

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 19.01.2004, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratsaal des Rathauses

Rastede, den 08.01.2004

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1** Eröffnung der Sitzung
- TOP 2** Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3** Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 17.11.2003
- TOP 4** 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 - Leuchtenburg Domsheide mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften
Vorlage: 2003/298
- TOP 5** 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg
Vorlage: 2003/301
- TOP 6** 3. Änderung Bebauungsplan 60 - Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße)
Vorlage: 2003/305 - wird nachgereicht
- TOP 7** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 - "Mehrfamilienhäuser Wapelstraße Wahnbek"
Vorlage: 2003/299

Einladung

- TOP 8** **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 D - Wahnbek - Hohe Brink**
Vorlage: 2003/303
- TOP 9** **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Loy (Teilbereich Sandkuhlenweg)**
Vorlage: 2003/297
- TOP 10** **Anfragen und Hinweise**
- TOP 11** **Schließung der Sitzung**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Decker
Bürgermeister



Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2003/298

freigegeben am

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 07.01.2004

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 - Leuchtenburg Domsheide mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.01.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.01.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	17.02.2004	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 – Leuchtenburg Domsheide mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.
4. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Leuchtenburg – Domsheide“ werden die bisher gültigen örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.11.2003 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/242) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.12.2003 bis 02.01.2004 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlagen beigelegt.

Die Anregungen oder Bedenken haben ergeben, im Bereich einer Teilfläche die ursprünglich vorgesehene Traufhöhe von 5,0 auf 4,0 m zu senken.

Einladung

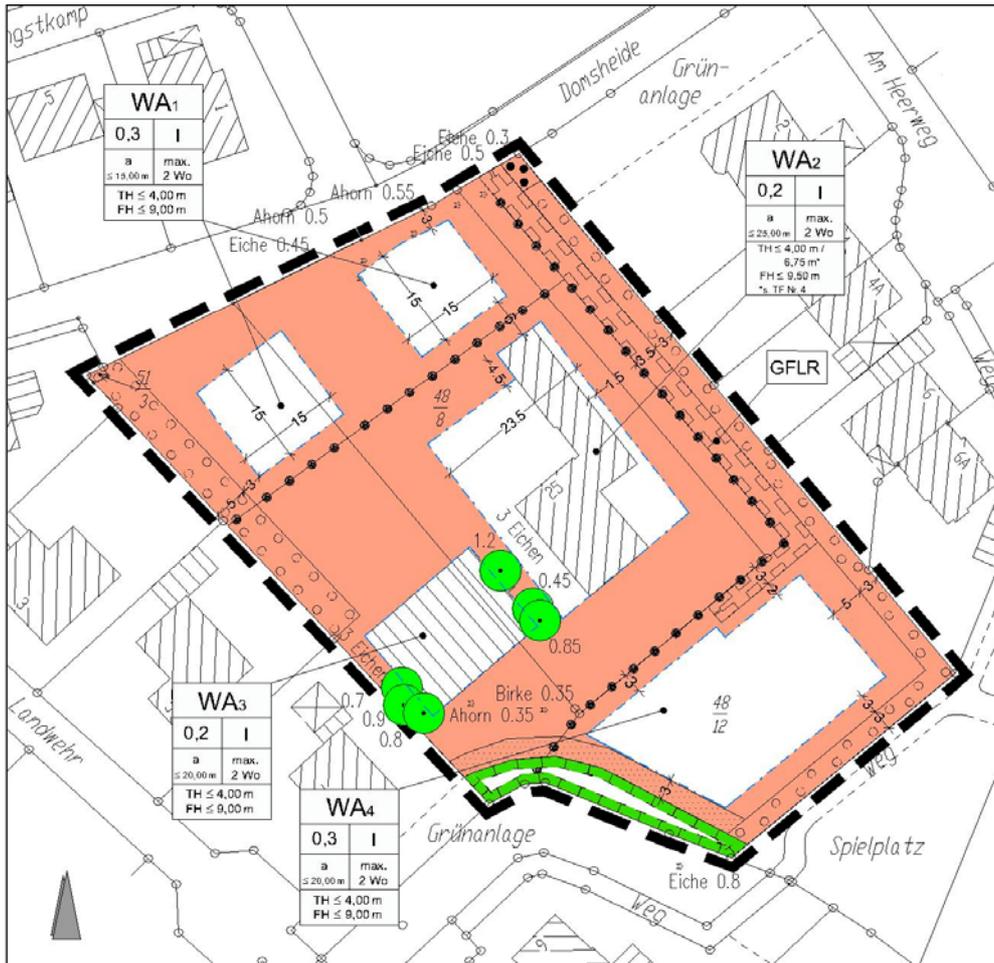
Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise
4. Abwägungsvorschlag



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 Wo Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(s. TF Nr. 6)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,3

I Zahl der Vollgeschosse, z. B. II

TH ≤ 4,00 m maximal zulässige Traufhöhe ≤ 4,00 m
(Bezugspunkte s. TF Nr. 3)

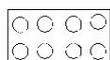
FH ≤ 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe ≤ 9,00 m
(Bezugspunkte s. TF Nr. 3)

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (s. TF Nr. 7)

----- Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

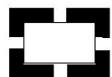


Erhalt von Einzelbäumen

5. Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO) sowie von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) s. TF Nr. 8)

Bebauungsplan Nr. 52 „Leuchtenburg – Domsheide“ - Änderung

Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

1. Innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Ausgenommen von dieser Regelung ist die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 formulierte Nutzung.
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO als kleine Beherbergungsbetriebe ohne Restaurantbetrieb allgemein zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
3. Innerhalb der Bebauungsplanänderung gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

a) Traufe:	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) First:	obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks; für die mit WA₄ bezeichnete überbaubare Grundstückfläche gilt als unterer Bezugspunkt die Mitte der Grundstücksgrenze zu der südlich hiervon gelegenen öffentlichen Spielplatzfläche

Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Krüppelwalm, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

4. Innerhalb der mit WA₂ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche kann die zulässige Traufhöhe der Hauptdachflächen (4,00 m) auf einer Länge von bis zu 50 % der Gesamttraufseiten je Gebäude bis zu einer Höhe von max. 6,75 m überschritten werden.
5. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO nur bis zu insgesamt 25 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und vergleichbare Anlagen werden auf diese Überschreitung nur zu 50 % angerechnet, wenn sie wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen befestigt werden.

6. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
7. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten, Hausgruppen sind nicht zulässig. Die zulässigen Gebäudelängen sind der Nutzungsschablone für die entsprechende überbaubare Grundstücksfläche zu entnehmen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf diese Gebäudelänge nicht anzurechnen.
8. Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Landschaftsökologische Festsetzungen

9. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO ist eine extensiv gepflegte Gras-Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist alle 2 Jahre (nicht vor dem 15. Juni) abschnittsweise unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen.
10. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Baum–Strauch–Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Winterlinde, Eberesche
 Sträucher: Eberesche, Haselnuss, Holunder, Brombeere, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, Eingriffeliger Weißdorn

Gehölzqualitäten:

für Bäume: Hochstamm, 2-3x verpflanzt, 8 – 12 cm Stammumfang
 für Sträucher: leichte Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze je 1,5 m x 1,5 m

11. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder der Beseitigung auf Grund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
12. Zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft (Wallheckenkompensation) werden Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises Ammerland als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB umgesetzt.

Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 56, 97 und 98 NBauO

1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung werden die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Leuchtenburg – Domsheide“ festgesetzten örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

Nachrichtliche Hinweise

1. 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. 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 4 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

GEMEINDE RASTEDE

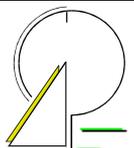
Landkreis Ammerland

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 „Leuchtenburg-Domsheide“

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Januar 2004



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. E.ON Netz GmbH
Regionalzentrum Nord - Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
2. Straßenbauamt Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technik Niederlassung Oldenburg
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)
Georgstraße 4
26919 Brake

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Kabel Niedersachsen / Bremen GmbH & Co. KG
Nessestraße 1a
26789 Leer

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>		
<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 19.11.2003 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan mit, dass Anregungen seitens des Landkreises Ammerland nicht bestehen.</p> <p>Der Abfallwirtschaftsbetrieb bittet jedoch um Berichtigung des Punktes 5.0 Abfallbeseitigung in der Begründung. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.</p>		<p>Dem Hinweis wird gefolgt, der Punkt 5.0 der Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Kabel Niedersachsen / Bremen GmbH & Co. KG Nessestraße 1a 26789 Leer</p>		
<p>Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 01.12.03. Zur o. a. Planung haben wir bereits am 08.11.01 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>		<p>Die angesprochene Stellungnahme aus dem Jahr 2001 erfolgte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Sammeländerung D). Hier wurden keine Anregungen vorgebracht.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Gemeinschaftliche Stellungnahme:

Helga + Egon Düser, Am Heerweg 6, 26180 Rastede

Marion + Karsten Timmerevers, Am Heerweg 4, 26180 Rastede

Astrid + Marco Vogt, Am Heerweg 6a, 26180 Rastede

Gerold und Silke La Grange

Bei der Landwehr 7

26180 Rastede

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Helga + Egon Düser, Am Heerweg 6 Marion + Karsten Timmerevers, Am Heerweg 4 Sylvia + Volker Kind, Am Heerweg 4a Astrid + Marco Vogt, Am Heerweg 6a</p>	
<p>Wir, die Unterzeichner, legen hiermit Einspruch gegen den oben genannten B-Plan ein. Einspruchsgründe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erschließung der hinteren Wohneinheiten entlang der östlichen Grundstücksgrenze 2. Traufhöhe von 6,75 m am Hauptgebäude. <p>Begründung:</p> <p>Zu 1. Bei unserer Bebauung wurde die Erhaltungswürdigkeit des Hauses auf dem jetzt überplanten Grundstück festgestellt. Wir mussten entsprechenden Abstand von der Grundstücksgrenze einhalten und ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen an der Grundstücksgrenze wurde im B-Plan festgeschrieben. Wir haben Alle unsere Ruhezone nach dieser Grundstücksgrenze ausgerichtet.</p> <p>Da der B-Plan im hinteren Bereich auf Grund der überbaubaren Fläche, bis zu 8 Wohneinheiten zulässt (8 WE mit je 2 Autos = ca. 50-80 Fahrten / Tag) sehen wir uns mit der geplanten Erschließung entlang der östlichen Grundstücksgrenze in unserer Ruhe und Intimsphäre massiv gestört. Mit dieser Erschließung werden städtebauliche Spannungen in unsere Ruhezone getragen. Hier geht die Erschließung einzig und alleine zu Lasten der Werte und Nutzungsstrukturen der Nachbarn! Wir fordern, die Erschließung der hinteren Wohneinheiten zentral zu regeln.</p>	<p>Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde die vorhandene Hofsituation auf dem Flurstück 48/8 bzw. 48/12 ausschließlich in ihrem Bestand gesichert und eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Das Gebäude wird nicht im Verzeichnis der Baudenkmale geführt und unterliegt nicht der Erhaltungspflicht des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.</p> <p>Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, innerhalb des mit WA2 gekennzeichneten Bereiches ein konkretes Bauvorhaben in Form eines Wohnhauses zu realisieren. Um eine optimale Ausnutzung der Fläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen, wurden im nördlichen und südlichen Bereich weitere, optional zu sehende Baumöglichkeiten über die Anordnung von Baufenstern geschaffen. Eine Realisierung ist kurzfristig nicht zu erwarten, da der gesamte Geltungsbereich einem Eigentümer unterliegt und insbesondere die rückwärtigen Bauflächen die Wohn- und Freibereiche des anstehenden Bauvorhabens unmittelbar berühren.</p> <p>Die Erschließung des mittleren und des nördlichen Bereiches (WA1, WA2, WA3) wird zentral, ausgehend von der Straße „Domsheide“, vorgesehen. Für den südlich liegenden, rückwärtigen Bereich wird die Erschließung über eine im Osten liegende, separate Zuwegung gesichert, die im Be</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
	<p>bauungsplan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt wird, eine zentrale Erschließung ist hier auf Grund der vorhandenen und geplanten Bebauungsstruktur auf dem Grundstück nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7, der festgesetzten Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksfläche wird innerhalb des mit WA4 gekennzeichneten Bereiches die Anlage von max. 4 Wohneinheiten ermöglicht. Zur Ermittlung der maximalen Belastung der benachbarten Wohnnutzung wird demnach von vier Wohneinheiten mit durchschnittlich 1,1 PKW (DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG: Ergebnistelegamm Mobilität in Deutschland 2002) ausgegangen. Bei durchschnittlich 3,2 PKW-Fahrten pro PKW-Besitzer und Tag (Allgemeine Grundlagen der Verkehrsplanung, http://www.tfh-berlin.de/gunther/vw1kap1.htm) ergeben sich insgesamt 14 Fahrten pro Tag. Von einer unzumutbaren Belastung der Anwohner ist demnach nicht auszugehen, zumal hier nur sehr geringe gefahrene Geschwindigkeiten zu erwarten sind. Darüber hinaus sind innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes Verkehrsbewegungen einer gewissen Größenordnung zu erwarten und auch hinzunehmen.</p> <p>Weiterhin wird bereits im Ursprungsplan östlich der Grenze des aktuellen Änderungsbereiches innerhalb des allgemeinen Wohngebietes an der Straße „Am Heerweg“ eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf einer Tiefe von 5,00 m festgesetzt. Im Rahmen der 2. Änderung wird westlich hiervon innerhalb des Änderungsbereiches zusätzlich eine Fläche mit einer Breite von 3,00 m angeordnet, so dass hier entsprechend den Aussagen der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung eine Baum-Strauch-Hecke in einer Gesamtbreite von 8,00 m zu entwickeln ist. Diese stellt einen ausreichenden optischen Schutz der rückwärtig angeordneten Ruhezone vor eventuell zu erwartenden Verkehrsbewegungen dar.</p> <p>Städtebauliche Spannungen bzw. Fehlentwicklungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. Vielmehr wäre in diesem Bereich zur Anpassung an die umliegenden Siedlungsstrukturen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch eine weitergehende Verdichtung, z. B. in Form einer Kettenhausbebauung, denkbar, die jedoch hinsichtlich der besonderen städtebaulichen Situation auf dem Grundstück sowie dem geplanten Bauvorhaben vermieden werden soll. Ein Anspruch der Anwohner auf den Erhalt der lockeren Bebauungssitua</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Zu 2. Die geplante Traufhöhe von 6,75 m entspricht nicht dem Gleichheitsprinzip mit den umliegenden B-Plänen. Da in dem B-Plan 52, wie auch in den umliegenden B-Plänen, die eingeschossige Bauweise Pflicht ist, haben wir Bedenken, dass mit der genehmigten Traufhöhe von 6,75 m dieses umgangen wird (wer kontrolliert diese?!). Außerdem sind wir der Meinung, dass hier die Rücksicht auf die Nachbarschaft, wie auch mit der unter 1 genannten Erschließung, nicht eingehalten wird. Wir sehen auch hier einen massiven Eingriff in unsere Werte und Nutzungsstrukturen. (Einblick in unsere Ruhezone usw.).</p>	<p>tion innerhalb der verdichteten Siedlungsstrukturen besteht nicht, zumal dieser dem ehemaligem landwirtschaftlichen Betrieb bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 ebenfalls nicht eingeräumt werden konnte.</p> <p>Zu 2. Das Flurstück 48/8 bzw. 48/12 nimmt auf Grund der vorhandenen Flächen- und Gebäudestruktur eine städtebauliche Sonderstellung ein, die bereits im Ursprungsplan berücksichtigt wurde. Der dort vorhandene bauliche Bestand (Schuppen, Remise) weist bereits eine Traufhöhe auf, die deutlich über der im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 festgesetzten Traufhöhe von 4,00 m liegt. Die Zulässigkeit einer Traufhöhe von 6,75 m auf 50 % der Gesamttraufseiten je Gebäude innerhalb des zentralen Bereiches (WA2) führt dementsprechend zu keiner städtebaulichen Fehlentwicklung und verletzt nicht den Grundsatz der Gleichbehandlung. Zudem wird in den übrigen Bereichen (WA1, WA3, WA4) die zulässige Traufhöhe mit 4,00 m festgesetzt und somit den umliegenden Bereichen angepasst. Die Einhaltung der zulässigen eingeschossigen Bauweise wird im Bauantragsverfahren bzw. dem Anzeigeverfahren geprüft. Einblicke in die an das Flurstück angrenzenden Ruhezonen sind auf Grund der Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen von der Flurstücksgrenze sowie der anzulegenden Baum-Strauch-Hecke nicht zu erwarten.</p>
<p>Gerold und Silke La Grange Bei der Landwehr 7 26180 Rastede</p>	
<p>Hiermit legen wir Einspruch gegen den vorgenannten Bebauungsplan Nr. 52 ein.</p> <p>Gründe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf der Südwestseite des Grundstückes ist der fünf Meter breite Pflanzstreifen nicht durchgängig. 2. Auf der mit WA3 bezeichneten Fläche ist generell eine Traufhöhe von bis zu 5 Metern vorgesehen. <p>Dadurch wird die Bebauung mit einem Wohngebäude bis auf 3 Meter an unsere Grundstücksgrenze heran möglich, und zwar mit einer Traufhöhe</p>	<p>Die Hinweise der Bürgerin bzw. dem Bürger werden zur Kenntnis genommen. Zukünftig wird die Traufhöhe innerhalb des mit WA4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebietes auf max. 4,00 m entsprechend den Aussagen des Ursprungsplanes festgesetzt. Das Gebäude innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche mit einer teilweisen Traufhöhe von $\geq 4,00$ m genießt Bestandsschutz. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 52). Die Anordnung eines Hauptgebäudes war demnach auch vor Aufstellung der Bebauungsplanänderung zulässig.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>von 5 Metern. Dies widerspricht dem bisherigen Bauzustand auf der WA3 in erheblichem Umfang: Aufgestellt ist dort derzeit ein Nebengebäude. Dabei handelt es sich um einen in Längsrichtung zur Straße Domsheide verlaufenden, ca. 10 Meter langen Garagentrakt, der an seiner Vorderseite eine Traufhöhe von etwa 3 Metern und an der rückwärtigen Seite gar nur eine Traufhöhe von etwa 2 Metern hat. Erst daran schließt sich zur Grundstücksmitte ein rechtwinklig aufgestellter Trakt in Holzbauweise an, dessen Aufmaß der Traufhöhe größer ist. Es ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, weshalb nunmehr auf der WA3 die Bebauung mit einem Hauptgebäude bis auf 3 Meter an die Grundstücksgrenze zulässig sein soll und dabei die vorgesehene generelle Traufhöhe von 5 Metern eine doppelgeschossige Bauweise zulässt. Der bisherige Ruhebereich auf der Rückseite unseres Hauses wird damit in massiver Form gestört!</p> <p>Es ist bekannt, dass das gesamte Areal von privater Hand (Familie Fissek) an eine Privatperson veräußert wurde. Es ist daher mit Sicherheit zu befürchten, dass das Gelände zukünftig aus finanziellen Ertragsgründen in maximaler Bauweise ausgenutzt wird! Eindeutige Anzeichen sind dafür</p> <ol style="list-style-type: none"> die vorbenannte Erhöhung des Bauvolumens auf der WA3, die bis auf 50 % zulässige Überschreitung der Bauweise mit einer Traufhöhe von 4 Metern bis auf 6,75 Meter auf der WA2 und die zusätzlichen Bauteppiche mit den Bereichen der WA1 und WA4. <p>Den Bauherren der benachbarten Areale wurden 1998 strenge Auflagen gemacht. Eine Überschreitung der Traufhöhe von 4 Metern war dabei nicht zulässig. Es sollte der dörflich-ländliche Charakter in der Bebauung der Ortschaft Leuchtenburg erhalten bleiben. Der Maßstab hatte für uns durchaus seine Berechtigung, zumal das Grundstück der Familie Fissek mit einem älteren Fachwerk-Bauernhaus bebaut ist. Diese Maßstäbe sollen nunmehr offenbar absolut keine Gültigkeit mehr haben. Es werden dem privaten Neuerwerber Bauzugeständnisse gemacht, die einer Gleichbehandlung der benachbarten Bürger widersprechen. Wir möchten erwirken, dass der benannte 5 Meter breite Pflanzstreifen durchgängig aufgenommen und die Traufhöhe zumindest auf der WA3 auf 4 Meter begrenzt wird. Wir erbitten die Zusendung eines klagefähigen Bescheides zu unserem Einspruch.</p>	<p>Eine durchgängige Festsetzung des angesprochenen Pflanzstreifens ist auf Grund des Gebäudebestandes, der in diesem Bereich bis auf 3,00 m an die Grundstücksgrenze heranrückt sowie der hier vorhandenen, großen Einzelbäume nicht sinnvoll bzw. auch nicht möglich. Durch die in der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 52) festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des allgemeinen Wohngebietes an der Straße „Bei der Landwehr“ auf einer Breite von 5,00 m wird eine ausreichende Abgrenzung der Grundstücke untereinander gewährleistet. Die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt u. a. zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.</p> <p>Des Weiteren wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Eheleute Düser, Timmerevers, Kind und Vogt (s. o.) verwiesen. Hier wird verdeutlicht, dass auf Grund der Eigentumsverhältnisse und dem konkreten Bauvorhaben die maximale Ausnutzung des Grundstückes nicht zu erwarten ist. Zudem wird durch die maßvolle Verdichtung und geringfügige Erhöhung der Traufhöhe innerhalb des besiedelten Bereiches keine städtebauliche Fehlentwicklung vorbereitet. Der ländlich geprägte Charakter bleibt erhalten. Ein Anspruch der Anwohner auf die Erhaltung der derzeitigen Gebäude- und Freifächensituation innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung besteht nicht.</p>



Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2003/301

freigegeben am 23.12.2003

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 07.01.2004

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.01.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.01.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Gewerbegebiet Leuchtenburg wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Gewerbegebiet Leuchtenburg nebst Begründung wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.11.2003 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/245) ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 30.12.2003 stattgefunden.

Die Anregungen oder Bedenken haben zu einer geringfügigen Veränderung der Planzeichnung geführt. Insbesondere wurde durch die aktuelle Einmessung der vorhandenen Wallhecke der Bauteppich geringfügig größer.

Planzeichenerklärung

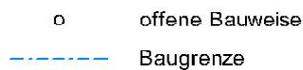
1. Art der baulichen Nutzung



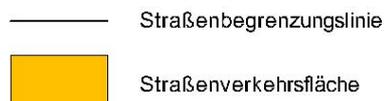
2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,5
OK ≤ 10,00 m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ≤ 10,00 m
(Bezugspunkte siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

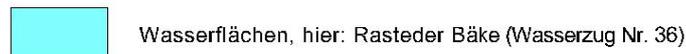
3. Bauweise, Baugrenzen



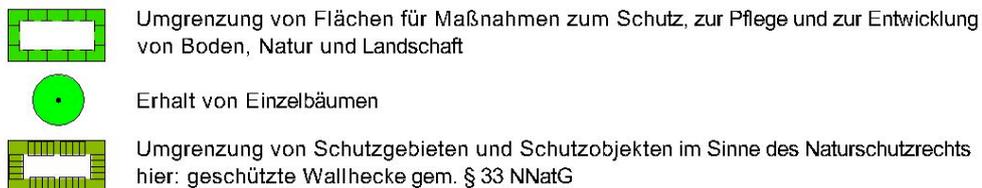
4. Verkehrsflächen



5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



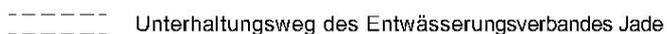
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



7. Sonstige Planzeichen

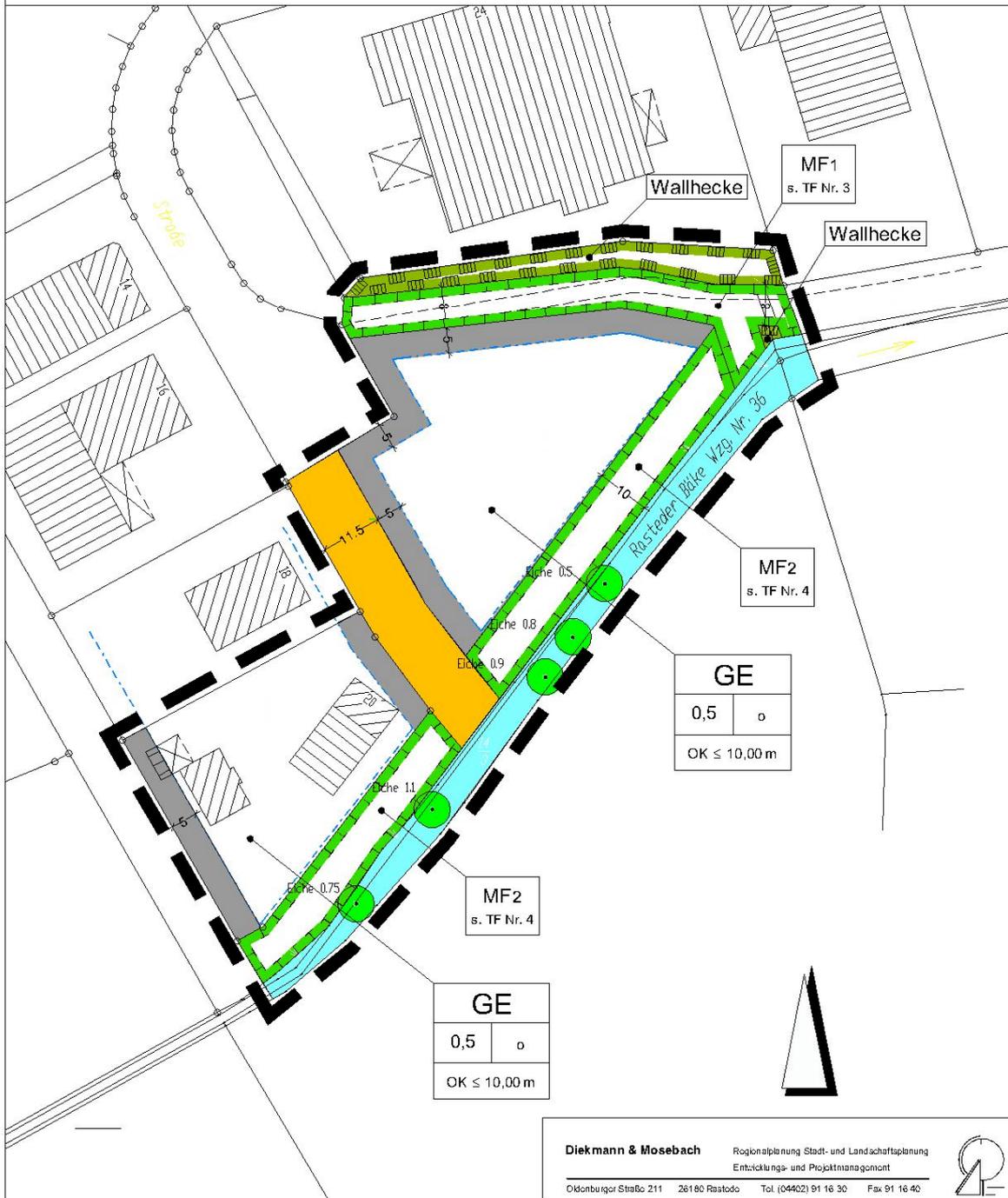


8. Nachrichtlicher Hinweis



Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 47 - 2. Änderung, Entwurf



Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Dödenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Planzeichenerklärung

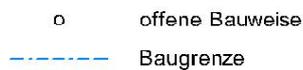
1. Art der baulichen Nutzung



2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,5
 OK ≤ 10,00 m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ≤ 10,00 m
 (Bezugspunkte siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

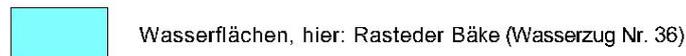
3. Bauweise, Baugrenzen



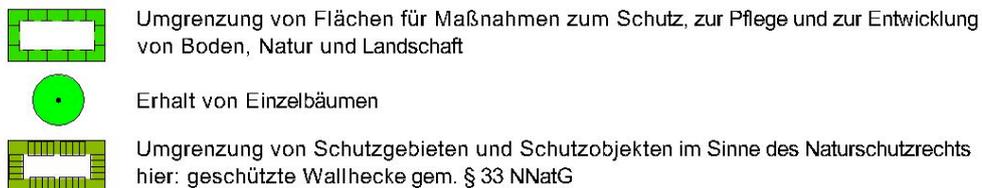
4. Verkehrsflächen



5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



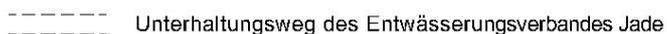
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



7. Sonstige Planzeichen



8. Nachrichtlicher Hinweis



Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße

Die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.

3. Innerhalb der mit MF1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist entlang der vorhandenen Wallhecke ein begleitender Krautsaum zu entwickeln.
4. Innerhalb der mit MF2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist entlang des Wasserzuges (Rasteder Bäke Wzg. Nr. 36) ein begleitender Krautsaum zu entwickeln; es sind ergänzende Baumpflanzungen im Uferbereich vorzunehmen.
5. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder der Beseitigung auf Grund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ befindet sich eine gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke.

Nachrichtliche Hinweise

1. 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. 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 4 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 vorbereitet werden, erfolgt innerhalb des Flächenpools „Ipwegermoor“ der Gemeinde Rastede. Seitens der Gemeinde wird eine Verpflichtungserklärung zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen eingegangen.

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“

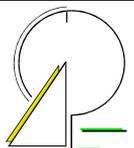
Beteiligung Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Bürgerbeteiligung
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Januar 2004



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. E.ON Netz GmbH
Netzzentrum Oldenburg – Leitungen
Weißemoorstraße 114a
26125 Oldenburg
2. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technik Niederlassung Oldenburg
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg
3. Kabel Niedersachsen / Bremen GmbH & Co. KG
Hans-Böckler-Allee 5
30173 Hannover
4. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Rosenstraße 13b
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Niedersächsischer Landesbetrieb
für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWK)
Heinestraße 1
26919 Brake

3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 19.11.2003 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan folgendes mit:</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der südlich der Wallhecke geplante Maßnahmenfläche zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ein Zufahrtsweg zum dahinterliegenden Regenrückhaltebecken vorhanden ist. Der Wallheckendurchstich an der östlichen Seite war nach der Wallheckenerfassung vom 26.06.1989 des Landkreises für diese Wegetrasse in einer Breite von 8,00 m vorhanden. Der vorhandene Zufahrtsweg ist daher entsprechend in dem Bebauungsplan mit aufzunehmen und in der Bilanzierung zu berücksichtigen. Die fehlenden Kompensationseinheiten werden im Flächenpool „Ipwegermoor“ der Gemeinde nachgewiesen. Wir bitten daher vor Satzungsbeschluss um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen wird folgendes ausgeführt:</p> <p>Zu 1. Wir empfehlen die Rechtsgrundlage des § 23 (5) BauNVO entfallen zu lassen, da es sich hierbei um eine Festsetzung nach § 12 (1) Nr. 6 bzw. 14 (1) BauNVO handelt.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 4 ist einerseits zu unbestimmt, andererseits ist diese, wie sich aus der folgenden Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde ergibt, auch noch mit dem Entwässerungsverband Jade abzustimmen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzungen des Vorentwurfes für diesen Bereich wurden entsprechend den Inhalten des Ursprungsplanes getroffen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgt eine Aktualisierung der Festsetzungen entsprechend dem ablesbaren Bestand vor Ort. Die Bilanzierung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt. Als Gesetzesgrundlage werden zukünftig die §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO genannt. Bei dem angegebenen § 12 (1) Nr. 6 BauNVO handelt es sich um einen Schreibfehler, dieser Paragraph ist in der Baunutzungsverordnung nicht vorhanden. Der Bezug auf den § 23 (5) BauNVO, der sich auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen in Abstandflächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bezieht, ist nicht notwendig und entfällt demnach.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 übernommen und bleibt demnach auch weiterhin Inhalt der Bebauungsplanänderung. Der Entwässerungsverband Jade wurde im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Nach erneuter Rückfrage wurde bestätigt, dass von dieser Seite keine Bedenken gegen die aktuelle Planung</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die textliche Festsetzung Nr. 6 muss entfallen. Es handelt sich hierbei um einen Hinweis auf die Kompensation des durch diesen Bebauungsplan erfolgenden Eingriffes. Eine Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (1) BauGB existiert jedoch nicht.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde wird zu vorgenannter Planung ausgeführt, dass in der Begründung unter 4.5 eine Änderung vorzunehmen ist. Der Wasserzug Nr. 36 ist kein Gewässer der Ammerländer Wasseracht, sondern ein Fließgewässer des Entwässerungsverbandes Jade.</p> <p>Die nach Maßnahmenfläche MF 2 vorgesehenen „ergänzenden Baumpflanzungen“ halten wir im Hinblick auf das Erfordernis einer maschinellen Gewässerräumung für nicht sinnvoll. Inwieweit Anpflanzungen möglich sind, ist mit dem Entwässerungsverband Jade abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass dauerhaft ein Unterhaltungstreifen zur Verfügung steht.</p> <p>In diesem Zusammenhang bitten wir auch um Beachtung der Stellungnahme des OOWV vom 03.12.2003.</p>	<p>bestehen.</p> <p>Grundsätzlich besteht gemäß § 1a BauGB die Möglichkeit, den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu bestimmen. Dabei können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle dieser Festsetzung können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Flächenpools Ipwegermoor der Gemeinde Rastede wird seitens der Gemeinde gegenüber der unteren Naturschutzbehörde eine Verpflichtungserklärung zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen eingegangen. Demnach kann eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB entfallen. Es wird jedoch in der Bebauungsplanänderung nachrichtlich auf diesen Sachverhalt hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Wie bereits oben dargestellt, handelt es sich bei der textlichen Festsetzung Nr. 4 um eine Übernahme aus dem Ursprungsplan. Bedenken bestehen seitens des Entwässerungsverbandes Jade nicht.</p> <p>Die Hinweise des OOWV werden berücksichtigt (s. u.).</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWK) Heinestraße 1 26919 Brake</p>	
<p>Aus der Sicht des Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWK)-Betriebsstelle Brake – bestehen keine Bedenken, da landeseigene Objekte bzw. vom Land zu unterhaltende Gewässer und Anlagen (Gewässer, Bauwerke, Deiche etc.) nicht betroffen sind.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt nicht eine Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gem. RdErl. Des MU 22-62018-VORIS 28200 vom 01.08.2002. Falls Sie eine Beteiligung des GLD für erforderlich halten, wenden Sie sich bitte direkt an den Geschäftsbereich III in unserem Hause. Eine ausführliche Begründung der aus Ihrer Sicht zu erwartenden „wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt“ ist beizufügen.</p>	<p>Der Hinweis des NLWK wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung des Gewässerkundlichen Landesdienstes ist nicht erforderlich, da durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>An das Bebauungsgebiet führt eine Versorgungsleitung DN 100. Diese darf weder mit Bäumen überpflanzt noch durch Hochbauten oder durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen Gemeinde und OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis des OOWV wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Versorgungsleitung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, so dass eine Berücksichtigung in der Planzeichnung nicht erforderlich ist.</p> <p>Die weiteren Hinweise zum Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung sowie die zu berücksichtigenden Arbeitsblätter und DIN-Normen werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 403 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen der Freiraum von Versorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab. Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungssingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kutscher, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2003/305

freigegeben am 23.12.2003

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 13.01.2004

3. Änderung Bebauungsplan 60 - Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.01.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.01.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Rastede Ortskern – Teilbereich Oldenburger Straße mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.09.2002 (Beschluss-Vorlage 2002/191A) die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen. Hintergrund war seinerzeit der Bau des Pavillon am Schloßcafé. Da der Bebauungsplan Nr. 60 diesen Bau bis heute nicht zulässt, wurde seitens des Landkreises eine Befreiung mit der Auflage erteilt, dass die Gemeinde im Rahmen des anstehenden Neubaus der LzO die notwendige Bebauungsplanänderung nachholt. Da sich mittlerweile die Absichten der LzO konkretisiert haben, ist nunmehr gemäß des o.g. Beschlusses das Planänderungsverfahren einzuleiten.

Die Vorstellungen der LzO weichen in wesentlichen Punkten erheblich von den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 ab. Um diese Abweichungen für städtebauliche und denkmalrechtlich vertretbar zu halten, gab es verwaltungsseitig mehrere Gespräche mit dem Landkreis, der Denkmalbehörde und den Architekten.

Die dabei vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden weitestgehend aufgegriffen und berücksichtigt.

Der vorliegende Entwurf versucht, diese Umstände zu berücksichtigen, gleichwohl aber auch den wirtschaftlichen Interessen der LzO und des Schloßcafébetreibers gerecht werden.

Im Bereich des Schloßcafés wird der mittlerweile realisierte Pavillon-Bau in seinem Bestand und seiner Gestalt weitestgehend festgeschrieben, d.h. die Regelungen des Bebauungsplanes greifen die Realität auf, ermöglichen aber keine wesentlich weitere, großzügigere Bebaubarkeit dieses bislang nicht bebaubaren Grundstücksbereiches.

Hinsichtlich des LzO Gebäudes bestehen die wesentlichen Änderungen zum einen in der Ermöglichung einer erhöhten Traufhöhe und zum anderen in der Zusammenführung bislang nur einzeln bebaubarer Bauteppiche. Daneben werden die örtlichen Bauvorschriften dahingehend geändert, um einen Kompromiss zwischen den derzeit gültigen und den für die Realisierung eines modernen Verwaltungsgebäudes mit Kundenzentrum notwendigen gestalterischen Regelungen zu finden. Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist zu berücksichtigen, dass der in der Nachbarschaft vorhandene Gebäudebestand zum Teil ebenfalls über der zulässigen Höhe liegt und das geplante LzO Gebäude hier keine weitere Erhöhung darstellt.

Die Änderungen der örtlichen Bauvorschriften wurden in einer synoptischen Darstellung als Anlage beigelegt. In den geführten Gesprächen wurde insbesondere die Farbwahl von Fassade und Dach angesprochen.

Hinsichtlich der Stellplätze werden diese – wie bisher auch – hinter dem Gebäude angeordnet und über eine „Nur“-Einfahrt erreicht bzw. über eine „Nur“-Ausfahrt verlassen. Die Zahl erhöht sich geringfügig.

Hinsichtlich der zeitlichen Abfolge wird eine abschließende Beratung des Bebauungsplanes bis zur Sommerpause angestrebt. Um den Baubeginn vorzuziehen, wird unmittelbar nach der öffentlichen Auslegung und nach der Beratung im Verwaltungsausschuss die frühzeitige Planreife festgestellt, die als Grundlage zur Erteilung einer Baugenehmigung durch den Landkreis dienen wird.

Zu weiteren Einzelheiten wird das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Diekmann und Mosebach in der Sitzung Ausführungen geben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen ergeben sich aus dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der LzO.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
4. Synoptische Darstellung der geltenden und künftigen örtlichen Bauvorschriften.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß

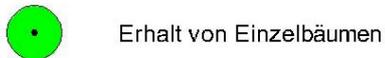
1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

----- Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



ND Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Naturdenkmal (Linde, WST-45)

5. Sonstige Planzeichen



••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO) sowie von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) (s. textliche Festsetzung Nr. 1)

Gemeinde Rastede**Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ – 3. Änderung / Teilbereiche A und B****Textliche Festsetzungen**

1. Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO sind innerhalb der in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Mischgebiete (MI) Spielhallen nicht zulässig.
3. Innerhalb des Teilbereiches A des Geltungsbereiches ist gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 % zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

1. 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. 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 4 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (Teilbereich B) befindet sich ein gem. § 27 NNatG geschütztes Naturdenkmal (Linde, WST-45).

Änderung der örtlichen Bauvorschriften**Teilbereich A**

1. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ gelten auch für den Bebauungsplanänderungsbereich (Teilbereich A) mit Ausnahme der § 4 (1+6) – Dächer – und § 5 (1, 5 + 7) – Außenwände. An Stelle der vorgenannten Ausnahmen gelten nachfolgende Regelungen:

Dächer

§ 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 16°-50° Dachneigung zulässig. Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Flachdächer zulässig, wenn die Gebäude eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

- (6) Gemäß § 16 (3) BauNVO sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss Traufhöhen zwischen 3,20 m und 4,20 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zwischen 5,50 m und 8,50 m zulässig. Wenn das oberste Geschoss um mindestens 2,50 m von der jeweiligen, äußeren Gebäudeseite zurückspringt, ist eine Traufhöhe von max. 10,50 m zulässig. Die Firsthöhe darf 12,50 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des äußeren Mauerwerks mit der Dachhaut; für die zulässige Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt die obere Firstkante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Geländeoberfläche.

Außenwände der Gebäude

§ 5 (1) entfällt

- (5) Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 (4): Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen.
- (7) Die Außenfassaden sind in Putz, als Ziegel- oder als Natursteinfassaden zu erstellen. Bei Ziegelfassaden sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Als Rot bis Rotbraun gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015. Putzfassaden oder Anstriche verputzter Fassaden sowie Natursteine sollen den Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 entsprechen.

Teilbereich B

2. Für den Teilbereich B des Geltungsbereiches gelten die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften. Innerhalb des besonders gekennzeichneten Mischgebietes (MI*) im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Teilbereich B) werden die Festsetzungen § 1; 4; 5 (Geltungsbereich; Dächer; Außenwände) der örtlichen Bauvorschrift außer Kraft gesetzt. An Stelle der vorgenannten Ausnahmen gelten nachfolgende Regelungen:

Dächer

- § 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20°- 40° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaus- und -aufbauten.
- (2) Als Dacheindeckungsmaterial ist nur Metall in seinen natürlichen Farbgebungen (z. B. Zink, Kupfer) sowie Glas zulässig.
 - (3) Dachaus- und -aufbauten dürfen insgesamt eine Länge von 2/3 der dazugehörigen Seiten der Gebäude nicht überschreiten; der Mindestabstand der Dachaus- oder -aufbauten zu den Traufen der Gebäude beträgt 1,00 m.
 - (4) Gemäß § 16 (3) BauNVO ist bei Gebäuden eine maximale Traufhöhe von TH: 3,20 m zulässig; die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 5,00 m. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des äußeren Mauerwerks mit der Dachhaut; für die zulässigen Gebäudehöhen ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Geländeoberfläche.

Außenwände der Gebäude

- § 5 (1) Die Außenfassaden der Gebäude sind zur Oldenburger Straße mit einem Anteil von mindestens 80% und nach Süden und Osten zu mindestens 60 % aus Glas herzustellen. Die verbleibende Fassadenfläche ist in Metall oder Holz auszuführen. Im Sockelbereich ist bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, ausgehend von der Geländeoberkante, auch Putz, Ziegel oder Naturstein zulässig. Bei Ziegeln sind rote bis rotbraune Farbtöne zu verwenden. Als Rot bis Rotbraun gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015. Putze, Anstriche verputzter Fassaden oder Naturstein sollen den Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 entsprechen.

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60	Änderung der örtlichen Bauvorschriften in der 3. Änderung
	<p>Teilbereich A</p> <p>1. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ gelten auch für den Bebauungsplanänderungsbereich (Teilbereich A) mit Ausnahme der § 4 (1+6) – Dächer – und § 5 (1, 5 + 7) – Außenwände. An Stelle der vorgenannten Ausnahmen gelten nachfolgende Regelungen:</p>
<p>Dächer</p> <p>§ 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 30°-50° Dachneigung zulässig. Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Flachdächer zulässig, wenn die Gebäude eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.</p> <p>(6) Gemäß § 16 (3) BauNVO sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss Traufhöhen zwischen 3,20 m und 4,20 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zwischen 5,50 m und 7,50 m zulässig. Die Firsthöhe darf 12,50 m nicht überschreiten. Die Höhe wird jeweils von Oberkante Geländeoberfläche gemessen.</p> <p>Außenwände der Gebäude</p> <p>§ 5 (1) Die von der Oldenburger Straße und dem Marktplatz aus sichtbaren Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d. h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche allseitig von Wandflächen umschlossen sind.</p> <p>(5) Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 Abs. 2 und 4: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein.</p>	<p>Dächer</p> <p>§ 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 16°-50° Dachneigung zulässig. Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Flachdächer zulässig, wenn die Gebäude eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.</p> <p>(6) Gemäß § 16 (3) BauNVO sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss Traufhöhen zwischen 3,20 m und 4,20 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zwischen 5,50 m und 8,50 m zulässig. Wenn das oberste Geschoss um mindestens 2,50 m von der jeweiligen, äußeren Gebäudeseite zurückspringt, ist eine Traufhöhe von max. 10,50 m zulässig. Die Firsthöhe darf 12,50 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des äußeren Mauerwerks mit der Dachhaut; für die zulässige Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt die obere Firstkante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Geländeoberfläche.</p> <p>Außenwände der Gebäude</p> <p>§ 5 (1) entfällt</p> <p>(5) Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 (4): Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen.</p>

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60	Änderung der örtlichen Bauvorschriften in der 3. Änderung
<p>(7) Die Außenfassaden sind in Putz oder als Ziegelfassaden zu erstellen. Bei Ziegelfassaden sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Als rot bis rotbraun gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015. Putzfassaden oder Anstriche verputzter Fassaden sollen die Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 erhalten.</p>	<p>(7) Die Außenfassaden sind in Putz, als Ziegel- oder als Natursteinfassaden zu erstellen. Bei Ziegelfassaden sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Als Rot bis Rotbraun gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015. Putzfassaden oder Anstriche verputzter Fassaden sowie Natursteine sollen den Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 entsprechen.</p>
	<p>Teilbereich B</p>
<p>Dächer</p> <p>§ 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 30°-50° Dachneigung zulässig. Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Flachdächer zulässig, wenn die Gebäude eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.</p> <p>(2) Alle Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit einem Material und in einer Farbe gedeckt werden.</p> <p>(3) Als Dachdeckungsmaterialien sind nur rote oder anthrazitfarbene, nicht glasierte Pfannen zulässig. Als rot gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016 und als anthrazit die Farben DIN RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026.</p> <p>(4) Für die von der Oldenburger Straße und dem Marktplatz aus sichtbaren Flächen gilt darüber hinaus: Dachfenster dürfen je ei</p>	<p>2. Für den Teilbereich B des Geltungsbereiches gelten die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften. Innerhalb des besonders gekennzeichneten Mischgebietes (MI*) im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Teilbereich B) werden die Festsetzungen § 1; 4; 5 (Geltungsbereich; Dächer; Außenwände) der örtlichen Bauvorschrift außer Kraft gesetzt. An Stelle der vorgenannten Ausnahmen gelten nachfolgende Regelungen:</p> <p>Dächer</p> <p>§ 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20°- 40° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaus- und -aufbauten.</p> <p>(2) Als Dacheindeckungsmaterial ist nur Metall in seinen natürlichen Farbgebungen (z. B. Zink, Kupfer) sowie Glas zulässig.</p>

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60	Änderung der örtlichen Bauvorschriften in der 3. Änderung
<p>ne Fläche bis zu 2,0 m² einnehmen. Der Abstand von Giebel, First und Traufe und der Dachfenster voneinander muss mindestens 1,00 m betragen. Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn die Summe deren Flächen 50 v. H. der Dachfläche nicht übersteigt. Der Abstand von Geibel, First und Traufe muss mindestens 1,0 m betragen.</p> <p>(5) Dachgauben und andere Dachaufbauten (z. B. Zwerchgiebel) dürfen insgesamt nicht länger als 2/3 der dazugehörigen Gebäudeseite sein. Der Abstand von Giebel, First und bei Gauben auch von der Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.</p> <p>(6) Gemäß § 16 (3) BauNVO sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss Traufhöhen zwischen 3,20 m und 4,20 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zwischen 5,50 m und 7,50 m zulässig. Die Firsthöhe darf 12,50 m nicht überschreiten. Die Höhe wird jeweils von Oberkante Geländeoberfläche gemessen.</p> <p>Außenwände der Gebäude</p> <p>§ 5 (1) Die von der Oldenburger Straße und dem Marktplatz aus sichtbaren Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d. h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche allseitig von Wandflächen umschlossen sind.</p> <p>(2) Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben.</p> <p>(3) Fassaden sind im Erdgeschoss mit einem sichtbaren Sockel auszubilden (mind. 0,30 m hoch).</p> <p>(4) Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 75% der Gesamtbreite des Hauses betragen.</p> <p>(5) Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 Abs. 2 und 4: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein.</p> <p>(6) Fenster dürfen die Fassadenfront (Vorderkante Wandfläche) um 0,50 m verlassen.</p> <p>(7) Die Außenfassaden sind in Putz oder als Ziegelfassaden zu</p>	<p>(3) Dachaus- und -aufbauten dürfen insgesamt eine Länge von 2/3 der dazugehörigen Seiten der Gebäude nicht überschreiten; der Mindestabstand der Dachaus- oder -aufbauten zu den Traufen der Gebäude beträgt 1,00 m.</p> <p>(4) Gemäß § 16 (3) BauNVO ist bei Gebäuden eine maximale Traufhöhe von TH: 3,20 m zulässig; die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 5,00 m. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des äußeren Mauerwerks mit der Dachhaut; für die zulässigen Gebäudehöhen ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Geländeoberfläche.</p> <p>Außenwände der Gebäude</p> <p>§ 5 (1) Die Außenfassaden der Gebäude sind zur Oldenburger Straße mit einem Anteil von mindestens 80% und nach Süden und Osten zu mindestens 60 % aus Glas herzustellen. Die verbleibende Fassadenfläche ist in Metall oder Holz auszuführen. Im Sockelbereich ist bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, ausgehend von der Geländeoberkante, auch Putz, Ziegel oder Naturstein zulässig. Bei Ziegeln sind rote bis rotbraune Farbtöne zu verwenden. Als Rot bis Rotbraun gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015. Putze, Anstriche verputzter Fassaden oder Naturstein sollen den Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 entsprechen.</p>

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60	Änderung der örtlichen Bauvorschriften in der 3. Änderung
<p>erstellen. Bei Ziegelfassaden sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Als rot bis rotbraun gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015. Putzfassaden oder Anstriche verputzter Fassaden sollen die Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 erhalten.</p> <p>(8) Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.</p> <p>(9) Die horizontale Gliederung mit Kragdächern ist bis zu einer Höhe von 0,50 m und Ausladung von 1,0 m zulässig. Die Kragdächer sind in der Breite der Fenster zu errichten. Bei mehreren nebeneinanderliegenden Fenstern muss im Kragdach eine optische Trennung in Form eines Einschnittes erfolgen.</p>	



Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2003/299

freigegeben am 23.12.2003

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 07.01.2004

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 - "Mehrfamilienhäuser Wapelstraße Wahnbek"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.01.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.01.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	17.02.2004	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 – „Mehrfamilienhäuser Wapelstraße Wahnbek“ nebst Begründung wird beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.11.2003 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/192) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.12.2003 bis 02.01.2004 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlagen beigefügt. Wesentliche Anregungen oder Bedenken haben sich nicht ergeben.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

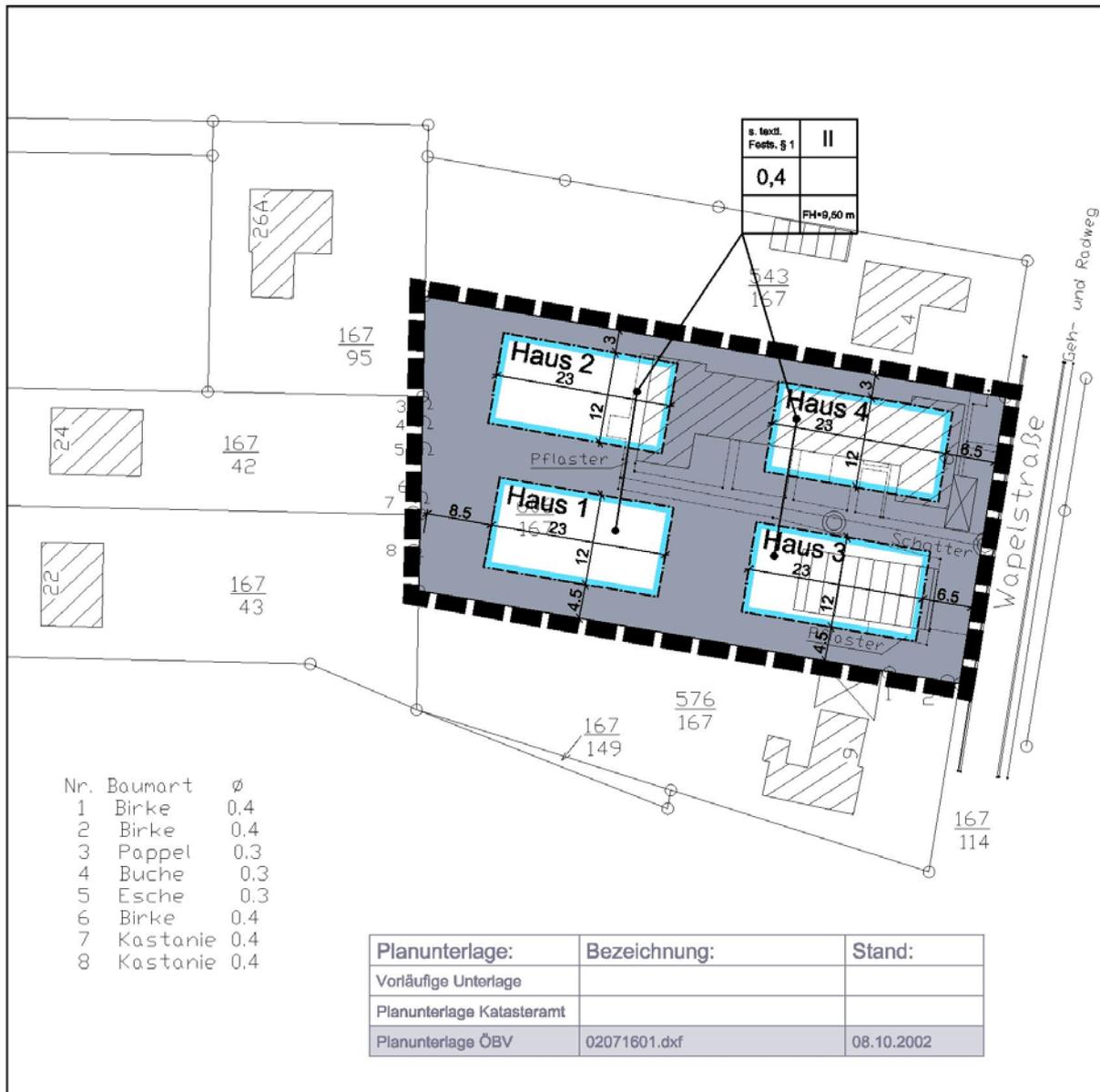
Einladung

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen und Hinweise
3. Abwägungsvorschlag



Textliche Festsetzungen

§ 1

Innerhalb der überbaubaren Fläche sind 4 Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser mit jeweils maximal 4 Wohnungen zulässig.

§ 2

Die im Planteil eingetragene maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der Wapelstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

§ 3

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen und der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen (z.B. Fahrradständer, Spielplätze, Müllcontainer, Einfriedungen, Zufahrten, Wegeverbindungen etc.) Garagen und Stellplätze zulässig.

§ 4

Für die westlich bzw. südlich ausgerichteten Außenbauteilsflächen von Schlafräumen sind folgende erforderliche bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ erforderlich:

Haus	Ausrichtung der Räume	Geschoss	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ [dB]
Haus 1	südlich	EG	≥ 31
		1. OG	≥ 32
	westlich	EG	≥ 31
		1. OG	≥ 31
Haus 2	südlich	1. OG	≥ 30
		westlich	EG
		1. OG	≥ 31
		westlich	EG
Haus 3	südlich	EG	≥ 30
		1. OG	≥ 31
	westlich	1. OG	≥ 30
		1. OG	≥ 30
Haus 4	westlich	1 OG	≥ 30

Der Berechnung liegt eine Raumgröße von 4 m Außenwandbreite, 3 m Tiefe des Raumes und 2,5 m Höhe der Außenwand zugrunde. Bei abweichenden Raumgrößen bzw. Außenbauteilsflächen ist das Schalldämm-Maß neu zu ermitteln.

Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
2. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Mehrfamilienhäuser Wapelstraße“ der Gemeinde Rastede
Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	03.12.2003	<p>Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der</p> <p style="padding-left: 40px;">Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Oldenburg Bezirksbüro Netze 21 Oldb 26119 Oldenburg</p> <p>so früh wie möglich angezeigt werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
2	Kabel Niedersachsen/Bremen GmbH & Co KG Postfach 3260 30032 Hannover	17.10.2003	<p>Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 19.11.03.</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits am 01.08.03 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter..</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Nein

3	OOVV Postfach 1363 26913 Brake	27.11.2003	<p>In unserem Schreiben vom 09.10.2003 – Tla-532/03/He – haben wir bereits eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vortragen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
4	Landkreis Ammerland - Bauamt -	22.12.2003	<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 19.11.2003 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan folgendes mit:</p> <p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 19.11.2003 und teilt hierzu folgendes mit:</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die zusätzliche mögliche Versiegelung von 590 m² einen Eingriff im Sinne des § 7 NNatG darstellt. Im Zuge der geplanten Baumaßnahme wird die vorhandene Vegetationsdecke beseitigt und das Landschaftsbild verändert. Da der Vermeidungsgrundsatz gem. § 8 NNatG grundsätzlich bei der Eingriffsregelung anzuwenden ist und im Flächenpool der Gemeinde die fehlenden Kompensationswerteinheiten nachgewiesen werden können, kann die vorliegende Abwägung der Gemeinde nicht nachvollzogen werden. Die Kompensationsmaßnahmen sind daher bei Satzungsbeschluss nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede behauptet keineswegs, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Eingriff vorbereitet wird. Unter Punkt 5.3.3 weist die Gemeinde darauf hin, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Vergleich zum derzeitigen Zustand zusätzliche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird über das bereits realisierte Maß hinaus beeinträchtigt. Kompensationsmaßnahmen sind im Umfang von 300 – 600 m² erforderlich. Nach Abwägung aller Belange kommt die Gemeinde jedoch zu dem Ergebnis, die Kompensationsmaßnahmen nicht durchzuführen. Mit dem geplanten Vorhaben soll im Gemeindegebiet so kostengünstig wie möglich Wohnraum für finanziell schwache Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die Gemeinde ist zu dem Abwägungsergebnis gekommen, die Belange von Natur und Landschaft gegenüber dem Belang der Wohnbedürfnissen für sozial und finanziell schwache Bevölkerungsteile zurück zu stellen. Mit der Bebauung dieser Fläche wird die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungs</p>	Nein

		<p>Grundsätzlich ist hierbei festzuhalten, dass auch einer Überplanung eines Gebietes, für das bereits Baurechte bestehen, die Eingriffsregelung gilt. Wird durch einen Bebauungsplan ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil überplant, ist ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft hinsichtlich der Inanspruchnahme bislang nicht überbauter Grundflächen auch dann erforderlich, wenn die zur Bebauung bestimmten Flächen bereits auf Grundlage des § 34 BauGB bebaubar waren.</p> <p>Wir bitten daher, die Abwägung nochmals auch im Hinblick auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen.</p> <p>Bereits im Rahmen unserer Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB hatten wir um einen Nachweis nach dem Nds. Spielplatzgesetz gebeten.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wurde nunmehr auch ausgeführt, dass die für diesen Bereich benötigte Fläche durch einen Spielplatz an der Sandbergstraße ausreichend abgedeckt ist.</p> <p>Nicht ausgeführt wurde hiernach, welcher Spielplatzbereich mit welchen Wohngebieten ebenfalls von dem Spielplatz Sandbergstraße abgedeckt wird.</p>	<p>bereichs und damit ein wesentlich größerer Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vermieden. Durch die innerörtliche Lage werden außerdem Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden. Das Ortsbild wird durch die Beseitigung des vorhandenen Gebäudes an dieser Stelle sogar verbessert.</p> <p>Selbstverständlich gilt auch in Bereichen die zuvor nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und durch einen Bebauungsplan überplant werden, die Eingriffsregelung. Wird durch einen Bebauungsplan ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil überplant, ist ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft hinsichtlich der Inanspruchnahme bislang nicht überbauter, die auf Grundlage des § 34 BauGB aber bebaubar waren, nicht erforderlich.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind von 2.850 m² Grundstücksfläche bereits 1.550m² bebaut und versiegelt. Diese Fläche ist nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.</p> <p>Die Begründung wird in Hinblick auf mögliche ungenaue Formulierungen noch einmal überarbeitet. Die Gemeinde bleibt in diesem Fall jedoch bei ihrem Ergebnis, die Belange von Natur und Landschaft als nachrangig einzustufen.</p> <p>Der Spielplatz ist 2.900 m² groß. Gemäß Nds. Spielplatzgesetz sind damit 145.000 m² gebaute Ge</p>	Nein
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

		<p>Der Hinweis, dass 30 Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 6 und 16 Jahren im Einzugsbereich des Spielplatzes Sandbergstraße wohnen, ist für die Festsetzung eines Spielplatzes nicht maßgebend, sondern hierfür ist eine entsprechende Berechnung nach dem Nds. Spielplatzgesetz erforderlich.</p> <p>Im übrigen geht auch die Entfernung zum Spielplatz weit über das Maß hinaus, welches im Rahmen einer Ausnahme möglich ist. Die Entfernung beträgt nämlich, wie eine Messung anhand der vorgelegten Unterlagen ergeben hat, bis zu 700 m. Zulässig ist jedoch ein Spielplatzbereich von 400 m.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine Ausnahme werden aus diesem Grunde nicht gesehen.</p> <p>Wir bitten daher um Prüfung, ob der Nachweis nach dem Nds. Spielplatzgesetz auch auf andere Weise erfolgen kann.</p> <p>Im übrigen erscheint auch die Abwägung /um Punkt Lärmschutz nicht ausreichend. Wir bitten, auch diesen Punkt nochmals zu überprüfen. Auf die Rechtsprechung wird insoweit verwiesen. Auch auf den Umstand, dass auch in einem Mischgebiet ein all</p>	<p>schossfläche abgedeckt. Innerhalb des 400 m Radius um den vorhandenen Spielplatz befinden sich ca. 195 überwiegend Einfamilienhäuser. Es ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung im Einzugsbereich die Kapazität des Spielplatzes ausgeschöpft wird. In der Regel werden für Wohngebiete mit überwiegender Einfamilienhausstruktur Spielplätze in der Größe von 800 –900 m² erforderlich. In Anbetracht der dreifachen Größe des vorhandenen Spielplatzes ist davon auszugehen, dass die Kapazität auch für dieses Vorhaben ausreicht.</p> <p>Gemäß Nds. Spielplatzgesetz entscheidet die Gemeinde in wie weit eine Ausnahme möglich ist. Gemäß Nds. Spielplatzgesetz entsteht durch das geplante Vorhaben ein Bedarf von 45,6m² Spielplatzfläche. Die Gemeinde verzichtet aus o.g. Gründen auf die Ausweisung einer neuen Spielplatzfläche</p> <p>Generell ist bei der Beurteilung der Spielplatzsituation in diesem Bereich darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde südlich der Sandbergstraße in Kürze eine Skateboardbahn errichten wird. Zudem wird die Gemeinde bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung die Versorgung mit Spielplatzfläche verstärkt berücksichtigen.</p> <p>Dem Plangebiet wird der Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes beigemessen. Insofern werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 45</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

gemeines Wohnen zulässig ist und dort die Orientierungswerte der DIN 18005 um 5 dB(A) höher liegen als im allgemeinen Wohngebiet.

dB(A) zugrunde gelegt. Im Zuge der Immissionsprognose wurden Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit an allen vier Häusern festgestellt. Die Überschreitungen wurden an den südlichen und den westlichen Hausseiten sowie sowohl in den Erdgeschossen als auch im 1. Obergeschoss festgestellt. Maximal betragen die Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tagzeit 3 dB(A) und zur Nachtzeit 7 dB(A).

Der Schallgutachter hat ausgeführt, dass aktiver Lärmschutz aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für das Plangebiet nicht sinnvoll ist, da die Lärmschutzwälle oder -wände aus Kostengründen nicht hoch genug ausgeführt werden können, um einen ausreichenden Schutz vor Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr an den geplanten Wohnhäusern zu gewährleisten. In den Freibereichen verbleiben daher geringe Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A), von den Bewohnern hinzunehmen sind.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte an den Hausfassaden werden passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage des Gutachtens festgesetzt. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße werden für alle Gebäude an allen 4 Gebäudeseiten definiert und sowohl für das Erdgeschoss als auch das 1. Obergeschoss ermittelt.



**Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister**

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2003/303

freigegeben am 06.01.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 07.01.2004

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 D - Wahnbek - Hohe Brink

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.01.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.01.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 D – Wahnbek – Hohe Brink wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 D – Wahnbek – Hohe Brink nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.11.2003 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/240) ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) bis zum 30.12.2003 stattgefunden. Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

Einladung

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

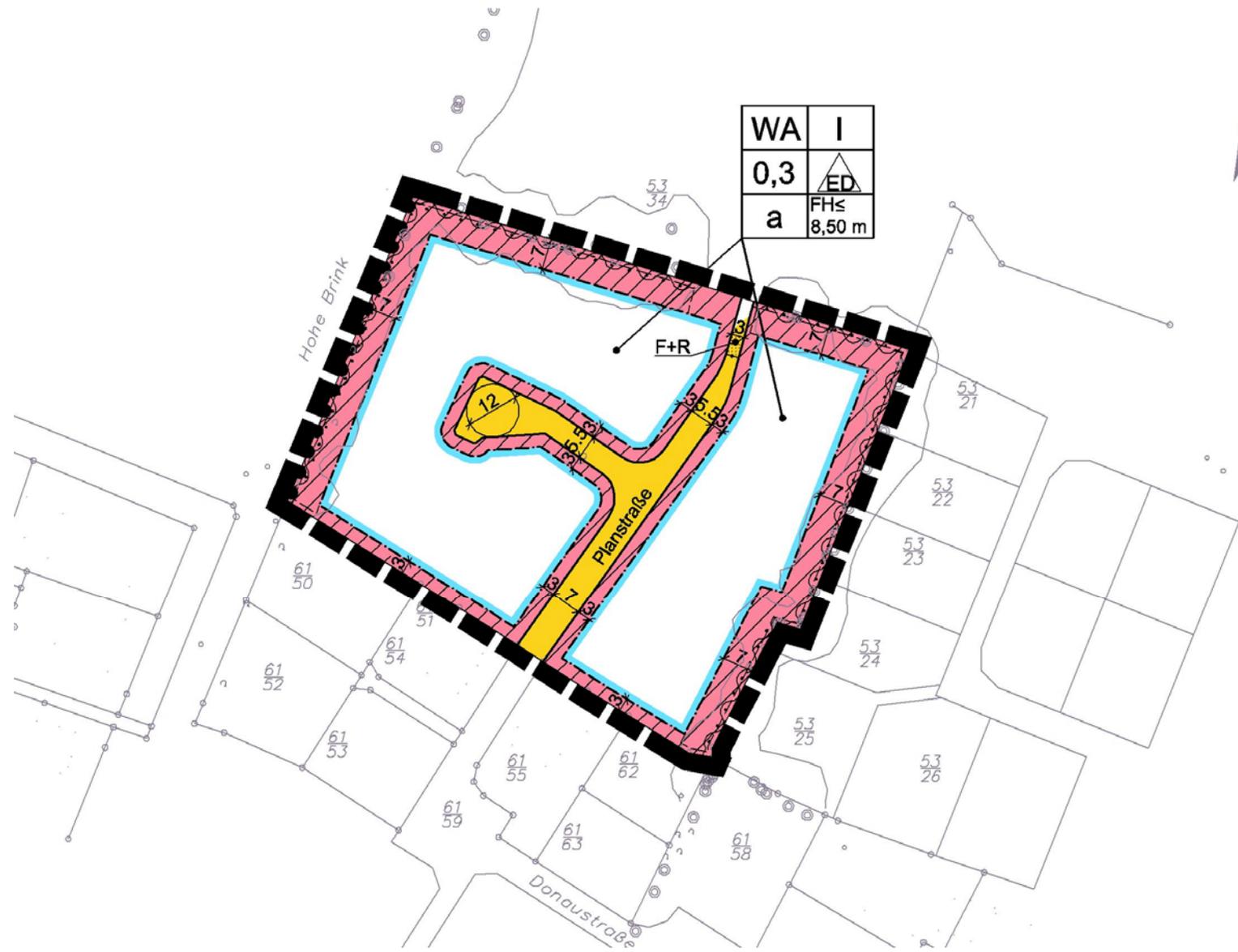
Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften
4. Abwägungsvorschlag



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH≤8,50m maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

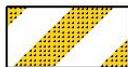
6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten und Zu- und Ausgängen
(siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

15. Sonstige Planzeichen



Wallhecke (symbolisch)



nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen
(siehe textliche Festsetzung Nr. 7)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den WA-Gebieten (§ 4 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
5. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
6. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 8,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte.
7. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.
8. Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgängen von der Straße Hohe Brink in das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 d der Gemeinde Rastede.

2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.

3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

Hinweise

- 1) 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 4) Die Wallhecken werden nachrichtlich übernommen. Wallhecken sind gemäß § 33 NNatG geschützt. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter.

Bebauungsplan Nr. 63 D „Wahnbek - Hohe Brink“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Deutsche Telekom AG 26119 Oldenburg	02.12.2003	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der</p> <p style="padding-left: 40px;">Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Oldenburg Bezirksbüro Netze 21 Oldb. 26119 Oldenburg</p> <p>so früh wie möglich angezeigt werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Nein
2	Kabel Niedersachsen/Bremen GmbH & Co. KG Postfach 3260 30032 Hannover	15.10.2003	<p>Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 01.12.03.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Ortsteil, der nicht an unserem Breitbandkabelnetz angebunden ist. Daher ist auch im Plangebiet keine Versorgung vorgesehen.</p> <p>Über das ausgewiesenen Plangebiet verläuft eine in Betrieb befindliche Richtfunktrasse der Kabel Niedersachsen/Bremen zwischen den Orten Wahnbek und Elsfleth. Die maximal zulässige Bauhöhe von 88m über NN darf innerhalb des Schutzstreifens der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Auch Baukräne und Windkraftanlagen können Betriebsstörungen hervorrufen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die maximale Bauhöhe beträgt 8,50m (Firsthöhe). Eine Beeinträchtigung des Funkfeldes ist somit nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung durch Baukräne und Windkraftanlagen sind ebenfalls nicht zu erwarten.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p>

3	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	04.12.2003	<p>Wir nehmen zu der obengenannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde Rastede die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 403 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen anzuordnen ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p>	<p>Im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen werden die erforderlichen Sicherungs-, Erweiterungs- bzw. Umlegemaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorgenommen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochenen Leitungen werden innerhalb öffentlicher Flächen verlaufen. Der Bebauungsplan wird die Möglichkeit dazu ermöglichen. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>
---	--------------------------------------	------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

			<p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kutscher, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westestede in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die weitere Ausbauplanung erfolgt in Abstimmung mit allen beteiligten Versorgungsbetrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Bitte wird entsprochen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>
4	E.ON Netz GmbH Netzzentrum Oldenburg Weißenmoorstraße 114 a 26125 Oldenburg	03.12.2003	<p>Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belang. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Wir bitten Sie zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand uns an diesem Verfahren nicht mehr zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Nein</p>

			<p>Gemeinde Rastede nachgewiesen. Wir bitten, diesbezüglich vor Satzungsbeschuß um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</p> <p>Die beeinträchtigten Werte und Funktionen der nach § 33 NNatG geschützten Wallhecken können im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland nachgewiesen werden. Hierzu ist vor Satzungsbeschuß ein entsprechender Antrag von der Gemeinde an den Landkreis zu stellen.</p> <p>Aus stadtplanerischer Sicht wird auf die Kollision der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 7 verwiesen. Wie empfehlen daher ebenfalls die Festsetzung einer Maßnahmenfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB für die Bereiche, welche an die Wallhecke angrenzen.</p> <p>Seitens des Kreis-Abfallwirtschaftsbetriebes wird darauf hingewiesen, dass die Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge mindestens 19 m im Durchmesser betragen müssen.</p>	<p>Nr. 7 besteht dann nicht mehr.</p> <p>Eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde wird dem Landkreis vor Satzungsbeschluss zugesandt.</p> <p>Ebenfalls vor Satzungsbeschluss stellt die Gemeinde einen Antrag zum Ausgleich der Wallheckenbeeinträchtigungen über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird dahingehend konkretisiert, dass sich die Nutzungseinschränkungen auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche beziehen. Eine Überschneidung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 besteht dann nicht mehr.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hält die festgesetzte Wendeanlage für ausreichend. Gemäß EAE85/95 reicht für Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge (u.a. 2-achsiger Müllfahrzeug) eine Wendeanlage (Wendehammer) mit 12,00 m Durchmesser aus. Innerhalb dieser Fläche sind die erforderlichen Rangiermanöver zum Wenden des Müllfahrzeuges möglich, wobei die Verkehrssicherheit beim Rangieren durch die Fahrzeugkamera gewährleistet werden kann. Somit stehen fahrgeometrische Erfordernisse und Gründe der Verkehrssicherheit der Festsetzung nicht entgegen.</p>	<p>Nein</p> <p>Ja</p> <p>Nein</p>
7	Mooriem-Ohmsteder Sielacht Franz-Schubert-Straße 31 26919 Brake	15.12.2003	<p>Die Mooriem-Ohmsteder Sielacht hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung im Bebauungsplangebiet ist allerdings beim Bau des späteren Regenrückhaltebeckens zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	<p>Nein</p>

8	LWK Postfach 1343 26643 Westerstede	06.01.2004	<p>Der ca. 1 ha große Geltungsbereich der oben genannten Planung ist im Ortsteil Wahnbek gelegen. Der Geltungsbereich wird westlich durch die Gemeindestraße Hohe Brink und südlich durch bereits vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt.</p> <p>Nördlich des Plangebietes befinden sich die landwirtschaftlichen Hofstellen Rolf Hoting, Wahnbek, Hohe Brink 50; Heinz-Georg Barghop, Wahnbek, Heiddornweg 30 und Hans Schwarting, Wahnbek, Butjadinger Straße 133.</p> <p>Bereits im Vorfeld der aktuell vorliegenden Bauleitplanung wurde von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems im Auftrage der Gemeinde Rastede mit Datum vom 27.10.2003 eine Sonderbeurteilung hinsichtlich Geruch auf Basis der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) angefertigt.</p> <p>Im Rahmen des Gutachtens wurden die emissionsrelevanten Daten der Betriebe Hoting, Barghop und Schwarting einschließlich der von den Betriebsleitern genannten Entwicklungsabsichten berücksichtigt. Nach Maßgaben der GIRL ist eine Ausweisung von Wohngebieten (WA, WR) immissions-schutzrechtlich vertretbar, wenn auf den untersuchten Flächen ein Immissionswert (IW) von 0,1 nicht überschritten wird. Ein IW-Wert von 0.1 entspricht einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der von den landwirtschaftlichen Betriebsleitern Hoting, Barghop und Schwarting genannten Entwicklungsabsichten wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 D Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von unter 10 % der Jahresstunden ermittelt.</p> <p>Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Beden</p>		Nein
---	-------------------------------------------	------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------

			ken gegen den Bebauungsplan Nr. 63 D bestehen. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen ebenfalls keine Bedenken gegen die oben genannte Planung		
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--



Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2003/297

freigegeben am 23.12.2003

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 07.01.2004

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Loy (Teilbereich Sandkuhlenweg)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.01.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.01.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	17.02.2004	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Loy (Teilbereich Sandkuhlenweg) nebst Begründung wird beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.11.2003 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/243) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.12.2003 bis 02.01.2004 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlagen beigefügt. Wesentliche Anregungen oder Bedenken haben sich nicht ergeben.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

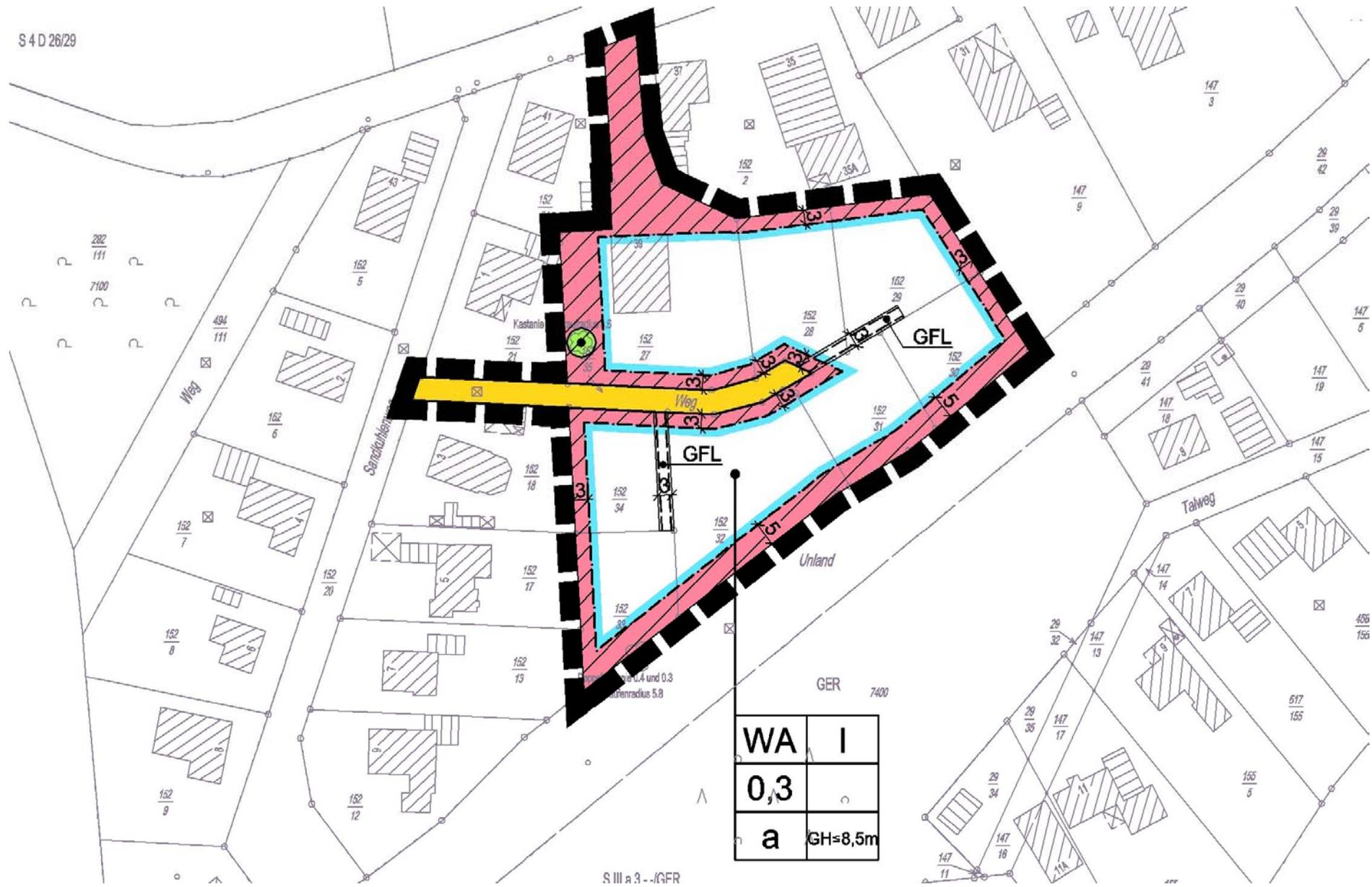
Einladung

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise
4. Abwägungsvorschlag



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH=8,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Private Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie für Ver- und Entsorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Im WA-Gebiet (§ 4 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) um bis zu 30% zulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich eintsprechend der offenen Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die maximale Gebäudehöhe im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet maximal 8,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende private Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.

Hinweise

- 1) 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 4) Das geplante Wohngebiet verfügt über keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Daher ist an der nächstgelegenen anzufahrenden Straße (Sandkuhlenweg) eine Müllsammelstelle einzurichten.

Bebauungsplan Nr. 72 „Sandkuhlenweg, Loyerberg“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	28.11.2003	Gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 bestehen weiterhin keine Bedenken, da Belange des Straßenbauamtes nicht berührt werden.		Nein
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	03.12.2003	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Oldenburg Bezirksbüro Netze 21 Oldb 26119 Oldenburg so früh wie möglich angezeigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
3	E.ON Netz GmbH Netzzentrum Oldenburg Weißenmoorstraße 114 a 26125 Oldenburg	03.12.2003	Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Wir bitten Sie zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand uns an diesem Verfahren nicht mehr zu beteiligen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
4	Kabel Niedersachsen/Bremen GmbH & Co KG Postfach 3260 30032 Hannover	15.12.2003	Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 19.11.03. Zur o.a. Planung haben wir bereits am 17.10.03 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Nein

Bebauungsplan Nr. 72 „Sandkuhlenweg, Loyerberg“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
5	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	27.11.2003	In unserem Schreiben vom 09.10.2003 – Tla-698/03/Go – haben wir bereits eine Stellungnahme abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vortragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
6	Landkreis Ammerland - Amt für Kreisentwicklung -	22.12.2003	Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 19.11.2003 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan folgendes mit: Die Unteren Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool der Gemeinde nachgewiesen werden sollen. Wir bitten daher vor Satzungsbeschluss um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde. Da sich die B 211 in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet, empfehlen wir zur Abrundung der Abwägung eine Ergänzung der Begründung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, hier Verkehrslärm.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gemeinde wird der Unteren Naturschutzbehörde einen aktuellen Auszug über das Ökokonto zusenden. Das Baugebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 130 m zur B 211. Die B 211 einschließlich der angrenzenden Bebauung liegt auf einem wesentlich höheren Geländeniveau als das Baugebiet, so dass aufgrund der Lage und der relativ dichten Einfamilienhausstruktur entlang der B 211, durch die eine schallabschirmende Wirkung bewirkt wird, eine wesentliche Beeinträchtigung der Neubebauung nicht zu erwarten ist.	Nein Nein
7	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	19.11.2003	Gegen die o. g. Planung bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.		Nein