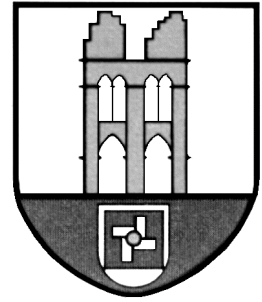
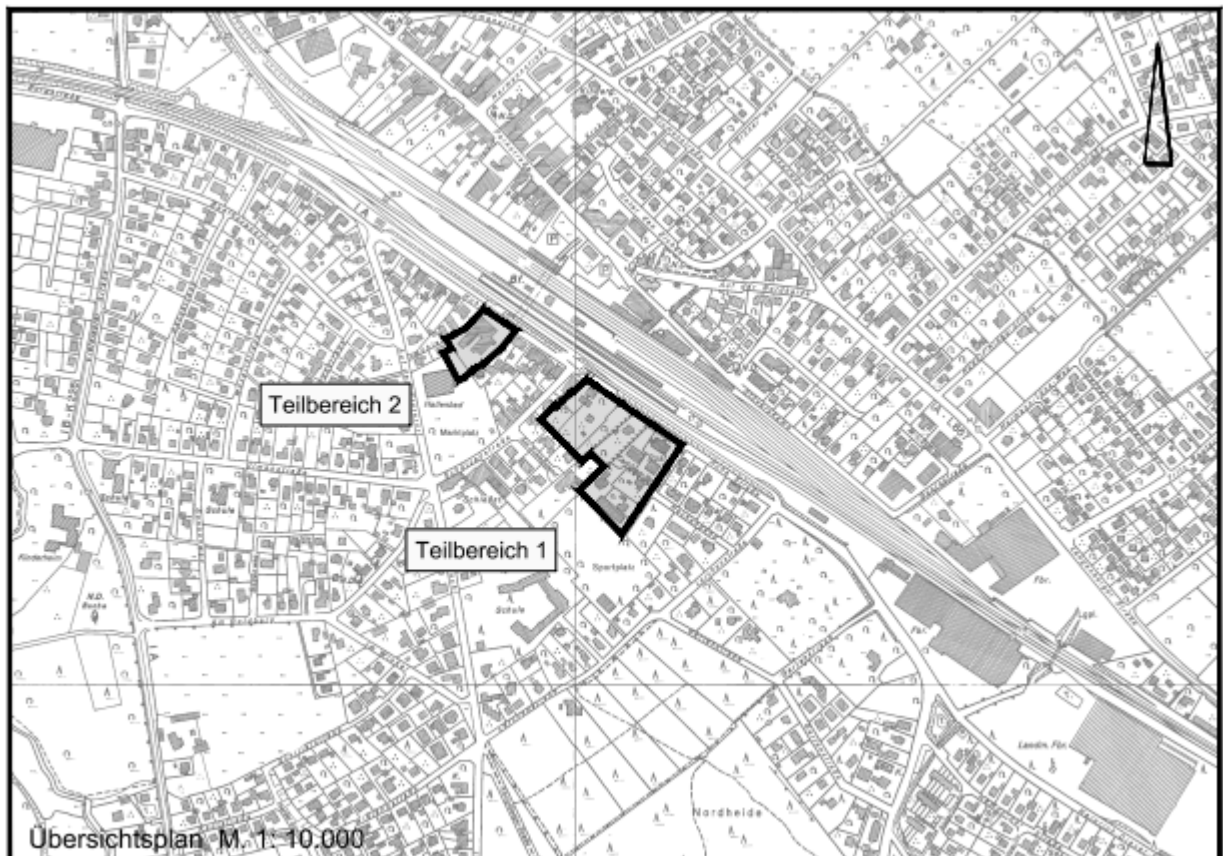


GEMEINDE HUDE (Oldb.)



Bebauungsplan Nr. 15 e – 6. Änderung „Kernort Hude / Hohe Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Juli 2016

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 15 E – 6. ÄNDERUNG:

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 4 |
| 1.1 | Planungsanlass | 4 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 1.3 | Verfahren | 4 |
| 1.4 | Beschreibung des Plangebietes | 5 |
| 1.5 | Planungsrahmenbedingungen | 5 |
| 1.5.1 | Landesraumordnungsprogramm (LROP)..... | 5 |
| 1.5.2 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 6 |
| 1.5.3 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 1.5.4 | Bebauungspläne..... | 7 |
| 2 | ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG | 8 |
| 2.1 | Planungsziele | 8 |
| 2.2 | Bedarf / Standortbegründung | 8 |
| 3 | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG | 9 |
| 3.1 | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 9 |
| 3.1.1 | Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB | 9 |
| 3.1.2 | Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | 9 |
| 3.1.3 | Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB | 10 |
| 3.1.4 | Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB | 10 |
| 3.2 | Belange der Raumordnung und Landesplanung | 11 |
| 3.3 | Auswirkungen auf das Ortsbild..... | 11 |
| 3.4 | Belange der Ver- und Entsorgung | 11 |
| 3.4.1 | Löschwasserversorgung..... | 11 |
| 3.4.2 | Abfallentsorgung..... | 12 |
| 3.5 | Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse..... | 12 |
| 3.6 | Altlasten | 13 |
| 3.7 | Belange von Natur und Landschaft: Eingriffsregelung und Artenschutz..... | 14 |
| 3.8 | Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege | 15 |
| 3.9 | Belange des Verkehrs | 15 |
| 3.10 | Belange der Oberflächenentwässerung | 15 |
| 3.11 | Belange des Klimaschutzes | 15 |
| 4 | INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES | 16 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 16 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.3 | Grünplanerische Festsetzungen | 17 |
| 4.4 | Festsetzungen zum Schallschutz..... | 17 |
| 5 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 18 |
| 6 | ERGÄNZENDE ANGABEN | 21 |
| 6.1 | Städtebauliche Übersichtsdaten..... | 21 |
| 7 | HINWEISE | 21 |
| 8 | DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF | 22 |

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 15 E – 6. ÄNDERUNG

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Hude beabsichtigt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 e „Kernort Hude/Hohe Straße“ eine verträgliche und maßstäbliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich entlang der „Hohe Straße“ existieren Bebauungspläne, deren Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und der umliegenden Bebauung entsprechen, hierzu zählt ebenfalls der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 15 e.

So ermöglicht dieser Bebauungsplan im Teilbereich 1 eine – angesichts der zur erhaltenden Bäume - zu undifferenzierte Ausnutzung der vorhandenen Freiflächen und es sind unmaßstäbliche Gebäudekörper zulässig, deren Errichtung mit der in den letzten Jahrzehnten entstandenen Bebauung zu Konflikten führen würde. Vereinzelt sind in letzter Zeit bereits solche Gebäudetypologien entstanden. Aus diesem Grund gilt es den Bebauungsplan Nr. 15 e mit dieser 6. Änderung den heutigen Anforderungen anzupassen. Außerdem soll die notwendige Ausweisung von Siedlungsflächen möglichst konzentriert in der räumlichen Umgebung des Ortszentrums stattfinden, um neue Flächenausweisungen, z.B. am Siedlungsrand, zu vermeiden. Dieses Ziel soll ebenfalls unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes erreicht werden.

Im Teilbereich 2 soll gleichzeitig eine Erweiterung des dort ansässigen Hotelbetriebes ermöglicht werden. Hier ist der Neubau eines Gästehauses im rückwärtigen Grundstücksbereich bereits abgeschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.3 Verfahren

Für die vorliegende Planung soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die grundsätzliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB wäre unter folgenden Bedingungen gegeben:

- Die zu realisierenden Grundflächen des Bebauungsplans beträgt nicht mehr als 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Diese Voraussetzung liegt in diesem Fall vor. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 19.200 m². Das geplante Vorhaben weist einen räumlich eng begrenzten Rahmen auf. Da es sich um ein Vorhaben innerhalb der Siedlungslage handelt, ist die ökologische Empfindlichkeit vergleichsweise gering. Zudem entspricht die Planung dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die maßgeblichen Vorgaben zum Schutz des Menschen können eingehalten werden. Aus den Merkmalen des Vorhabens, seinem Standort und den Merkmalen der möglichen Auswirkungen ergeben sich zusammenfassend keine Hinweise darauf, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursacht werden. Nach der durchgeführten Prüfung unter Berücksichtigung der zu Grunde gelegten Kriterien sind durch die Verwirklichungen des Planes bzw. des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit ist damit nicht erforderlich und die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Bahnstrecke Oldenburg – Bremen im Ortszentrum der Gemeinde Hude entlang der „Hohe Straße“. Der Teilbereich 1 wird im Nordwesten durch die Bebauung südöstlich der Schützenstraße, im Nordosten durch die „Hohe Straße“ und im Südosten durch die „Jahnstraße“ begrenzt. Südwestlich grenzen die Flurstücke 41/108, 41/66, 41/7, 46/12, 46/17, 46/16 und 46/22 den Geltungsbereich des Teilbereiches 1 ab.

Teilbereich 2 befindet sich etwas nördlicher und wird im Nordosten ebenfalls von der „Hohe Straße“ begrenzt. Nördlich grenzen der „Mühlenweg“ und das Flurstück 52/37, südwestlich und südöstlich grenzen die Flurstücke 52/64, 52/68 und 52/73 den Geltungsbereich ab.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet wird aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung ersichtlich.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Oktober 2012, werden für die Gemeinde Hude keine Ziele der Raumordnung dargestellt. Aussagen zum Plangebiet und zu der näheren Umgebung enthält das LROP nicht.

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Zurzeit gibt es kein gültiges RROP im Landkreis Oldenburg. Vor Außerkrafttreten traf das RROP folgende Festlegungen für das Plangebiet und die nähere Umgebung.

- Die Gemeinde Hude hat als Grundzentrum für seinen Einzugsbereich die zentralörtlichen Funktionen für ihre Bürgerinnen und Bürger zu sichern und zu entwickeln. Die Gemeinde wurde durch das RROP als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt.
- Das Plangebiet liegt östlich einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Kreisstraße 226).
- Nördlich des Plangebietes verläuft in unmittelbarer Nähe eine Haupteisenbahnstrecke und es ist ein Bahnhof mit Funktionen für den ÖPNV oder übrige Verkehre vorhanden.
- Für das Plangebiet selber traf das RROP keine Vorgaben.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hude stellt für Teilbereich 1 des Plangebietes gemischte Baufläche und Wohnbaufläche, für Teilbereich 2 stellt der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche dar. Daraus ergibt sich die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan. Die umliegenden Darstellungen können der folgenden Abbildung entnommen werden. (vgl. Abbildung 1, S. 7)

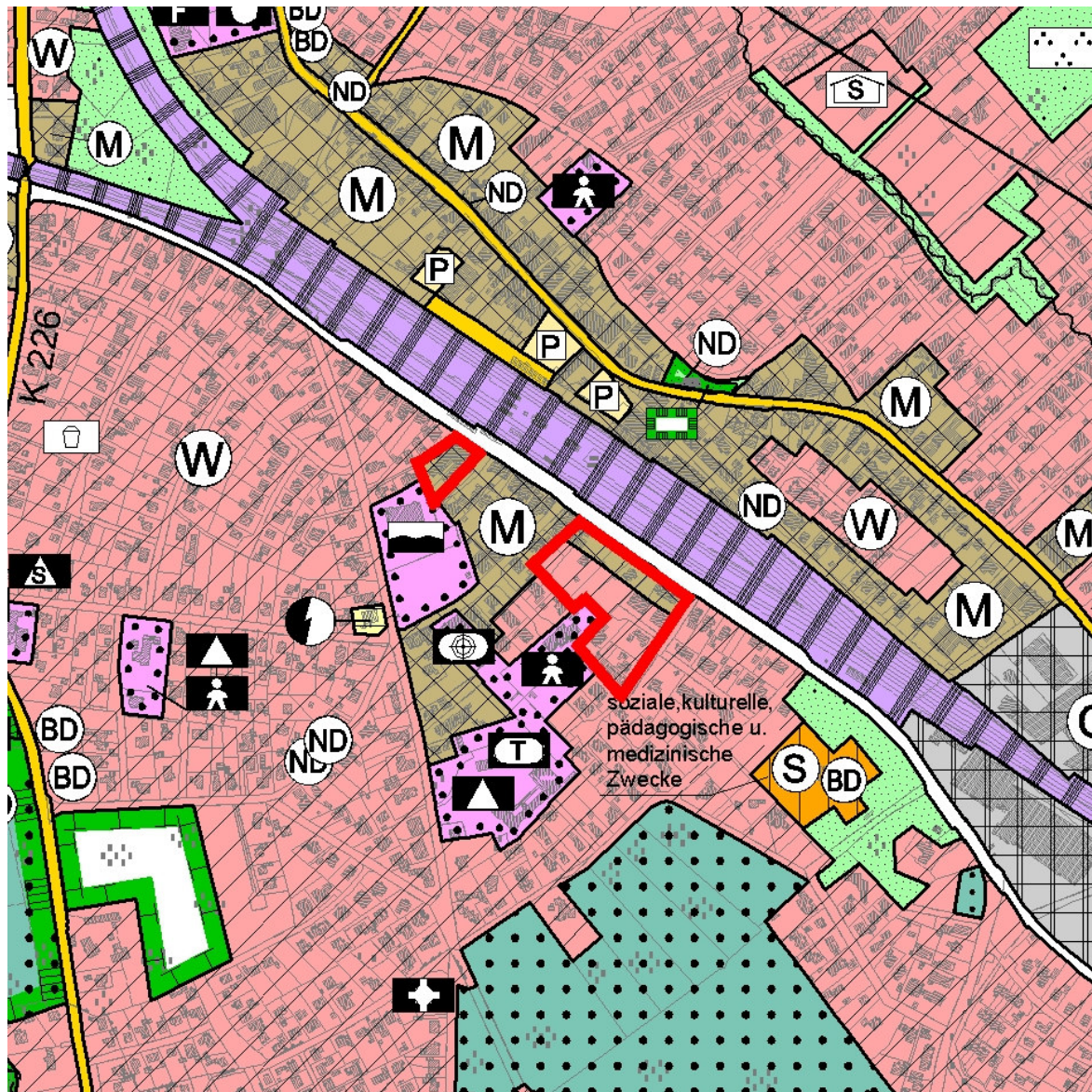


Abbildung 1: Darstellung des FNP

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selber existiert momentan der Bebauungsplan Nr. 15 e „Kernort Hude/Hohe Straße“. Dieser setzt für den gesamten Teilbereich 2 sowie entlang der „Hohe Straße“ im Teilbereich 1 Mischgebiet fest. Hier sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, maximal zwei Vollgeschosse, eine Dachneigung von mehr als 35 Grad und die offene Bauweise zulässig.

Im rückwärtigen Bereich des Teilbereiches 1 setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, maximal zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von mindestens 35 Grad fest. Außerdem ist die offene Bauweise zulässig.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Planungsziele

Die Gemeinde Hude beabsichtigt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 e „Kernort Hude/Hohe Straße“ eine verträgliche und maßstäbliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich entlang der „Hohe Straße“ existieren Bebauungspläne, deren Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und der umliegenden Bebauung entsprechen, hierzu zählt ebenfalls der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 15 e.

So ermöglicht dieser Bebauungsplan im Teilbereich 1 eine zu hohe Ausnutzung der vorhandenen Freiflächen und es sind unmaßstäbliche Gebäudekörper zulässig, deren Errichtung mit der in den letzten Jahrzehnten entstandenen Bebauung zu Konflikten führen würde. Vereinzelt sind in letzter Zeit bereits solche Gebäudetypologien entstanden. Aus diesem Grund gilt es den Bebauungsplan Nr. 15 e mit dieser 6. Änderung den heutigen Anforderungen anzupassen. Außerdem soll die notwendige Ausweisung von Siedlungsflächen möglichst konzentriert in der räumlichen Umgebung des Ortszentrums stattfinden, um neue Flächenausweisungen, z.B. am Siedlungsrand, zu vermeiden. Dieses Ziel soll unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes erreicht werden.

Im Teilbereich 2 soll gleichzeitig eine Erweiterung des dort ansässigen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes ermöglicht werden. Hier ist der Neubau eines Gästehauses im rückwärtigen Grundstücksbereich bereits abgeschlossen.

Ziel ist es, durch Anpassung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 e auf die umliegende Bebauung zu reagieren und verträgliche Gebäudetypologien zuzulassen. Dies soll mit der Möglichkeit einer verträglichen Nachverdichtung und unter größtmöglicher Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes einhergehen. Die zulässige Bebauung in offener bzw. abweichender Bauweise sowie die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude (max. 9,5 – 12,0 m) orientieren sich an der bereits umliegend vorhandenen Struktur und fügen sich so möglichst gut in den Bestand ein. Hierbei wird eine Gliederung der maximalen Höhen vorgenommen. Entlang der „Hohe Straße“ sind Gebäudehöhen von bis zu 12,0 m zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen reduziert sich diese maximale Höhe auf 9,5 m (Teilbereich 2) bzw. 10,0 m (Teilbereich 1).

2.2 Bedarf / Standortbegründung

Der Bedarf nach neuen Wohnnutzungen ist in der Gemeinde Hude gegeben. Im Zuge des Demografischen Wandels und der damit einhergehenden Singularisierung der Haushalte, einer gleichzeitig steigenden Haushaltsanzahl sowie der stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf kann davon ausgegangen werden, dass auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde Hude Wohnraum nachgefragt wird. Durch die räumliche Nähe zum Oberzentrum Oldenburg und dem Bundesland Bremen wird dieser Trend ebenfalls unterstützt. Steigende Immobilien- und Mietpreise in den Agglomerationen führen bundesweit zur erhöhten Wohnraumnachfrage in den verkehrlich gut angebundenen Gemeinden. In Bremen ist zwischen den Jahren 2011 und 2013 eine Steigerung der Mietpreise von durchschnittlich rund 19 % und in Oldenburg

zwischen den Jahren 2011 und 2014 eine Steigerung von durchschnittlich rund 10 % zu verzeichnen, wodurch eine steigende Wohnraumnachfrage in den verkehrlich gut an diese Agglomerationen angebundenen Gemeinden weiterhin zu erwarten ist.

Vor allem die innerörtliche Lage des Plangebietes bietet sich für eine solche Planung an. Verkehrlich ist das Plangebiet gut erschlossen und durch die innerörtliche Lage wird eine Neuausweisung von Flächen vermieden. Hierdurch wird die Möglichkeit für eine verträgliche Nachverdichtung in Kombination mit der größtmöglichen Integration des vorhandenen Baumbestandes in die Planung geschaffen. Weitere, vergleichbare Flächen sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Zusammenfassend kommt die Gemeinde Hude daher zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 e „Kernort Hude/Hohe Straße“ sowohl unter ökologischen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle Lösung darstellt.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind von dem zukünftigen Grundstückseigentümer Hohe Straße 28/30 Wünsche zu einer größeren überbaubaren Fläche mit Überplanung von zu erhaltenden Bäumen, einer größeren Gebäudehöhe sowie zum Zuschnitt der überbaubaren Fläche im Zusammenhang mit der Lage der Zufahrt für die Hintergrundstücksbereiche geäußert worden.

Die vorgesehene Art der Bebauung für die gewerbliche Nutzung an der Hohen Straße erfordert eine geringfügige Änderung der Festsetzungen (Traufhöhe, überbaubare Fläche an der Hohen Straße, Lage der Zufahrt für die Hintergrundstücke, zulässige Gebäudelänge), die mit den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich vereinbar sind und daher berücksichtigt wurden.

Die geplante Art der Bebauung für das Hintergrundstück ist mit dem Ziel der Erhaltung des Baumbestandes (Erhalt der Bäume und Einschränkung der Nutzung im Kronentraufbereich) nicht vereinbar. Diese Erhaltungsziele werden von der Gemeinde höher gewichtet, als die von Seiten des Investors geplante Verdichtung in diesem Bereich.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die folgenden wesentlichen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind eingegangen:

- Landkreis Oldenburg: Hinweis auf erforderliche Ausführungen zur Prüfung zum Artenschutz, Hinweis zum Schutz der erhaltenswerten Bäume.

Die Begründung und Hinweise auf der Planzeichnung werden um Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen ergänzt: möglicherweise vorkommende Tierarten und Regelungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes.

Eine textliche Festsetzung zum Schutz der Bäume im Kronentraufbereich ist im Plan vorhanden. Die Hinweise werden um die anzuwendende Richtlinie ergänzt.

- Polizeiinspektion: Hinweis auf Möglichkeit im Straßenraum Stellplätze zu schaffen und Defizit auszugleichen.

Straßenneubau ist nicht vorgesehen, die Erschließung von Hintergrundstücken erfolgt privat; notwendige Stellplätze sind entsprechend des Stellplatzschlüssels im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- Deutsche Bahn: Hinweis auf Immissionen von der Bahn.

Die Begründung wird um die Möglichkeit von Immissionen über Schall hinaus ergänzt.

- Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen: Hinweis auf Anbindung im öffentlichen Personenverkehr.

Die Begründung wird um die Informationen zum öffentlichen Personennahverkehr ergänzt.

- Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband: Hinweis auf Leitungen und Schutzanforderungen.

Hinweis ist auf der Planzeichnung enthalten.

- EWE Netz: Hinweis auf Leitungen und Schutzanforderungen.

Hinweis ist auf der Planzeichnung enthalten.

- Kabel Deutschland: Hinweis auf Leitungen und Schutzanforderungen.

Hinweis ist auf der Planzeichnung enthalten.

3.1.3 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung mit dem geänderten Entwurf sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Die folgenden wesentlichen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind eingegangen:

- Landkreis Oldenburg: Hinweis auf ergänzende Ausführungen zur Prüfung zum Artenschutz.

Die Begründung und Hinweise auf der Planzeichnung werden um Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen ergänzt.

- Deutsche Bahn: Hinweis auf Immissionen von der Bahn.

Die Begründung und Planzeichnung enthalten bereits entsprechende Ausführungen und Festsetzungen.

- Industrie- und Handelskammer: Empfehlung des Ausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Großflächiger Einzelhandel ist im Mischgebiet nicht möglich, die Kleinflächigkeit des Mischgebietes und der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzen Einzelhandel, so dass in Verbindung mit der aktuellen Ansiedlung eines Verwaltungsgebäudes für ein Bauunternehmen auf der einzigen unbebauten Fläche im Mischgebiet das Erfordernis zum Ausschluss des zentrenrelevanten Handels nicht besteht.

3.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Die zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Belange der Raumordnung und Landesplanung sind ausführlich in Kapitel 1.5.1 und 1.5.2 geprüft worden. Raumordnerische Belange stehen dieser Planung nicht entgegen. Insofern wird an dieser Stelle auf den entsprechenden Punkt der dortigen Begründung verwiesen.

3.3 Auswirkungen auf das Ortsbild

Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut und befindet sich innerhalb des Ortskernes der Gemeinde Hude. Durch diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 e werden Gebäudetypologien ermöglicht, die sich aufgrund ihrer Größe in die umgebende Bebauung einfügen. Die geplante Höhenentwicklung orientiert sich an der umliegend vorhandenen Bebauung. Hierdurch kann von einer größtmöglichen Integration der Neuplanung ausgegangen werden. Außerdem wird die Möglichkeit einer Bebauung bisher noch freier Grundstücke entlang der „Hohe Straße“ auf ein maßstäbliches und verträgliches Maß reduziert, wodurch bestehende städtebauliche Kanten aufgegriffen werden können und eine einheitliche Gestaltung zu erwarten ist. Darüber hinaus wird ein größtmöglicher Erhalt des Baumbestandes festgesetzt, wodurch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes minimiert wird. Neben der äußeren Dimensionierung der Gebäude und dem vorhandenen Baumbestand tragen Werbeanlagen einen großen Teil zum Ortsbild bei. Aus diesem Grund werden bestimmte Werbeanlagen von der Zulässigkeit ausgenommen. (vgl. Kapitel 5)

3.4 Belange der Ver- und Entsorgung

3.4.1 Löschwasserversorgung

Eine funktionsfähige Löschwasserversorgung ist für beide Teilbereiche des Plangebietes vorhanden. Hieran soll ebenfalls die neu entstehende Bebauung angeschlossen werden. Eventuell notwendige Änderungen oder Erweiterungen sind mit der Feuerwehr und dem Landkreis Oldenburg abzustimmen.

3.4.2 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Oldenburg. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Zuge des „Lärmsanierungsprogrammes an Schienenwegen des Bundes“, worin auch Schienenabschnitte der Gemeinde Hude enthalten sind, wurde im Jahr 2014 eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Hierin wurden auch die beiden Teilbereiche der hier vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 e betrachtet. Im Folgenden werden die gutachterlichen Grundlagen und Ergebnisse verkürzt wiedergegeben.

Das Gutachten geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- Lärmsanierungsgrenzwerte: MI tags 72/nachts 62 dB(A)
Lärmsanierungsgrenzwerte: WA tags 70/nachts 60 dB(A)
- Alle schutzbedürftigen Gebäude und relevanten Nebengebäude wurden in Lage und Höhe aufgenommen und diese Gebäude sowie Straßen und Geländehöhen digitalisiert.
- Die Berechnung der Beurteilungspegel wurde für alle schutzbedürftigen Gebäude fassaden- und stockwerkbezogen nach der Schall 03¹ durchgeführt.
- Reflexionen der bestehenden Bebauung wurden berücksichtigt.
- Die Außenpegel wurden an den unterschiedlichen Fassadenseiten und Stockwerken berechnet, unterschiedliche Stockwerkshöhen wurden berücksichtigt.

Für den die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 e betreffenden Abschnitt, kommt die Schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass auf diesem 1.300 m langen Abschnitt 70 Gebäude (154 Wohneinheiten (WE)) von Lärmimmissionen betroffen sind. „Bei Realisierung einer 1.122 m langen Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m verbleiben 55 Gebäude (119 WE) mit Überschreitungen der Lärmsanierungsgrenzwerte. Mit dieser Lärmschutzwand wird eine mittlere Pegelreduzierung von 3,5 dB(A) erreicht.“² Bei einer Lärmschutzwanderhöhung auf 3,0 m reduziert sich die Anzahl der Gebäude mit Überschreitung der Lärmsanierungsgrenzwerte auf 40 Gebäude (82 WE). Hierbei ist eine mittlere Pegelreduktion von 5,7 dB(A) zu erreichen. Die Schalltechnische Untersuchung kommt daher zu dem Ergebnis, dass einer Lärmschutzwand von 3 m Höhe zwischen dem Kilometer 16,039 und 17,292 aus beidseitig hochschallabsorbierenden Elementen der Vorzug zu geben ist.

Hierdurch werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) und Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) jedoch nicht

¹ Deutsch Bundesbahn: Akustik 03, Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03

² DBProjektBau GmbH: Lärmsanierungsprogramm an Schienenwegen des Bundes; Streckennummer 1500; Gesamtkonzept: Hude; km 4,910 bis km 19,380; Schalltechnische Untersuchung, S. 17

eingehalten. Außerdem lassen sich aus dieser Untersuchung keine Lärmpegelbereiche ableiten, die im Bebauungsplan festzusetzen sind. Aus diesem Grund wurde im weiteren Verfahren eine zweite Schalltechnische Untersuchung erstellt, die als Grundlage der festzusetzenden Lärmpegelbereiche dient.

Diese zweite Schalltechnische Untersuchung³ berücksichtigt in ihrer Berechnung die Verkehrsbelastung des Schienen- und des Straßenverkehrs. Hierbei wird ein Prognosehorizont bis zum Jahr 2025 in die Berechnung einbezogen. „Der Abzug von 5 dB(S) zur Berücksichtigung der geringeren Störwirkung des Schienenverkehrslärms gegenüber dem Straßenverkehrslärm – der „Schienenbonus“ – wurde im vorliegenden Fall auf Grund der aktuellen Rechtslage nicht abgezogen. Daher erscheinen die im vorliegenden Bericht dargestellten Ergebnisse um 5 dB lauter als die, die in vorangegangenen Untersuchungen an der alten Strecke bekannt geworden sind.“⁴

Insgesamt kommt die zweite Schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet im Bereich des 1. Obergeschosses in einer Höhe von 5,8 m tags Pegelwerte von bis zu 73,0 dB(A) erreicht werden. Diese Maximalwerte werden allerdings nur unmittelbar entlang der „Hohe Straße“ erreicht. Im Bereich der Baugrenzen bewegen sich die Pegelwerte zwischen maximal 70 dB(A) im Nordosten und 60 dB(A) im Südwesten. Nachts sind keine bis nur sehr geringe Minderungen der Pegelwerte zu verzeichnen.

Zusammenfassend sind die Lärmpegelbereiche III bis VI in der zweiten Schalltechnischen Untersuchung errechnet worden. Im Bebauungsplan werden allerdings ausschließlich die Lärmpegelbereiche III bis V festgesetzt, da im Bereich des Lärmpegelbereiches VI keine baulichen Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt zulässig sind. Darüber hinaus werden weitere textliche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. (vgl. Kapitel 4.4) Unter der Voraussetzung, dass die genannten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet sind.

Die Deutsche Bahn weist auf Immissionen, die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen, hin; neben Schallimmissionen können dieses auch Erschütterung, elektromagnetische Beeinflussungen oder Funkenflug sein.

3.6 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT>), letzter Zugriff am 28. April 2015, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb der beiden Teilbereiche des Plangebietes.

³ Schalltechnischer Bericht Nr. LL10666.1/01 zur Verkehrslärmsituation im Bereich der geplanten Baugebiete „Hohe Straße“ innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15e der Gemeinde Hude (Oldb.), B. Eng. Christian Schmitz - Zech Ingenieurgesellschaft, 28. April 2015

⁴ Schalltechnischer Bericht Nr. LL10666.1/01 zur Verkehrslärmsituation im Bereich der geplanten Baugebiete „Hohe Straße“ innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15e der Gemeinde Hude (Oldb.), B. Eng. Christian Schmitz - Zech Ingenieurgesellschaft, 28. April 2015, S. 12

3.7 Belange von Natur und Landschaft: Eingriffsregelung und Artenschutz

Eingriffsregelung

Die hier vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 e „Kernort Hude/Hohe Straße“ reduziert die momentan zulässigen Baufelder auf ein mit dem Großteil des vorhandenen Baumbestandes verträgliches Maß. Darüber hinaus werden die Gebäudegrößen über das Festsetzen von maximalen Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Zusätzlich werden erhaltenswerte Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt und ihr Wurzelraum vor Beeinträchtigungen geschützt.

Die zusätzliche Bodenversiegelung wird als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft. Sie sind jedoch auf das zur Verwirklichung der Planungsziele erforderliche Ausmaß begrenzt. Da in Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB, in denen eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Die Bäume können Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gehölbewohnende Vogel- und Fledermausarten sein. Das Plangebiet liegt innerörtlich, so dass von siedlungstoleranten und nicht sehr störungsempfindlichen Arten auszugehen ist.

Um Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen außerhalb des Zeitraumes vom 1.3. bis 30.9. vorzunehmen. Damit wird sowohl die Brutphase der gehölbewohnenden Vögel als auch die Sommerquartierszeit der baumbewohnenden Fledermäuse abgedeckt.

Zur Berücksichtigung einer eventuellen Quartiersnutzung durch gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse sind Gebäudeabrisse in den Zeiträumen von Mitte November bis Mitte März (Winterquartier Fledermäuse) und von Mitte März bis Mitte August (Vogelbrutzeit, Sommerquartier/ Wochenstube für Fledermäuse) nur nach Begutachtung durch eine fachkundige Person zulässig.

Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Unmittelbar vor Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen.

Die meisten Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Die nicht festgesetzten Bäume stehen in nicht überbaubaren Flächen oder am Rand der Bauflächen, so dass ein Erhalt möglich ist, wenn sich nicht überwindbare artenschutzrechtliche Gegebenheiten zeigen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden und stehen der Planung nicht entgegen.

Die im Rahmen der Planaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

3.8 Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege

Belange der archäologischen Denkmalpflege sind nach Aktenlage nicht bekannt.

3.9 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Teilbereichs 1 erfolgt über die „Hohe Straße“, die „Schützenstraße“, die „Jahnstraße“ sowie die „Carl-Diem-Straße“. Der Teilbereich 2 des Plangebietes wird über die „Hohe Straße“ und den „Mühlenweg“ erschlossen. Über die „Hohe Straße“ sind beide Teilbereiche an die Kreisstraße 226 und hierüber an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Teilweise werden Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet im Teilbereich 1 über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, welches an die „Hohe Straße“ anschließt, erschlossen.

Beide Änderungsbereiche liegen im fußläufigen Einzugsbereich des Bahnhofs Hude und sind damit an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

3.10 Belange der Oberflächenentwässerung

Das gesamte unbelastete Oberflächenwasser wird auf den privaten Grundstücksflächen versickert. Diese Art der Versickerung ist auch zukünftig vorgesehen.

3.11 Belange des Klimaschutzes

Am 30. Juli 2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass ein Großteil des vorhandenen Baumbestandes des Plangebietes planungsrechtlich gesichert wird. Diese zu erhaltenden Bäume tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei und dienen der Luftreinhaltung.

Außerdem können die Dachflächen für die Nutzung regenerativer Energien genutzt werden. Zudem werden nur in begrenztem Umfang Neuversiegelungen ermöglicht, da die Nachverdichtung eines innerörtlichen Gebietes ermöglicht wird und dadurch umfangreiche Flächenneuausweisungen vermieden werden.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten MI1 bis MI3 (gemäß § 6 BauNVO) sind Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes (gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO). Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Plangebiet orientiert sich an den eher kleinteiligen vorhandenen Flächen und vermeidet im Vorfeld immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen diesen Nutzungen und den zulässigen Wohnnutzungen. Außerdem verfolgt die Gemeinde Hude das Ziel, Vergnügungsstätten bevorzugt in weniger sensiblen Bereichen der Gemeinde und nicht in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen zuzulassen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (gemäß § 4 BauNVO) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für Verwaltung (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3), Gartenbaubetriebe (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig. Mit diesen Festsetzungen vermeidet die Gemeinde Hude ebenfalls mögliche immissionsrechtliche Konflikte.

Ein Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, der laut Einzelhandelsentwicklungskonzept nur im zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden soll, erfolgt hier nicht. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Mischgebiet nicht zulässig. Bei der geringen Tiefe des Mischgebietes von 26 – 28 m und die geringe Tiefe des in zwei Felder geteilten überbaubaren Grundstücksbereiches von 20 m sind nur sehr kleinteilige Nutzungen möglich, insbesondere weil auch der entsprechende Stellplatznachweis erbracht werden muss. Zudem ist aktuell für den noch unbebauten Teil des Mischgebietes die Ansiedlung eines Verwaltungsgebäudes eines Bauunternehmens eine Baugenehmigung beantragt; eine Genehmigung steht kurzfristig bevor. In der Gesamtschau scheint der Gemeinde ein Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels entbehrlich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Mischgebiet MI1 werden eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 0,9, maximal zwei Vollgeschosse, die offene Bauweise, eine minimale Dachneigung von 22 Grad, eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten als Maximalwerte und beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der „Hohe Straße“; das Maß wird mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

Im Mischgebiet MI2 sind eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 0,9, maximal zwei Vollgeschosse, die offene Bauweise eine maximale Traufhöhe von 6,0 m, eine maximale Firsthöhe von 12,0 m und eine Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und den Mischgebieten MI1 bis MI3 sind Überschreitungen der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausschließlich bis zu 50 %

zulässig. Darüber hinausgehende Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO sind unzulässig.

Im Mischgebiet MI3 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8, maximal zwei Vollgeschosse, die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von maximal 26,0 m zulässig sind, eine maximale Traufhöhe von 7,0 m, eine maximale Firsthöhe von 12,0 m und eine minimale Dachneigung von 35 Grad zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA werden eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8, maximal zwei Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe von 4,75 m, eine maximale Firsthöhe von 10,0 m, eine Dachneigung von mindestens 35 Grad sowie die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von maximal 20,0 m zulässig sind, festgesetzt.

Diese Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bestandsbebauung und fügen sich daher in das städtebauliche Umfeld ein. Teilweise werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

4.3 Grünplanerische Festsetzungen

In beiden Teilbereichen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 e „Kernort Hude/Hohe Straße“ werden Einzelbaumfestsetzungen getroffen. Diese setzen einen größtmöglichen Erhalt des Baumbestandes fest. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich und auf dem zugehörigen Flurstück zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung (Stammumfang 14,0 – 16,0 cm) ist bei Abgang eines Baumes durch den Flächeneigentümer durchzuführen oder zu veranlassen. Sie hat spätestens in der auf die Entfernung des abgängigen Baumes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Darüber hinaus ist je angefangenen 30,0 m Grundstücksbreite, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie der Hohe Straße, entlang dieser Straßenbegrenzungslinie mindestens ein Laubbaum (mindestens 2. Ordnung – z.B. Eiche, Sommer-/Winterlinde, Hainbuche, Rotbuche, Esche usw.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz der Bestandsbäume werden nicht überbaubare Flächen festgesetzt, in denen bauliche Anlagen wie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie den Boden versiegelnde Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig sind.

4.4 Festsetzungen zum Schallschutz

Schallschutz für Außenwohnbereiche:

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Schallquelle vollständig abgewandten Fassadenseiten zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des Schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005 tags sichergestellt werden kann.

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109:

Im gesamten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis IV der DIN 4109 folgende erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ einzuhalten.

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen:
Bürräume:

erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen:
Bürräume:

erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen,
Bürräume:

erf. $R'_{w,res} = 45$ dB
erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

An den der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandten Fassadenseiten darf das o.g. Schalldämm-Maß um 5 dB vermindert werden.

Schallschutz von Schlafräumen:

Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die kontinuierliche Belüftung über die der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandte Fassadenseite zu gewährleisten.

Zusätzlich sind an allen Gebäudeaußenfassaden von zum Schlafen genutzten Räumen auf Grund der nachts um weniger als 10 dB abfallenden Verkehrslärmbeurteilungspegel die oben genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ um 10 dB zu erhöhen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um im Änderungsbereich eine ortstypische Höhenentwicklung und Gestaltung sicherzustellen, werden im Zuge dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 e örtliche Bauvorschriften für die Dachform der Gebäude festgesetzt. Bei der Regelung für die Gestaltung der Gebäude soll gleichzeitig ein möglichst großer Spielraum für die Architektur der Gebäude erhalten bleiben.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 e – 6. Änderung.

Dachneigung:

Im Mischgebiet MI1 sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig. In den Mischgebieten MI2 und MI3 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig.

In Anlehnung der umgebenden Bebauung wird eine minimale Dachneigung festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Anzahl von Vollgeschossen werden somit unverhältnismäßig hohe und nicht ortstypische Gebäudeformen vermieden. Gleichzeitig ist eine größtmögliche Ausnutzung der Geschossfläche bei angemessener Gebäudeoptik möglich.

Werbeanlagen:

Die örtlichen Bauvorschriften für Werbeanlagen gelten sowohl für genehmigungspflichtige als auch genehmigungsfreie Werbeanlagen (gem. § 50 NBauO).

Vor allem an den Fassaden werden meist Werbeanlagen angebracht, um eine größtmögliche Wirkung auf potenzielle Kunden zu erzielen. An selber Stelle rufen Werbeanlagen jedoch auch das größtmögliche Störpotenzial für das gewachsene Ortsbild hervor. Um ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander aller relevanten Belange zu ermöglichen, gilt die örtliche Bauvorschrift sowohl für genehmigungspflichtige als auch genehmigungsfreie Werbeanlagen.

Die Dimensionierung der Werbeanlagen sowie deren Anordnung bzw. Platzierung wurden aus den vorhandenen Gebädefassaden abgeleitet. Hierbei wurde der Fokus auf ein größtmögliches Nebeneinander von gewachsenem Ortsbild und der Funktionen der Werbeanlagen gelegt. Hierbei wurde darauf geachtet, dass die Werbeanlagen in ihrer gesamten Ausgestaltung nicht erheblich belästigend wirken und die Fassaden der straßenbegleitenden Gebäude optisch nicht zurückgedrängt und als den Werbeanlagen untergeordnet wahrgenommen werden.

Zulässigkeit von Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen müssen in Größe, Farbe, Proportion, Gliederung, Lichtwirkung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich den Fassadenflächen, auf denen sie befestigt sind, unterordnen. Sie dürfen die Elemente der Fassadengliederung (z.B. Bauteile wie Gesimse, Rahmungen, Fenster, historische Hauszeichen, Inschriften usw.) nicht überdecken. Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m über Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße zulässig. Je Nutzungseinheit sind pro Fassadenseite nur eine Werbeanlage auf der Fassadenfläche und eine Werbeanlage als Ausleger zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere: Leuchtkästen, Laufschriften, Fahnen, Fahnentransparente, Spannbänder mit Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht.

Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher sind Werbeanlagen grundsätzlich zugelassen. Allerdings werden sie in ihren Eigenschaften eingeschränkt. Um nicht zu aufdringlich zu wirken und das gewachsene Ortsbild nicht nachhaltig zu schädigen, werden sie auf ein bestimmtes Maß reduziert und auf die Stätte der Leistung begrenzt. Außerdem werden insbesondere Leuchtkästen, Laufschriften, Fahnen, Fahnentransparente, Spannbänder mit Werbung und Werbeanlagen mit

wechselndem oder sich bewegendem Licht von der Zulässigkeit ausgenommen, da diese die größte Störwirkung auf das Ortsbild bewirken.

Werbeanlagen an Fassadenflächen:

Werbeanlagen sind nur als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben oder als flächigen Werbetafeln zulässig. Leuchtwerbungen sind als durchscheinende Schriften oder Symbole nur zulässig, wenn sie aus Einzelbuchstaben oder Einzelsymbolen angefertigt sind. Einzelbuchstaben und Einzelsymbole können auch hinterleuchtet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen durch am Gebäude angebrachte ausladende nicht mit der Werbeanlage selbst verbundene Strahler ist unzulässig. Schriften von Werbeanlagen sind ausschließlich horizontal oder vertikal anzuordnen und dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m pro Buchstabe nicht überschreiten. Maximal zwei (2) Buchstaben sowie einzelne Symbole oder Warenzeichen dürfen diese Größe überschreiten. Der Mindestabstand der Einzelbuchstaben zu Fassadenöffnungen muss mindestens 0,1 m, der Mindestabstand von Werbetafeln zu Fassadenöffnungen muss mindestens 0,2 m betragen. Die Werbeanlagen dürfen die Fassadenöffnungen der zugehörigen Nutzungseinheiten zu den Gebäudeecken nicht überragen. In Summe dürfen alle Werbeanlagen eine Werbeansichtsfläche von maximal 5,0 % der Fassadenansichtsfläche nicht überschritten werden. Flächenwerbung ist an Schau- und Ladenfenstern nur zulässig, wenn die gestaltete Fläche insgesamt 20,0 % der Glasfläche des jeweiligen Fensters nicht überschreitet.

Darüber hinaus können auch unverhältnismäßig groß dimensionierte Werbeanlagen, die an den Fassadenflächen befestigt sind, negativen Einfluss auf ihr Umfeld ausüben. So können von Beleuchtung oder übermäßig großen Schriften, Buchstaben oder Symbolen ebenfalls Störungen ausgehen. Um ein möglichst dezentes Auftreten der Werbeanlagen und das Freihalten einer möglichst großen Fassadenfläche zu gewährleisten, werden maximale Größen von Schriftzügen, Logos und Warenzeichen festgesetzt. Durch das Aufteilen der Schrift in Einzelbuchstaben bleiben Teile der Fassadenflächen weiterhin sichtbar und die Störwirkung der Werbeanlagen wird auf ein Minimum reduziert. Um die werbende Wirkung auch bei Dunkelheit zu gewährleisten, sind Werbeanlagen mit Leuchtwirkung grundsätzlich zulässig, allerdings werden Strahler, die nicht mit der Werbeanlage selbst verbunden sind, ausgeschlossen, da diese tagsüber weiterhin sichtbar sind und die Fassadengestaltung stören. Weiterhin scheint die Festsetzung einer maximalen Werbeansichtsfläche im Verhältnis zur Fassadenfläche als sinnvoll, da hierdurch überdimensionierte Werbeanlagen vermieden werden. Gleiches gilt für eine gestaltet Fläche von maximal 20 % der Glasfläche an den jeweiligen Fenstern.

Werbeanlagen als Ausleger:

Rechtwinklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur bis zu einer Ausladung von 0,5 m, einer Höhe von maximal 1,5 m und einer Breite von 0,2 m zulässig. Werbeanlagen als Ausleger müssen in einem Abstand von der seitlichen Fassadenkante errichtet werden, der mindestens dem Maß ihrer Ausladung entspricht.

Die Ausladung ist auf 0,5 m begrenzt, da dies ein verträgliches Maß im Bereich dieses Bebauungsplanes darstellt. Durch diese maximale Ausladung können negative Auswirkungen auf das städtebauliche Bild reduziert werden. Gleiches gilt für die festgesetzte maximale Dimensionierung der Höhe und Breite. Durch den Mindestabstand zu den seitlichen Fassadenkanten wird vermieden, dass sich die einzelnen Werbeanlagen benachbarter Gebäude gegenseitig in ihrer Wirkung behindern.

6 ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Gesamtfläche | 1,92 ha |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 0,05 ha |
| Allgemeines Wohngebiet | 1,09 ha |
| davon mit Nutzungsbeschränkung | 0,24 ha |
| Mischgebiet | 0,78 ha |

7 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen. Teil: Landschaftspflege. Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Entfernung von Gehölzen ist nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze und ein Umbau/Abriss von Gebäuden sind nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann.

