

## **Fragenkatalog**

**Betr. Brandt's Quartier // Bebauungsplanänderung Nr. 42 mit  
Begündung v. 13.03.2018**

**Gemeinderatssitzung, 15.03.2018**

*Losgelöst von dem der Gemeinde Jade vorliegenden Fragen- und  
Forderungskatalog (unterschrieben von nahezu allen unmittelbar  
betroffenen Anwohnern), als auch dem Forderungskatalog der SPD  
ergeben sich aus der zur B-planänderung vorgelegten aktuellen  
Baubeschreibung n.g. Fragen:*

### **1.0 Anlaß und Ziel der Planung**

In der dazu eingereichten Baubeschreibung wird wiederum ganz allgemein der  
Begriff "Betreutes Wohnen" verwandt.

**Wohnformen bekannt?**

**Tagespflege vorgesehen? – hat ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge!**

**Anzahl der Wohneinheiten inzwischen bekannt?**

**Verpflegung durch eigene Küche oder Anlieferung? – wiederum verbunden mit  
einem erhöhten Verkehrsaufkommen!**

**Aus welchem Grund fordert die Gemeindeverwaltung diese Dinge nicht  
frühzeitig ein, um die Bürger genau darüber aufzuklären?**

**Gibt es heute Ergebnisse / verlässliche Aussagen dazu??**

**WA 1, WA 2, Betreutes Wohnen?**

**WA 3, WA 4 Miet- und Eigentumswohnungen?**

**WA 5 Flächen können ohne Bauträgerbindung erworben werden.**

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

hier, allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3 u. WA 5

**Verzicht auf eine Geschossflächenzahl – aus welchem Grund?**

Zitat: Geringfügige Überschreitungen der max. zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Solaranlagen, Aufzugsschächte) sind bis 2,00 Meter zulässig.

**Das erschließt sich mir nicht, hier bedarf es einer genaueren Zuordnung zu den einzelnen WA's. Im WA 5 ist dies nach meinem Dafür nicht erforderlich. Bei einer herkömmlichen Bauweise (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss – wie alle Häuser in der Umgebung) erfolgt die Montage derartiger Elemente direkt auf dem Dach. Fahrstühle in diesen Häusern sind mir nicht bekannt, auch ist damit nicht zu rechnen. Bei einer zweigeschossigen Bauform mit Flachdach sind Bauhöhen von ca. 6,50 Meter zu erwarten. Hier reichen 1,50 Meter für etwaige Aufbauten definitiv aus (siehe auch Beschreibung zu dreigeschossigen Bauten). Bei einer zweigeschossigen Bauweise mit Walmdach werden die gen. Elemente direkt auf dem Dach aufgebracht.**

**Die gen. Bauhöhe von 8,00 Meter ist demzufolge im Bereich der WA 5 völlig ausreichend – incl. etwaiger untergeordneter Gebäudeteile!**

**In den Bereichen WA 1, WA 2, WA 3 u. WA 4 mit einer zulässigen Höhe von 9,50 Meter sowie einer Zwei- und Dreigeschossigkeit sind auch keine 2 Meter für die gen. Nebenanlagen erforderlich. Hier ist max. ein halber Meter erforderlich, da das Gebäude in der Regel auch nur 9 Meter hoch sein wird/bei normalen Raumhöhen. Photovoltaikanlagen haben eine voraussichtliche Bauhöhe von max. ca. 80 bis 100 Zentimeter bei einem Neigungswinkel von ca. 36 Grad. Beim Einsatz von BHKW's könnten Photovoltaikanlagen gänzlich entfallen.**

**Recherche bei den Fa. Kohne (hier, Herr Stoll Tel. 0170/5601369) u. Schindler Aufzüge hat ergeben:**

**Aufzüge herkömmlicher Art benötigen eine Schachthöhe von 3,50 Meter über Fußboden im letzten Geschoss (2. Obergeschoss). Im Grunde verschwindet der Aufbau somit innerhalb der Attika. Auch gibt es gegen einen geringen Aufpreis Aufzüge mit einer Schachtkopfreduzierung, so dass gar keine Aufbauten auf dem Dach erforderlich sind. Hier lassen sich Schachthöhen von 2,50 Meter realisieren.**

**Im Ergebnis sollte die Höhe auch hier für derartige Nebenanlagen somit auf 0,50 Meter begrenzt werden können.**

**Auf die Zukunft ausgerichtet können so unschöne Aufbauten vermieden werden!**

Bedeutung der Geschoßflächenzahl (GFZ) „1“?

Gemäß Bauordnung sollen sich die zulässigen Maße (GRZ, GFZ, BMZ) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot) richten.

**Worin sehen sie dies bei einer GFZ von 1 begründet?**

Allgemeiner Hinweis auf die anstehenden B-planänderungen in der Gemeinde Rastede **Zitat dazu: Es geht um die Frage, wie wir den Charm unseres Ortes erhalten können „S. Lamers CDU Bauausschuss Rastede“**

#### **5.4 Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt wodurch dann Baukörperlängen zwischen 30 und 40 Meter zulässig sind. *(Zitat dazu aus der Begründung: mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung an den angrenzenden, örtlich vorherrschenden Strukturen orientiert, gleichzeitig aber auch eine verdichtete Bebauung im Bereich der Bahntrasse im Norden sowie in zentraler Lage des Plangebietes gewährleistet wird!).*

**Vorherrschende Strukturen?**

**Aus welchem Grund benötigen wir einen derartigen Geschossbau in Jaderberg? Kleinere Einheiten für Betreutes Wohnen und den Mietwohnungsbau ergeben optisch ein ansprechenderes Bild.**

#### **5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den Bauausschusssitzungen im Okt. u. Nov. 2017 wurde ein Mindestabstand der Baukörper zum Brandt's Weg/Grenze Grundstück von 17 Meter in Höhe Hausnr. 16 /18 und 10 Meter an den jeweiligen Enden der vorgesehenen Bebauung mit den Wohnblöcken zwar optisch in etwa erkennbar - aber nicht bemaßt dargestellt. In der Beschreibung dazu gibt es lediglich die Forderung von 3 Meter Abstand zu den

vorhandenen Versorgungsleitungen. Mein Aufmaß des Verlaufes der gen. Abwasserleitung liegt den Bauausschussmitgliedern vor!

**Keine Festlegung = keine Garantie!!??**

**Eine festgelegte Bemaßung ist zwingend erforderlich da die verlegte Abwasserleitung viel näher an der Straße/Brandt's Weg liegt!!**

Zitat: Ferner halten die Baugrenzen einen einheitlichen Abstand von 3 Metern zu den internen und außerhalb des Plangebietes verlaufenden Verkehrsflächen ein und bieten auf diese Weise einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die bauliche Nutzung.

**Parkplätze? Grünstreifen? Was ist hier angedacht/gemeint?**

#### **5.6 Straßenverkehrsflächen**

**Welche Alternativen zur jetzt geplanten Ein- und Ausfahrt im Bereich Hausnr. 12 u. 14 sind diskutiert worden?**

**Ist durch städtebaulichem Vertrag sichergestellt– wie zuvor vom Investor zugesichert - , dass der Investor der Kostenträger für etwaige erforderliche Baumaßnahmen (Vergrößerung der jeweiligen Einmündungen) dafür ist? Ist gewährleistet, dass Anlieger nicht finanziell belastet werden?**

**Ist durch städtebaulichem Vertrag sichergestellt, dass die Baustellenzufahrt (alte Hofzufahrt) – wie zuvor vom Investor zugesichert – bis zum Abschluss der Baumaßnahmen genutzt wird. Dadurch wird der Brandt's Weg ab der Hausnr. 8 nicht geschädigt und die Anwohner der Hausnr. 8 bis 14 erfahren weniger Schmutz und Lärm. Besonders erwähnenswert ist auch die dadurch erzielte Reduzierung der Gefährdung durch Baustellenfahrzeuge in diesem Bereich auf dem Brandt's Weg.**

**Verbleibt der Grünstreifen am Brandt's Weg auf Dauer im Eigentum der Gemeinde Jade und ist damit gewährleistet, dass selbiger nicht in die Grenzabstandsberechnung mit einbezogen wird?**

## **5.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

Zitat: Eine Überbauung des Leitungsbereiches der Regenwasserleitung durch Nebengebäuden ist mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

### **Welcher Bereich ist damit gemeint?**

Zweiter Absatz – Hinweis auf Geh- Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der vorhandenen Schmutzwasserleitung / 6 Meterstreifen in etwa parallel zum Brandt's Weg verlaufend. Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht errichtet werden!

**Gesetzestext: §9 Abs. 1, Nr. 21.** die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;?

**Bedeutung? - gepflasterter Gehweg? / Zufahrt für Lieferfahrzeuge?  
Siehe auch Pkt. 5.13**

## **5.12 Erhalt von Einzelbäumen**

Bei Abgang oder der Beseitigung der Bäume durch eine Befreiung. **Bedeutung?**

**gez. Udo von Waaden**