



# Gemeinde Rastede

---

**TOP**

## 78. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 114

„Ipwege – nördlich Feldstraße“  
mit örtlichen Bauvorschriften

Vorlagen: 2018/158 und 2018/159

**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

**27.08.2018**

## Übersicht zum Plangebiet

### Anlass und Ziel der Planung

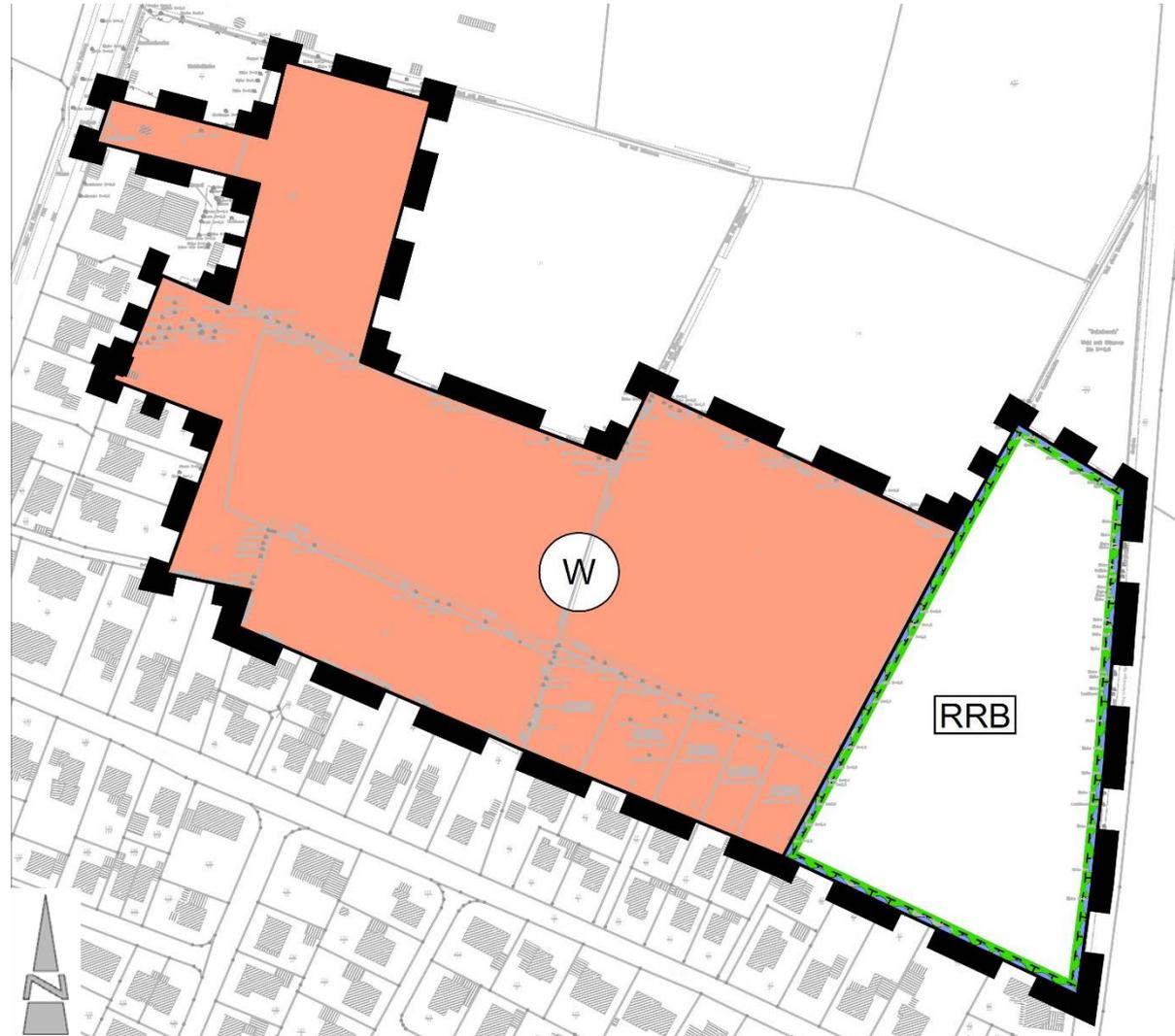
- Anhaltend hohe Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen
- Grundstücke für Ein-/ Doppelhäuser und im geringem Maße Mehrfamilienhausbebauung



## Auszug Flächennutzungsplan

### Geltungsbereich:

- Derzeit Fläche für die Landwirtschaft
- Darstellung als Wohnbaufläche (W)
- Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB)



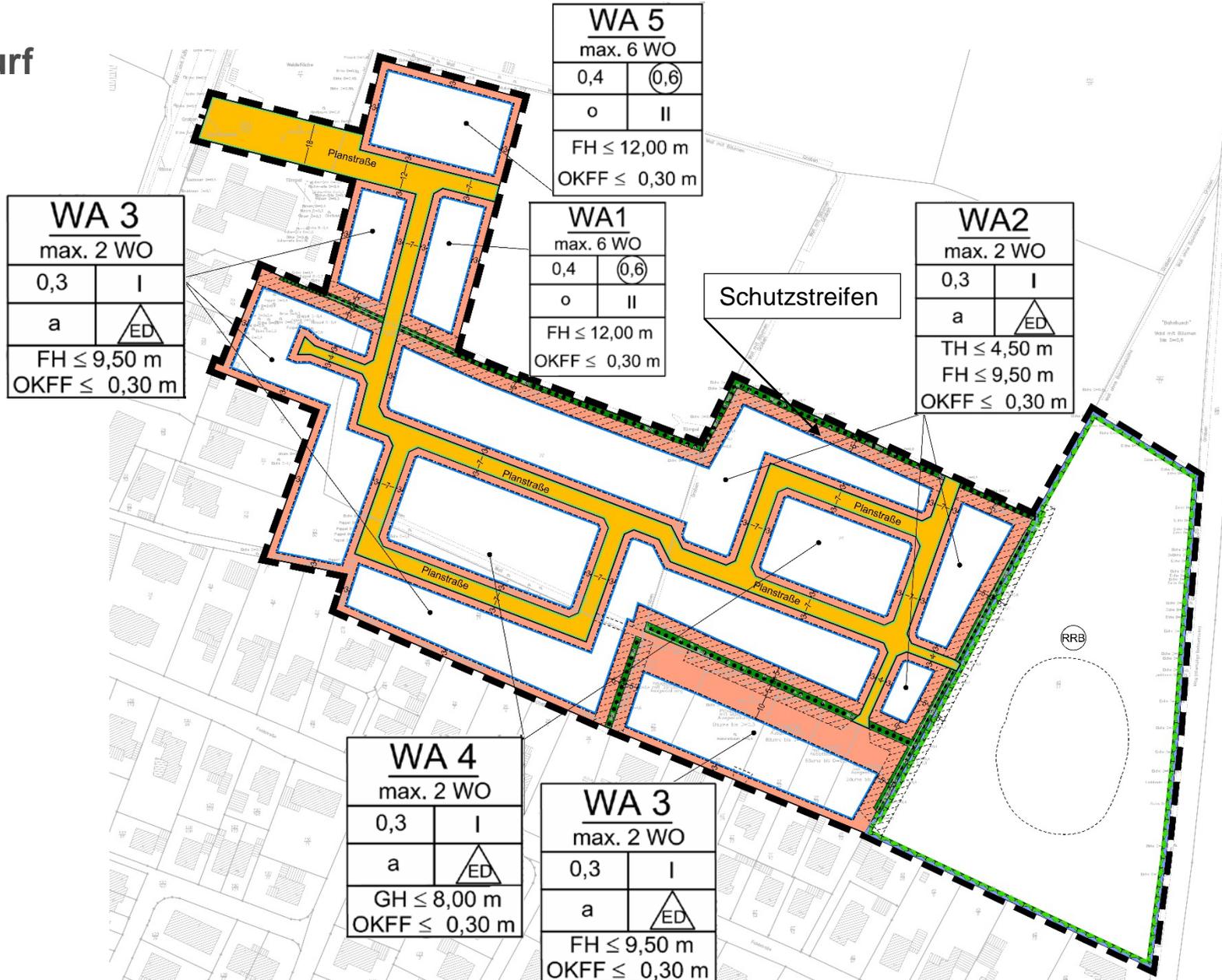
## Städtebauliches Entwicklungskonzept

### Flächenbilanz

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Gesamtfläche:                  | 63.290 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche:                | 7.602 m <sup>2</sup>  |
| Grünfläche:                    | 1.828 m <sup>2</sup>  |
| Regenrückhaltefläche:          | 16.816 m <sup>2</sup> |
| Bauliche Entwicklungsfläche:   | 37.044 m <sup>2</sup> |
| Anzahl der Grundstücke:        | 50                    |
| Durchschn. Grundstücksgröße:   | 741 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksgröße Kindergarten: | 2.221 m <sup>2</sup>  |
| Mehrfamilienhausgrundstücke:   | 2                     |
| Durchschn. Grundstücksgröße:   | 764 m <sup>2</sup>    |



## Vorentwurf



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" identisch.
2. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1 und WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von  $\geq 35^\circ$  zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.

Dies gilt nicht für:

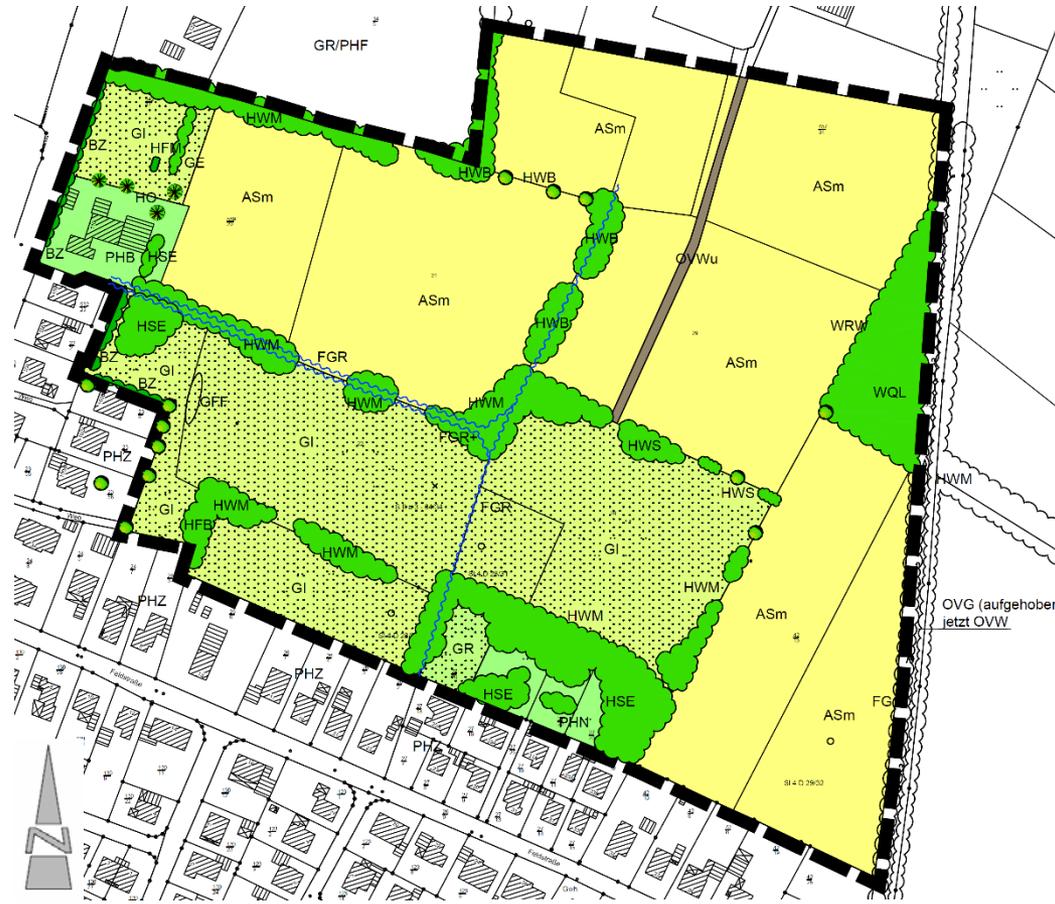
- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
  - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
  - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
3. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) sind als Dachaufbauten nur Giebelgauben und Schleppgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von  $1/3$  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.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

4. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 3 und 5 (WA3 und WA5) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von  $\geq 20^\circ$  zu errichten. Dies gilt nicht für:
  - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
  - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
  - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
5. Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 4 (WA4) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer sichtbaren Dachneigung  $\leq 15^\circ$  zu errichten. Dies gilt nicht für:
  - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
  - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
  - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
6. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA1 - WA5) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.
7. Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
8. Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nr. 1 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## Ausschnitt Bestand Biotoptypen

## Legende



### Gebüsche und Gehölzbestände

- WQL Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes
- BZ Ziergebüsch-/hecke
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HWB Baum-Wallhecke
- WRW Waldrand-Wallhecke
- HWS Strauch-Wallhecke
- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- HFB Baumhecke
- HFM Strauch-Baumhecke
- Ho Streuobstbestand
- Einzelstrauch / Einzelbaum



Grenze des Geltungsbereiches

### Binnengewässer

- FGR Nährstoffreicher Graben
- + naturnahe Ausprägung

### Grünanlagen

- GR Scher- und Trittrassen
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- PHN Naturgarten
- PHB Traditioneller Bauerngarten
- PHF Freizeitgrundstück

### Acker- und Gartenbau-Biotope

- AS Sandacker
- m Mais

### Grünland

- GI Artenarmes Intensivgrünland
- GE Artenarmes Extensivgrünland
- GFF Sonstiger Flutrasen

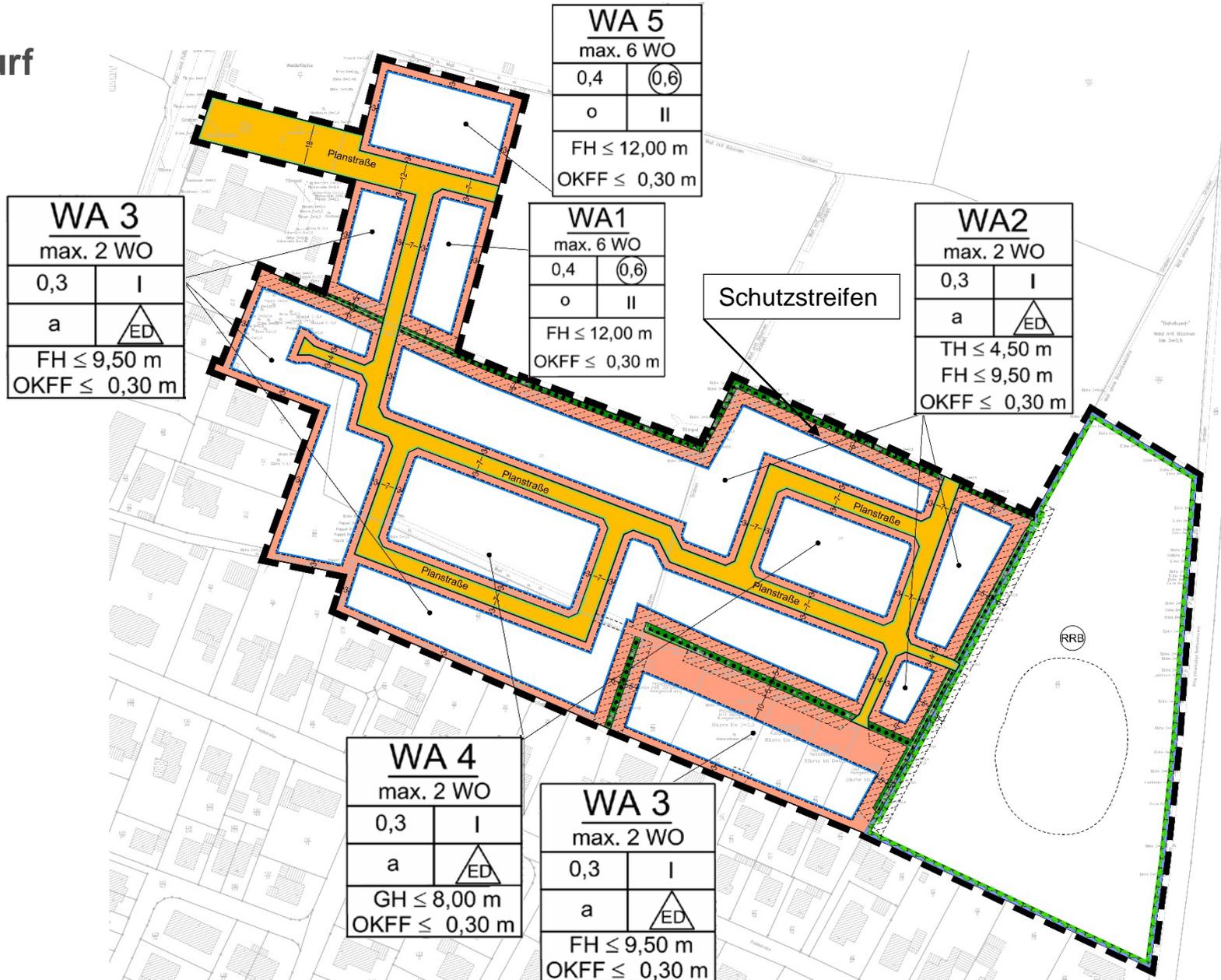
### Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen

- OVVu Weg unbefestigt
- OVE Gleisanlage (aufgehoben)
- OVW jetzt Weg

## Kompensation

- Baum-Strauch-Wallhecke auf einer Länge von ca. 746 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt
- ca. 888 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen im Rahmen des Wallheckenschutzprogrammes der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland durchzuführen
- 29.215 Werteinheiten für die Kompensation von Schutzgut Pflanzen
- Gemeinde Rastede verfügt über Flächenpool, in dem entsprechend 29.215 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation umgesetzt werden

## Vorentwurf



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 78. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ipwege nördlich Feldstraße – wird beschlossen.
3. 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.

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

### Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 114 mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 114 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage werden 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.