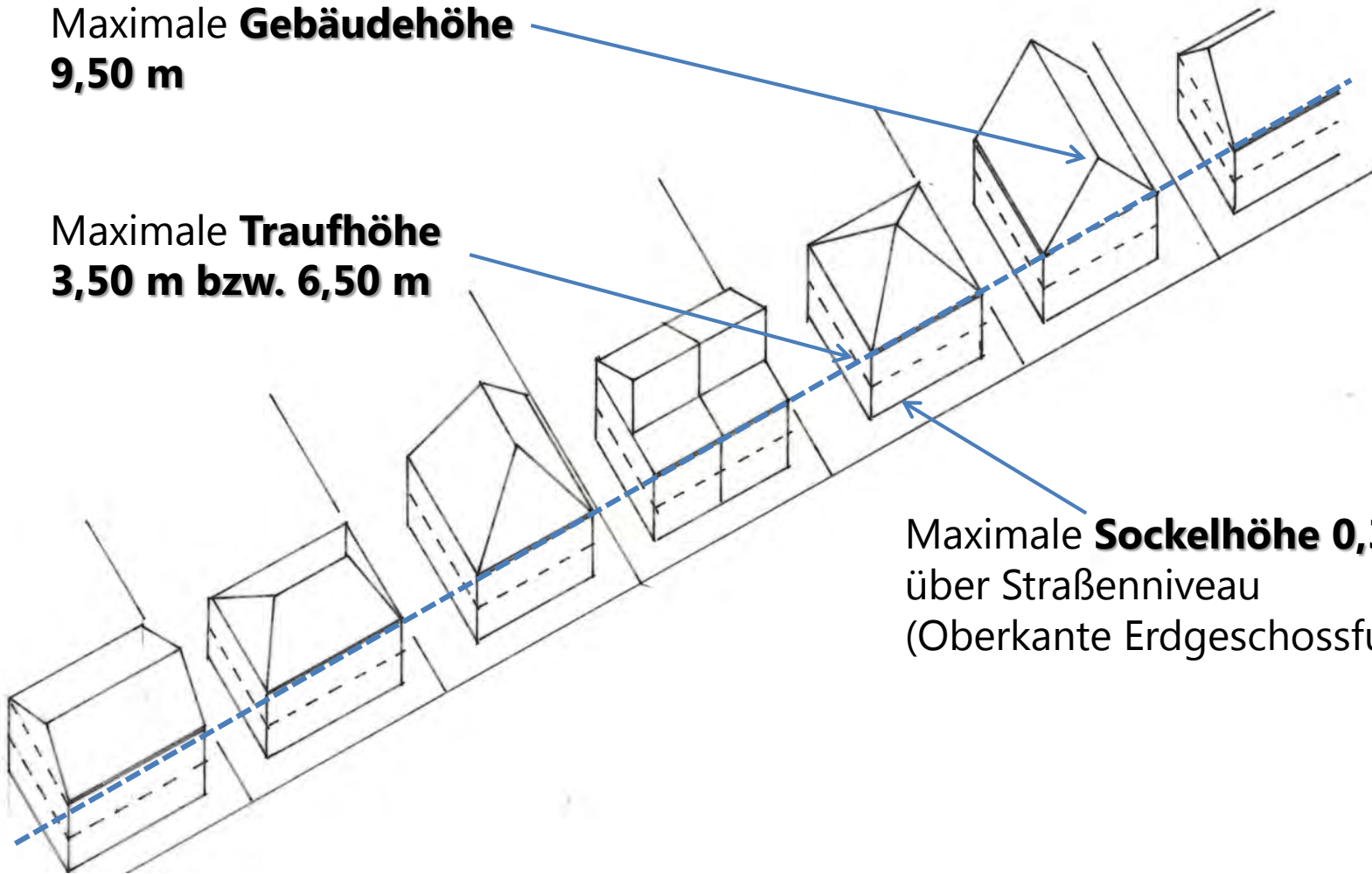
- „...sind ... je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. “
- Grundstücke bis 600 qm → max. 1 Wohneinheit
- Grundstücke über 600 qm → max. 2 Wohneinheiten
- Grundstücke über 1.200 qm → max. 3 Wohneinheiten

§ 3: Höhenfestsetzung

Maximale **Gebäudehöhe**
9,50 m

Maximale **Traufhöhe**
3,50 m bzw. 6,50 m

Maximale **Sockelhöhe 0,30 m**
über Straßenniveau
(Oberkante Erdgeschossfußboden)



§ 3: Höhenfestsetzung

- „In den WA 3 und WA 4 ist auf zwei Gebäudeseiten eine Traufhöhe von maximal 6,0 m auf maximal 1/3 der Gesamttraufbreite zulässig.“



§ 4: Staffelgeschosse

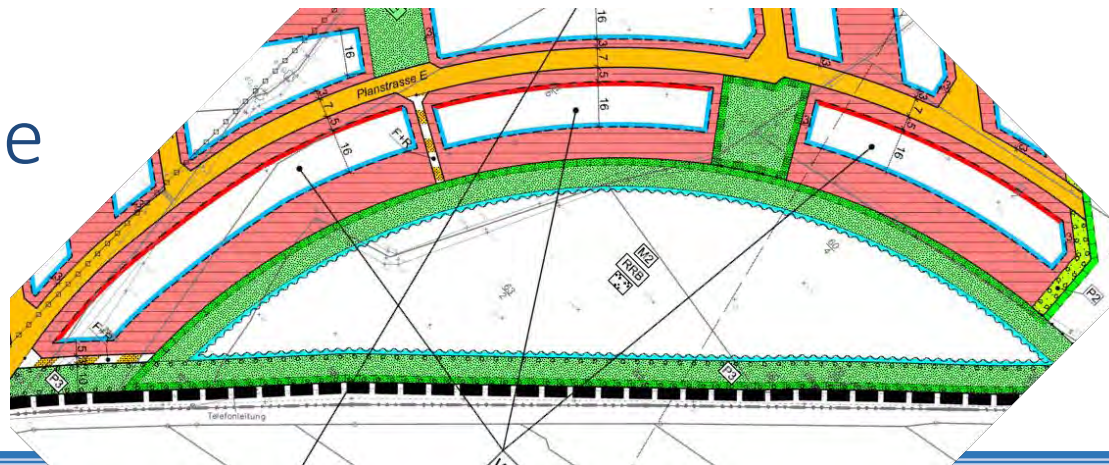
- „In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 4) sind Staffelgeschosse unzulässig.“

§ 5: Bauweise

- „... sind nur Gebäudelängen bis 16 m (bei Doppelhäusern 8 m je Doppelhaushälfte) zulässig.“

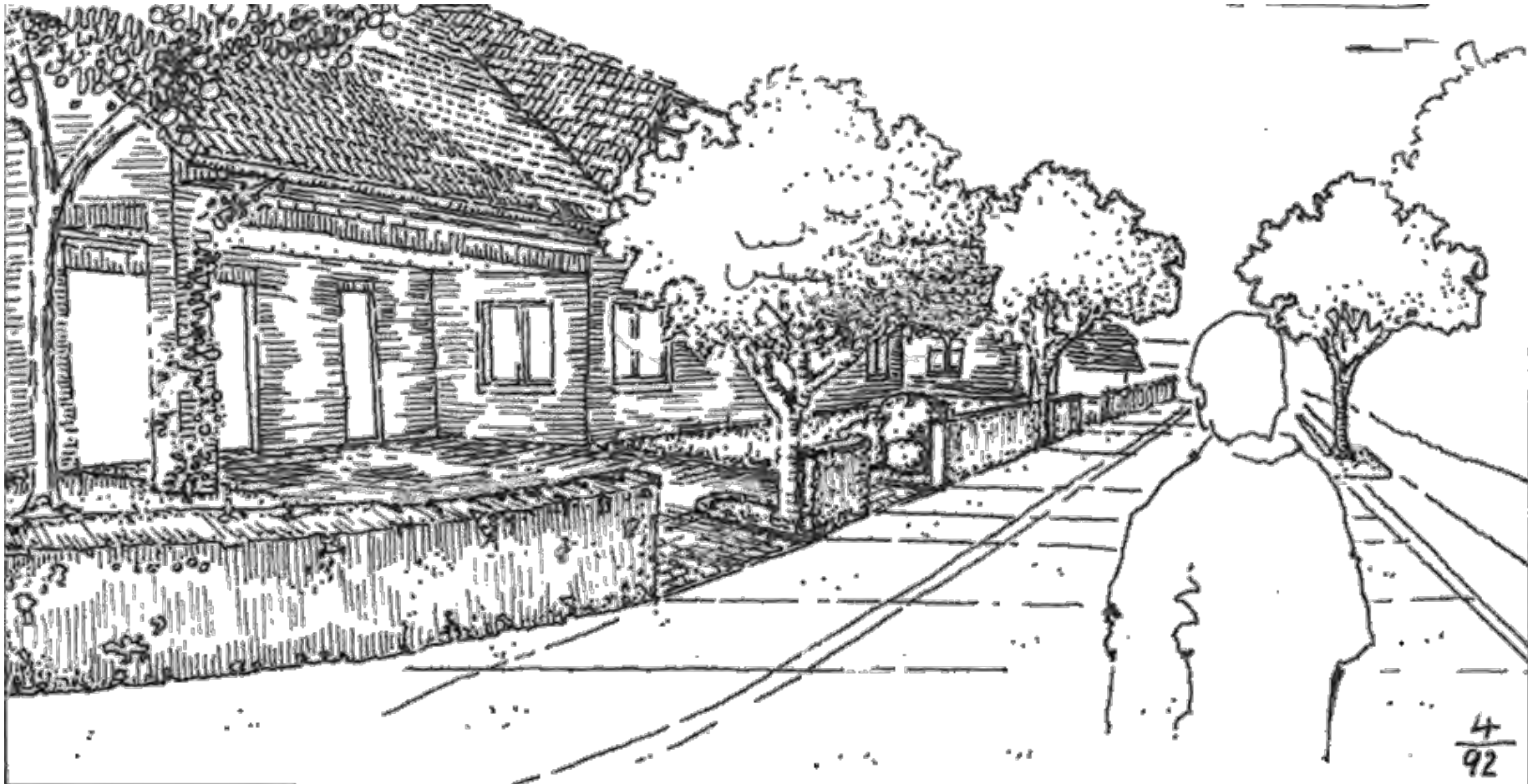


§ 6: Baulinie



Regelungen zu den Hausvorbereichen

- Regelungen in Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften



TF § 7: Garagen, Carports, Nebenanlagen

„Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind

- in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 in einem **Abstand von 8,0 m**,
- in den WA 1, WA 2 und WA 4 in einem **Abstand von 6,0 m**,

gemessen von der Grenze der zur Erschließung genutzten öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig...”

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ... sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze ... sowie Nebenanlagen nicht zulässig...”

TF § 8: Grundstückszufahrten

„... ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer **maximalen Breite von 3,5 m** und eine Grundstückszuwegung mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig.

Die zulässige Grundstückszufahrt und die Grundstückszuwegung müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zueinander haben.“

ÖBV § 7: Grundstückseinfriedungen

„Als Grundstückseinfriedung sind ... entlang öffentlicher Verkehrsflächen **nur lebende, geschnittene pflanzliche Einfriedungen und/ oder Staketzäune aus Holz oder Metall** zulässig.

Die Staketzäune sind in einer Mindesthöhe von 0,6 m und einer maximalen Höhe von 1,1 m über Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

Unzulässig sind Scheinzypressen (*Chamaecyparis*), Lebensbäume (*Thuja*) und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*).“



http://www.zaunteam.ch/media/filer_public_thumbnails/filer_public/cb/6d/cb6db502-1be1-4a72-9f9e-52cc6b8c121b/zaun_stilzaun_rovaniemi.jpg__225x180_q85_crop_subsampling-2_upscale.jpg

<http://freshideen.com/wp-content/uploads/2013/04/hecke-pflanzen-eckgrundst%C3%BCk-stra%C3%9F-hof-zaun-lebendig-resized.jpg>

ÖBV § 8: Vorgartengestaltung

„... sind ... als Vorgartenbereiche zu gestalten.

In den straßenseitig nicht überbaubaren Flächen sind nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune, Mauern) über 1,1 m nicht zulässig.

Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.“

Hausvorbereiche WA 1

Grundstückseinfriedung zur Straße nur als Hecke (ohne Höhenbegrenzung) oder Staketzaun (Höhe 0,6 m - 1,1 m) (ÖBV §7)

Grundstückszuwegung
max 1,5 m Breite (TF § 8)

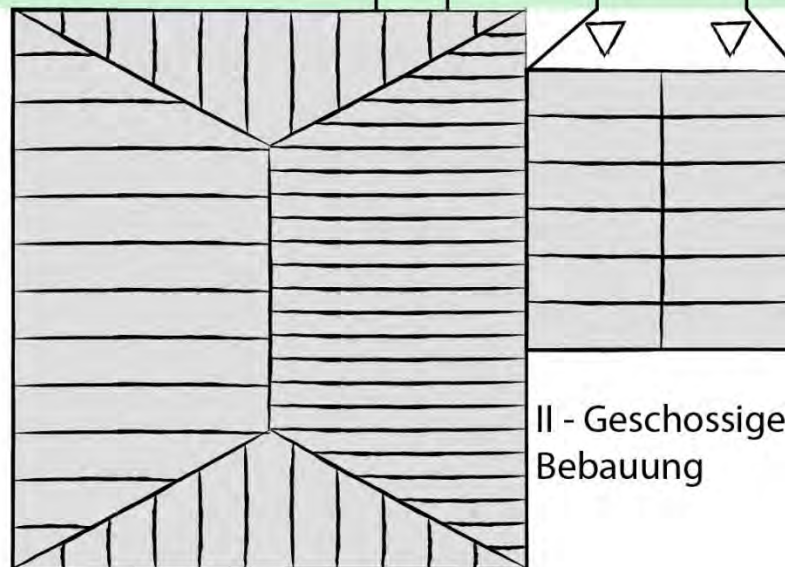
Abstand Zufahrt und Zuwegung
min 3,0 m Breite (TF § 8)

Grundstückszufahrt
max 3,5 m Breite (TF § 8)

Vorgartenbereich 5,0 m
min. 80% Pflanzfläche; nicht
pflanzliche Anlagen max.
1,1 m Höhe (ÖBV § 8)

Vorderkante Hauptgebäude
min. 5,0 m von Straße

Vorderkante Nebenanlagen
min. 6,0 m von Straße (TF § 7)



II - Geschossige
Bebauung

Hausvorbereiche WA 2 + WA 4

Grundstückseinfriedung zur Straße nur als Hecke (ohne Höhenbegrenzung) oder Staketzaun (Höhe 0,6 m - 1,1 m) (ÖBV §7)

Grundstückszuwegung
max 1,5 m Breite (TF § 8)

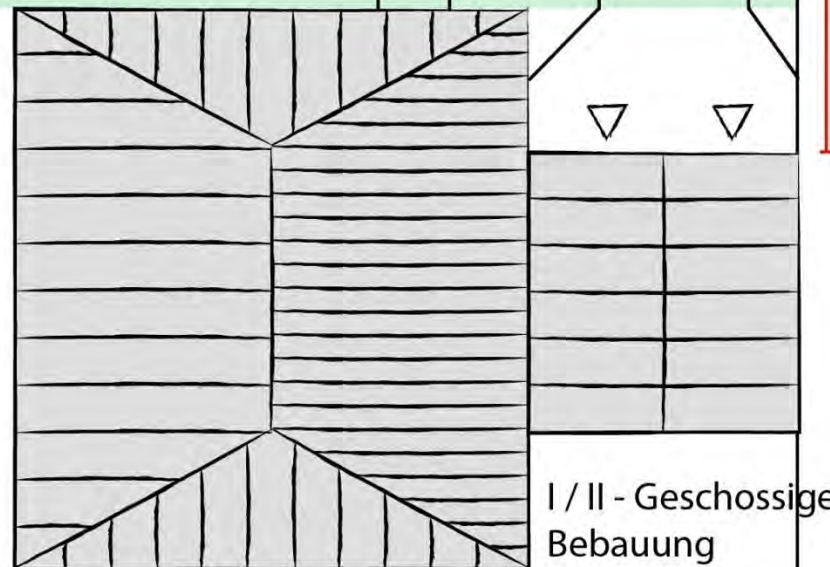
Abstand Zufahrt und Zuwegung
min 3,0 m Breite (TF § 8)

Grundstückszufahrt
max 3,5 m Breite (TF § 8)

Vorgartenbereich 3,0 m
min. 80% Pflanzfläche; nicht
pflanzliche Anlagen max.
1,1 m Höhe (ÖBV § 8)

Vorderkante Hauptgebäude
min. 3,0 m von Straße

Vorderkante Nebenanlagen
min. 6,0 m von Straße (TF §7)



I / II - Geschossige
Bebauung

Hausvorbereiche WA 3

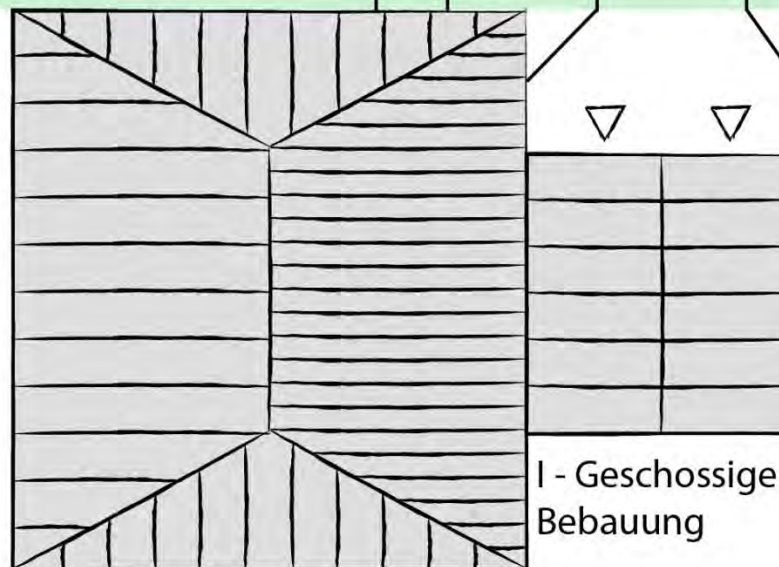
Grundstückseinfriedung zur Straße nur als
Hecke (ohne Höhenbegrenzung) oder
Staketzaun (Höhe 0,6 m - 1,1 m) (ÖBV §7)

Grundstückszuwegung
max 1,5 m Breite (TF § 8)
Abstand Zufahrt und Zuwegung
min 3,0 m Breite (TF § 8)
Grundstückszufahrt
max 3,5 m Breite (TF § 8)

Vorgartenbereich 5,0 m
min. 80% Pflanzfläche; nicht
pflanzliche Anlagen max.
1,1 m Höhe (ÖBV § 8)

Vorderkante Hauptgebäude
5,0 m von Straße (TF §6)

Vorderkante Nebenanlagen
min. 8,0 m von Straße (TF §7)



§ 9: Pflanzgebot

- P1 – Laubgehölzhecken (Übergang zur Graf-von-Galen-Straße)



<http://magazin.gartenzeitung.com/images/meinebilder/sichtschutz/heckensichtschutz2.jpg>

§ 9: Pflanzgebot

- P2 – zweireihiges Feldgehölz (Übergang zur Grünfläche)



<http://www.biostation-gt-bi.de/image.php?db=1411335410&minw=694&maxh=400>

§ 9: Pflanzgebot

- P3 – Alleeartige Baumreihe (am RRB)



http://www.traumgaerten.ch/uploads/images/Gallery/flashgallerys/Bepflanzungen/Baechler_Guettinger_Alleepflanzung_mit_Linden.jpg

§ 9: Pflanzgebot

- M1 – Dauergrünlandfläche



<https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/ba/WiesenschaumkrautSumpfdotterblume.jpg>

§ 9: Pflanzgebot

- M2 – Naturnahe Entwässerung - Idealvorstellung:



https://i.ytimg.com/vi/X_gmmV18-Q/maxresdefault.jpg

Örtliche Bauvorschriften

§ 1: Geltungsbereich

- „Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 100 „Im Göhlen“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4 getroffen.“

§ 2: Dachformen

„ ... sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.“

- Satteldach und Niedersachsengiebel (Krüppelwalmdach)



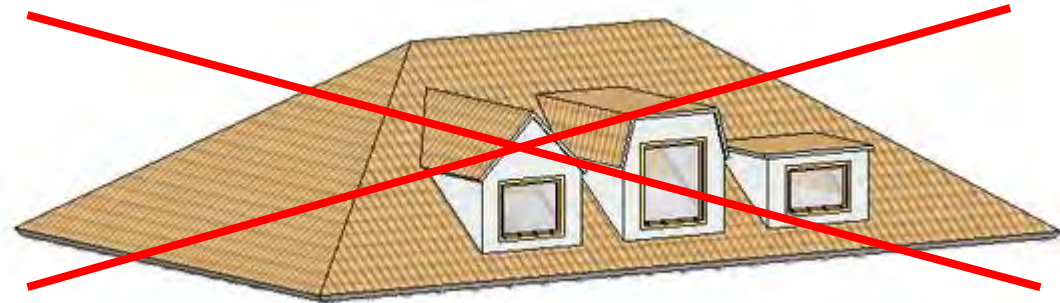
- Walmdach



<http://www.selbst.de/sites/default/files/pictures/Walmdach2.jpg>

§ 3: Dachaufbauten WA 1 und WA 2

- „In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachgauben unzulässig.“



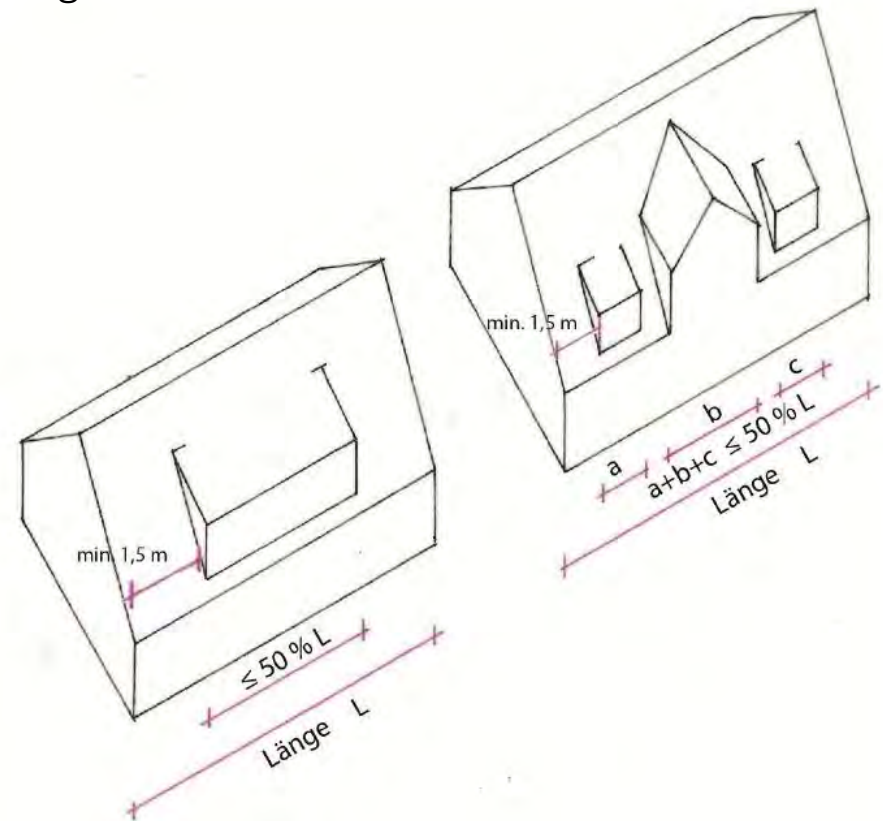
<http://static.archlinexp.cc/Downloads/de/Hilfe2015/dachgaube13.zoom70.png>



<http://www.arub.de/haeuser/einfamilienhaus-mit-kniestock.jpg>

§ 3: Dachaufbauten WA 3 und WA 4

- „In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 können Dachaufbauten/ Dachgauben in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von Ortgang und Grat des Walmdaches muss mindestens 1,5 m betragen.“



https://images.musterhaus.net/images/house/1092/einfamilienhaus-08_klein.jpg

http://www.wissenwiki.de/images/b/bb/Dachgaube_negativ.png

§ 4: Dacheindeckung - Materialien

„... sind glasierte und edelengobierte Dacheindeckungen unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind als Material für die Dacheindeckung **nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen** zulässig.

Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.“



RAL 2001	Rotorange	
RAL 2002	Blutorange	
RAL 3000	Feuerrot	
RAL 3002	Karminrot	
RAL 3003	Rubinrot	
RAL 3013	Tomatenrot	
RAL 3016	Korallenrot	
RAL 8004	Kupferbraun	
RAL 8012	Rotbraun	

http://dachdeckerei-imbach.de/public/images/135_Hemmingen.JPG

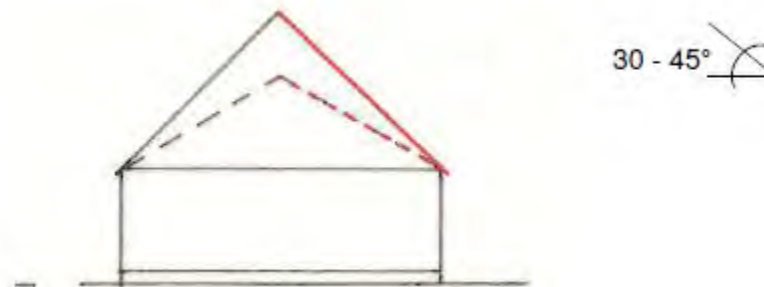
§ 5: Dachneigungen

- „In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 20 bis 30 Grad zu errichten.



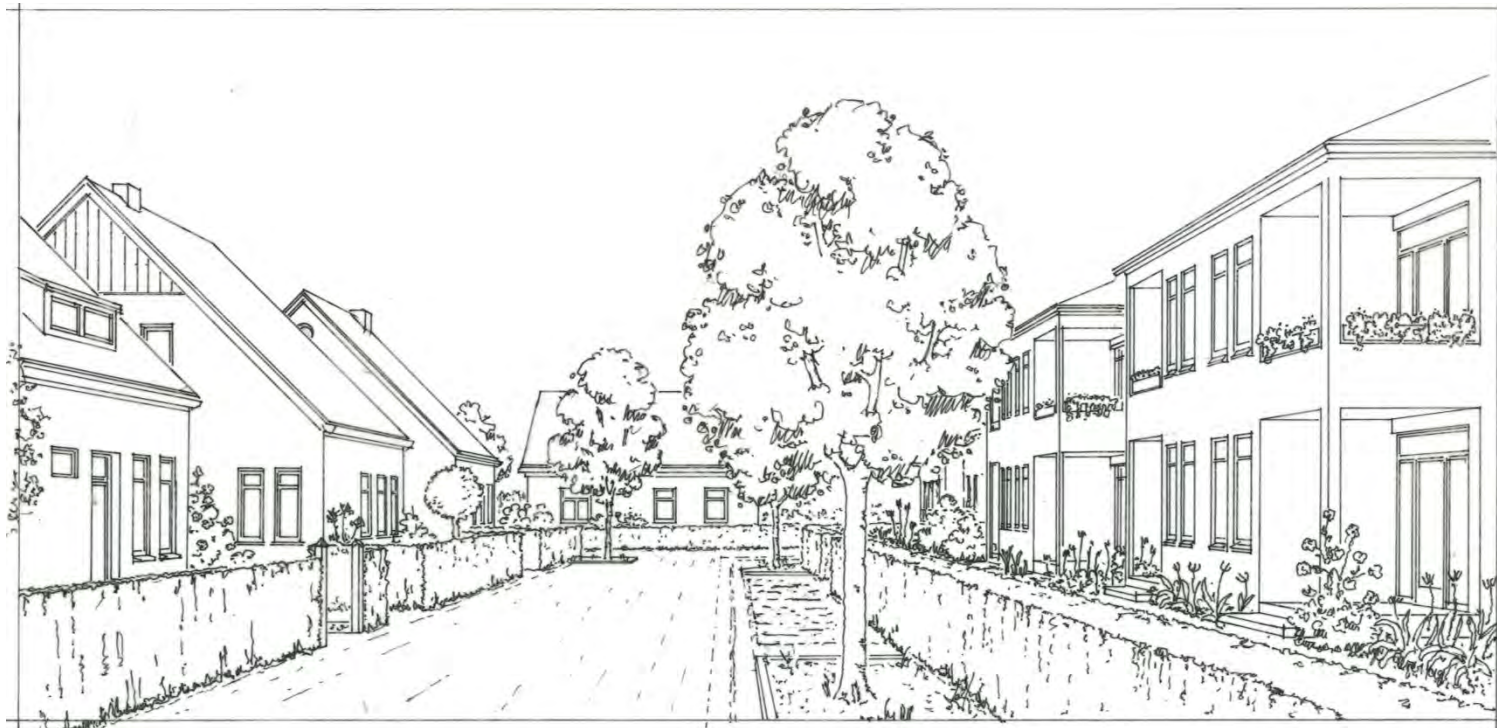
II-geschossiges Satteldach

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad zu errichten.“



WA 3 + 4 mit 30 – 45 ° Neigung

WA 1 + 2 mit 20 – 30 ° Neigung



§ 5: Dachneigungen

- „Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO. Auf **10 %** der Grundfläche sind **abweichend geringere Dachneigungen** zulässig.“



§ 6: Fassaden

„... ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen **rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk** zu verwenden.

Ein Holzanteil von 30 % ist zulässig.

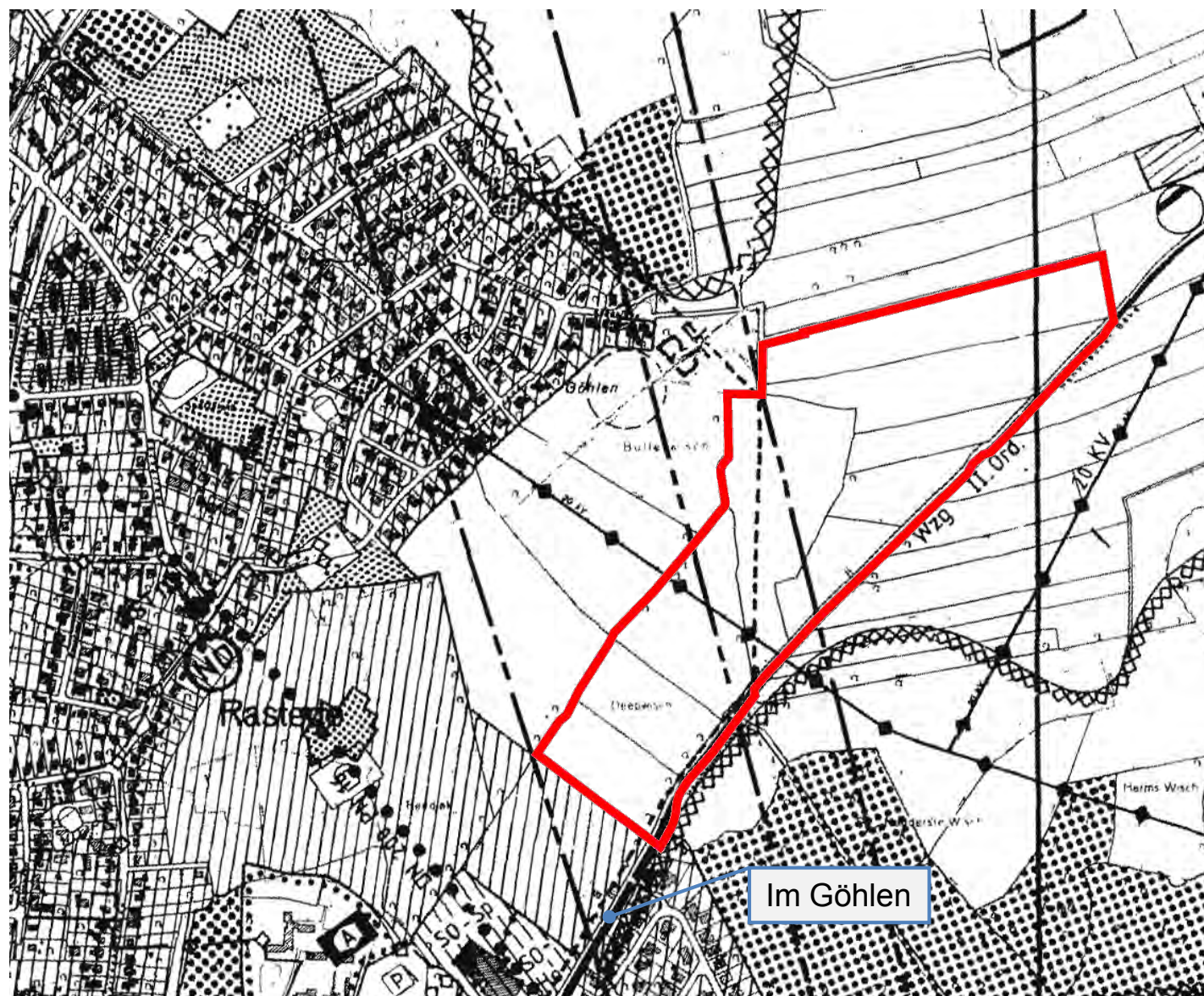
Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

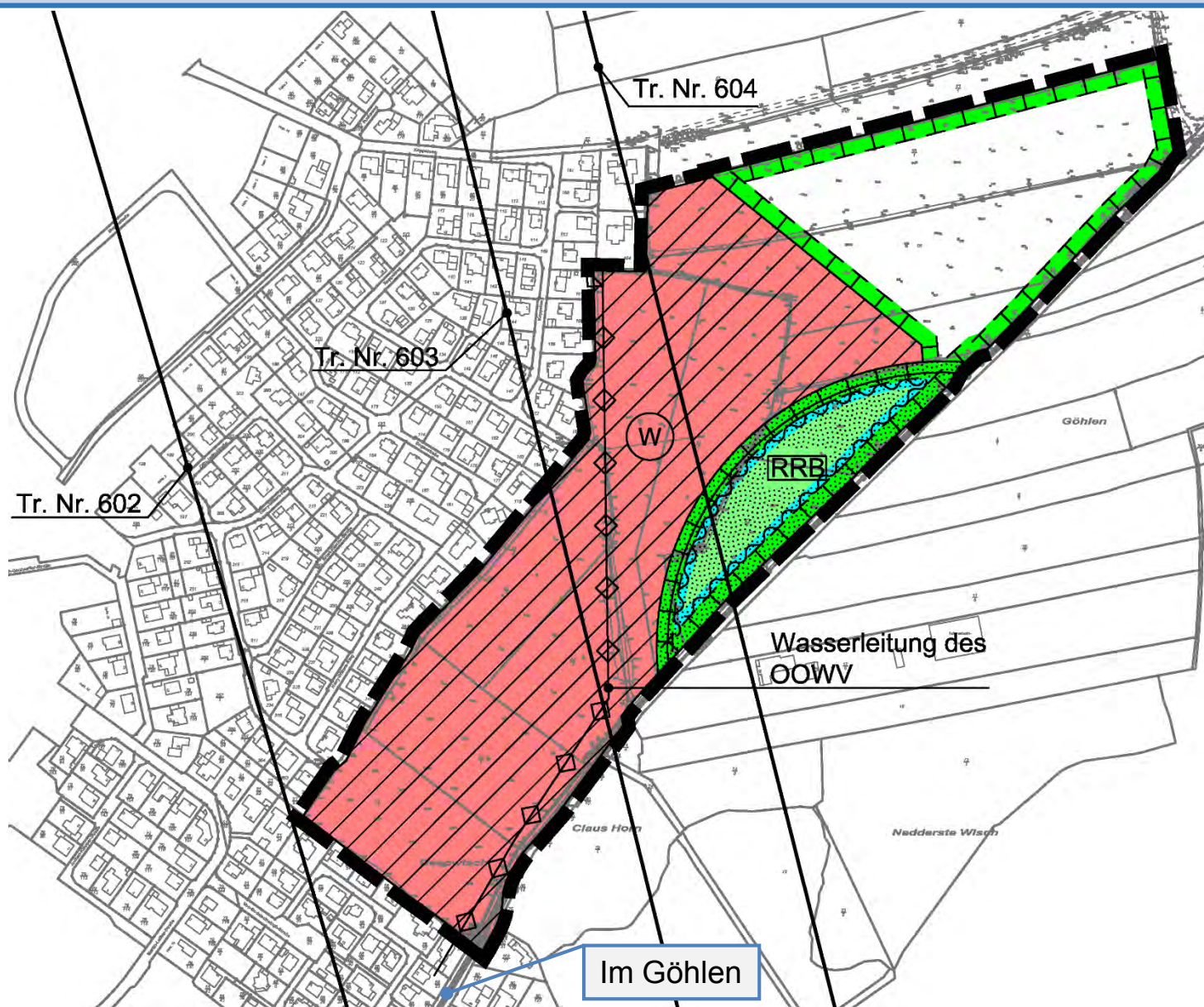
Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.“



RAL 2001	Rotorange	
RAL 2002	Blutorange	
RAL 3000	Feuerrot	
RAL 3002	Karminrot	
RAL 3003	Rubinrot	
RAL 3013	Tomatenrot	
RAL 3016	Korallenrot	
RAL 8004	Kupferbraun	
RAL 8012	Rotbraun	

<http://www.lueken-bauunternehmen.de/files/dhh2.jpg>





Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!