

Gemeinde Jade

Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität

02.02.2023

TOP 9

21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Nr. 69

„Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof“

VORENTWURF

Diekmann • Mosebach & Partner

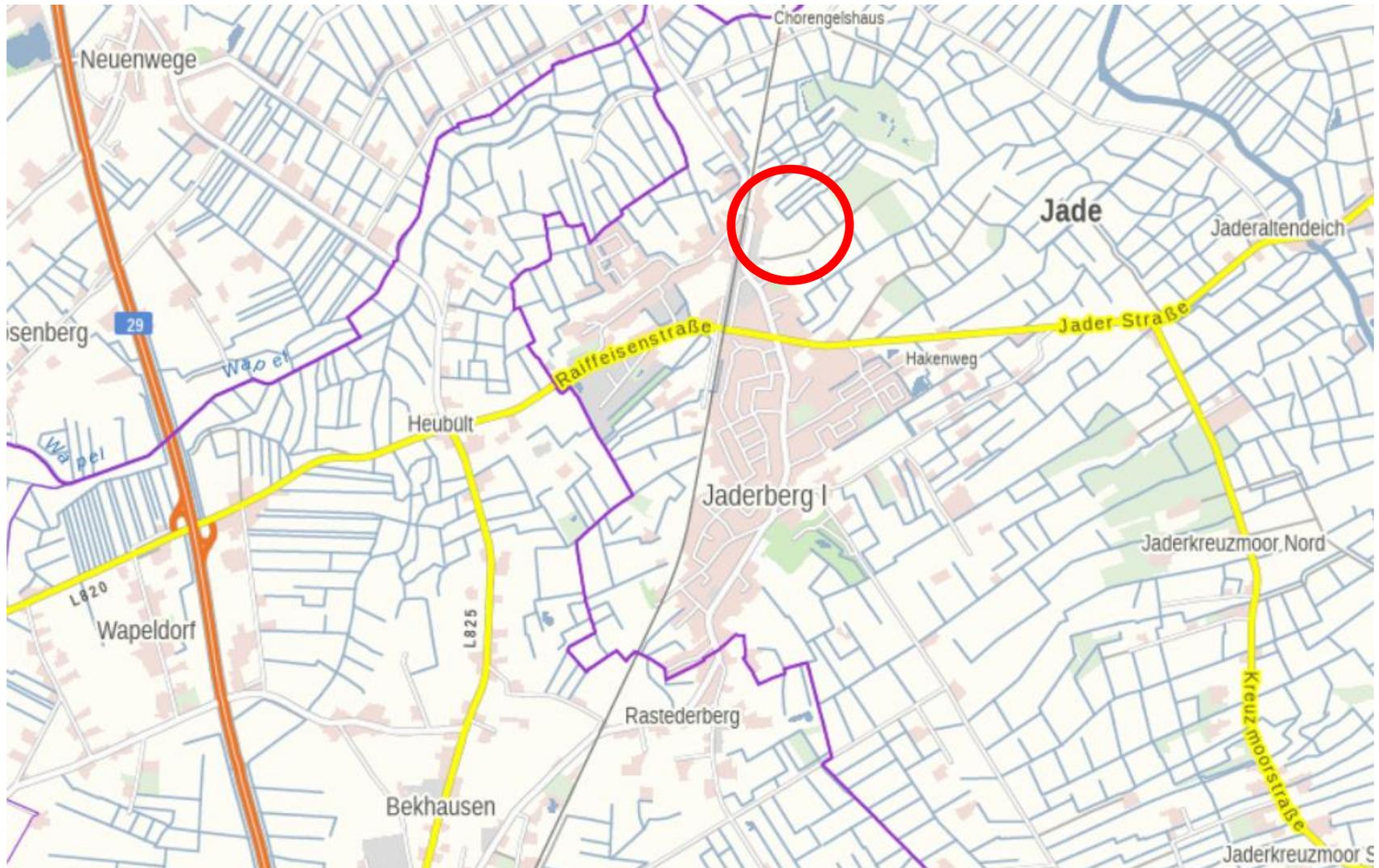
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 9116 30 www.diekmann-mosebach.de





Übersichtskarte





Luftbild





Grundlagen/ Fachplanungen

Grundlagen des Vorentwurfes

- Städtebauliches Konzept
- Schalltechnisches Gutachten
- Oberflächenentwässerung (grob)
- Verkehrsplanung (grob)
- Biotopkartierung

Ergänzungen bis zum Entwurf

- Verkehrsplanung (Finalisierung)
- Oberflächenentwässerung (Finalisierung)
- Kompensation (Finalisierung)



Städtebauliches Konzept



- Einfamilienhäuser
- Doppelhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Reihenhäuser
- Bestand bleibt unverändert
- Grünstrukturen aufnehmen und fortführen
- Kurze Wegeverbindungen i.V.m. Ringerschließung
- Verbindung v. Kompensationsfläche, RRB und Spielplatz

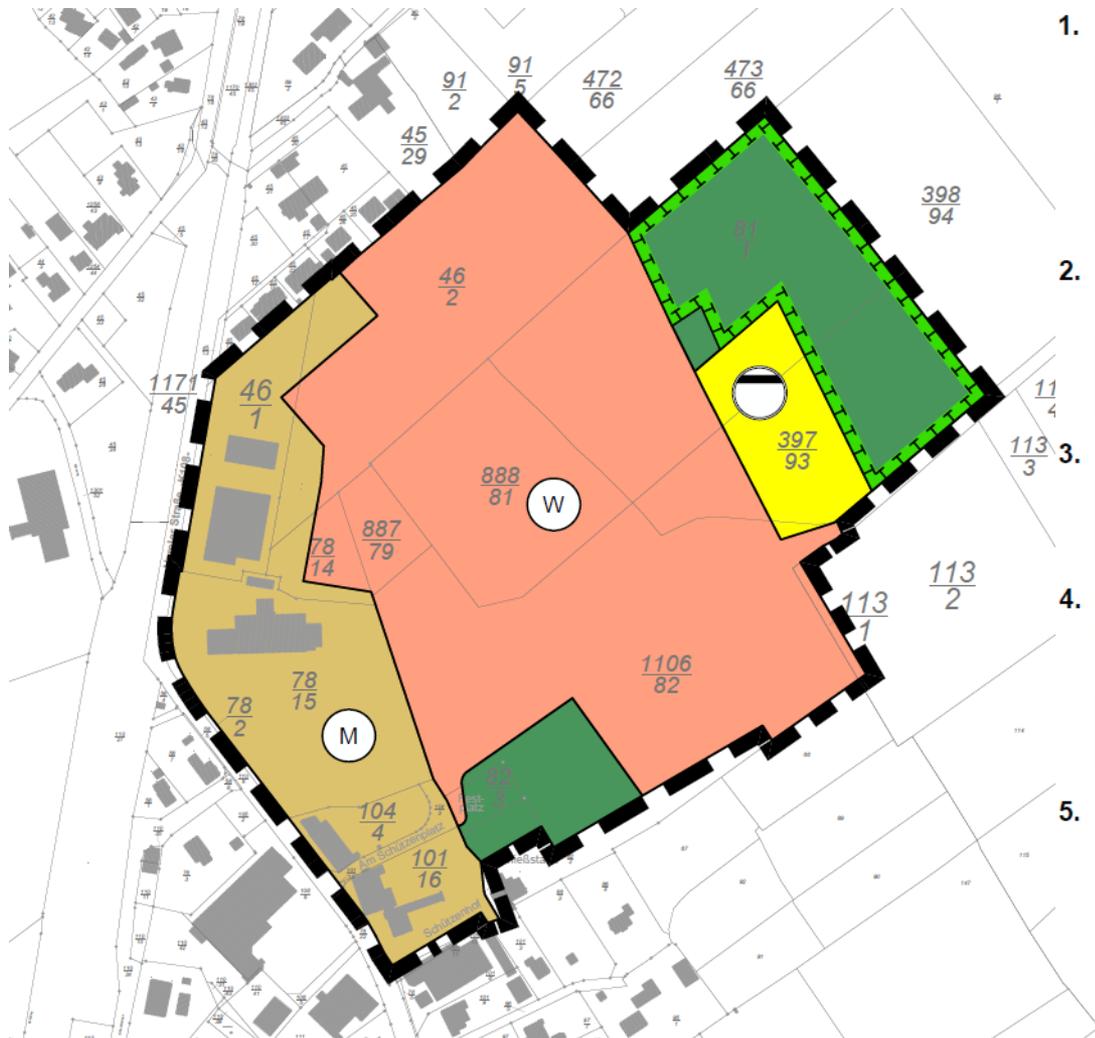


Bebauungsplan Nr. 69 - VORENTWURF

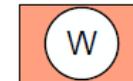




21. Änderung des Flächennutzungsplanes VORENTWURF



1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen

2. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung



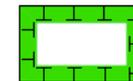
Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

3. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI1 - MI3) gem. § 6 BauNVO sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 4, 7 und 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

3. Innerhalb der in den Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen (s. Anlage 1).

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V (LPB II - V) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R_{w,res}$ durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:



Textliche Festsetzungen

Lärmpegelbereich II:

$R^w_{res} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R^w_{res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

$R^w_{res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R^w_{res} = 30$ dB für Büroräume u. ä

Lärmpegelbereich IV:

$R^w_{res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R^w_{res} = 35$ dB für Büroräume u. ä

Lärmpegelbereich V:

$R^w_{res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R^w_{res} = 40$ dB für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und 4109-2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R^w_{ges} der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.



Textliche Festsetzungen

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Nordseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist auf Zulassungsebene zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß der DIN 4109-1 zu ermitteln. Sofern die Wohnbebauung dichter als 120 m an den Schießstand heranreicht, sind folgende Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Schallabstrahlung erforderlich:

Lärmschutzwall/-wand seitlich des Schießstandes in einer Höhe von 3 m über Gelände. Schließung der zwischen den seitlich gemauerten Blenden liegenden offenen Bereiche. Die neuen Lärmschutzwände könnten entweder an die bereits vorhandenen gemauerten Blenden anschließen und so eine geschlossene Wand bilden oder alternativ kann eine neue Lärmschutzwand auf der bestehenden, bisher mit einem Zaun versehenen, Grenzmauer errichtet werden.

4. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI), in der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a), sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 75,00 m

5. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) mit der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 18,00 m und Doppelhaushälften eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen.

Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.



Textliche Festsetzungen

6. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) mit der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise für Einzelhäuser und Doppelhaushälften mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 18,00 m und Doppelhaushälften eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen. Hausgruppen sind bis zu einer Länge von max. 50,00 m zulässig.

Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

7. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) mit der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise für Einzelhäuser und Doppelhaushälften mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 23,00 m und Doppelhaushälften eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen. Hausgruppen sind bis zu einer Länge von max. 50,00 m zulässig.

Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

8. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (WA 1, WA 3) sind je Einzelhaus maximal sechs Wohneinheiten oder je Doppelhaushälfte maximal drei Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Hausgruppen erhalten keine Vorgaben/Beschränkungen zu Wohneinheiten. In dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) ist maximal eine Wohneinheit je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).



Textliche Festsetzungen

9. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut

Firshöhe (FH): Obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Die festgesetzte, maximal zulässige Firshöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts, Lüftungseinrichtungen sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes. Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firshöhe als oberes Höchstmaß.

10. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

11. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das vorhandene Intensivgrünland durch Extensivierung zu einem mesophilen Grünland zu entwickeln.



Textliche Festsetzungen

12. Gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für Flachdächer mit weniger als 15° Neigung, für die eine Dachbegrünung verpflichtend ist. Überdachte Stellplätze in Form von Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

13. Dachflächen, mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad, sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Mindestens 60 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.



Textliche Festsetzungen

14. Innerhalb des Plangebietes ist für je 200 m² der Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Pflanzarten:

Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Vogelkirsche,

Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, Gestreifte Winterrenette, Krügers Dickstiel, Wildeshauser Renette, Schöner aus Lutten, Alkmene,

Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau, Holländische Zuckerbirne, doppelte Philippsbirne

Pflaumensorten: Nancy-Mirabelle, Graf Althans, Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Valeska, Schattenmorelle

Qualitäten:

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm



Textliche Festsetzungen

15. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) und 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze sowie das Gewässer auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Ergänzend sind standortgerechte, heimischen Gehölzanpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche

Sträucher: Feldahorn, Haselnuss, Ohrweide, Hundsrose, Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn

Gehölzqualitäten:

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

16. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 14 zu entnehmen.

17. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.



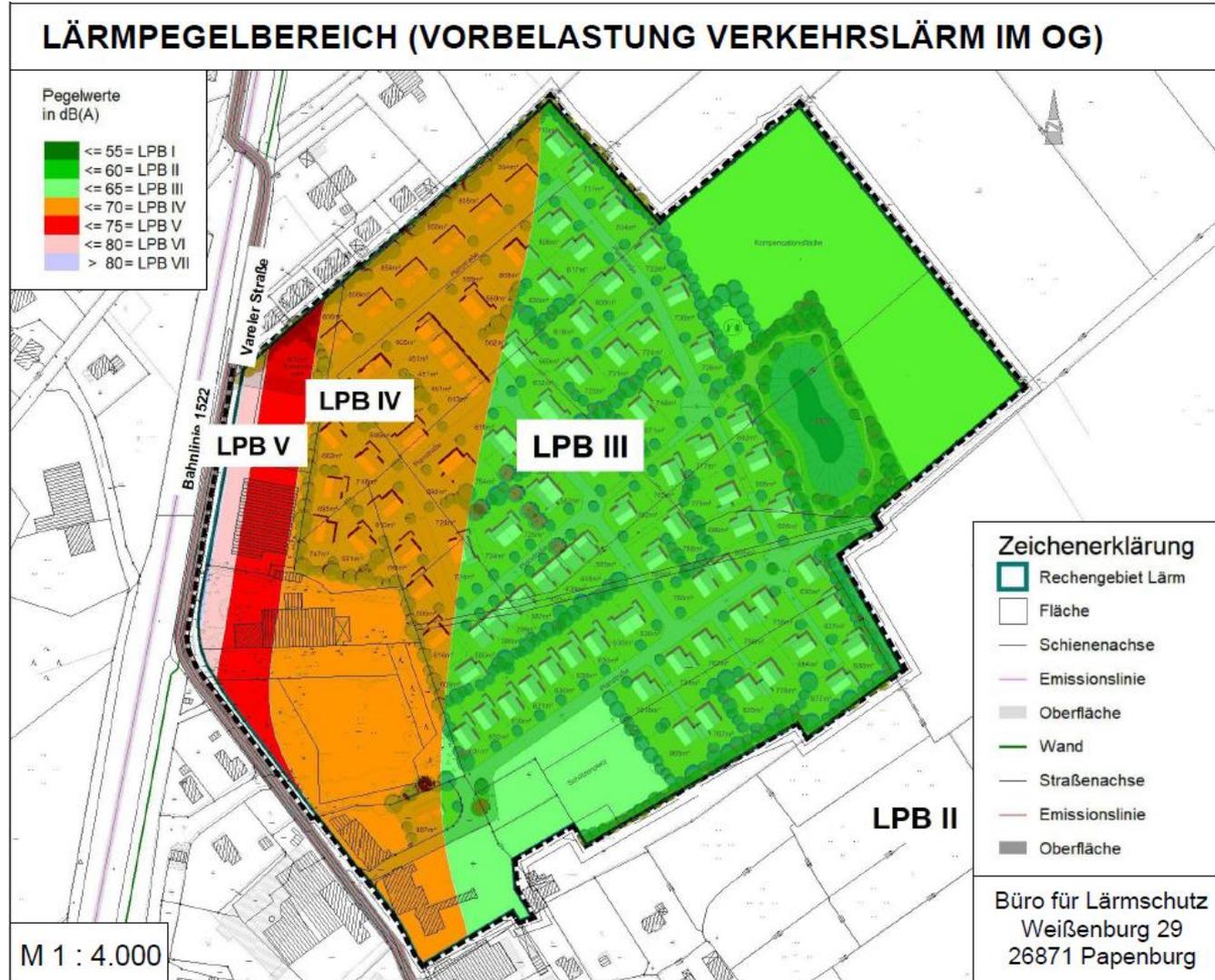
Textliche Festsetzungen

18. Innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen und Werbeanlagen mit insektenverträglichen Leuchten auszuführen (z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warm-weiße LEDs). Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

19. Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Fläche die Festsetzungen zur Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nur zulässig ist, wenn ab Geländeoberkante eine 3 m hohe Lärmschutzwand- und/oder -wall-Kombination seitlich des außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Schießstandes besteht. Alternativ kann auch eine neue Lärmschutzwand auf der bestehenden Grenzmauer errichtet werden. Zusätzlich müssen die offenen Blenden an der Wand des Schießstandes geschlossen werden. Sollten die die genannten Maßnahmen nicht umgesetzt sein, so ist eine Bebauung der Flächen nicht zulässig und diese sind als öffentliche Grünfläche herzurichten.



Textliche Festsetzungen





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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie Abteilung Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441-205766-11) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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. Veränderungen an Gewässern sowie die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser ist bei der Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu beantragen.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
4. Die Verwendung von Gesteins- und Mineralkörnern (z. B. Kies oder Schotter) ist auf den Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Beeteinfassungen sowie Zugänge und Zufahrten.
5. Die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen“ sowie die "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4) sind während der Bautätigkeit zu beachten.



Hinweise

6. Bei der Ausbringung von Saatgut auf der Maßnahmenfläche M (MF1) innerhalb des Plangebietes ist spätestens nach dem 1. März 2020 ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaat“ oder gleichwertiger Art zu verwenden.
7. Die Baufelddräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
8. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit dem § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
9. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
10. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Jade im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.
11. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung von 2017 anzuwenden.
12. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Bekanntmachung von 1990.