Spiekeroog

EU-Projekt Cradle to Cradle Islands

http://dein-niedersachsen.de

http://muenster.org

NWP GmbH

G. Bendler; http//fotocommunity.de

Überplanung eines Gebietes zu Wohnzwecken unter Beachtung nachhaltiger Gesichtspunkte für die Gemeinde Spiekeroog

Kurzvorstellung

Diedrich Janssen
NWP Planungsgesellschaft mbH

Dipl.-Ing. Raumplanung
Dipl.-Ing. (FH) Fachrichtung Architektur

Dr. Frank-E. Pantel
Pantel ▪ Konzept

Prof. vw Dr.-Ing.
Stadtbaurat a.D./BDA/DASL

Matthias Rottmann
DeZwarteHond

Associate
Dipl.-Ing. Architektur

3. Beteiligungsrunde am 10. Dezember 2012

Tagesordnung

1. Begrüßung/Vorbemerkungen – Gemeinde Spiekeroog
2. Ablauf der 3. Beteiligungsrunde
3. Rückblick – bisherige Ergebnisse
4. Konkretisierung des Konzeptes
5. Entwurf des Bebauungsplanes Achter d‘ Utkiek (Textliche Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen, Umweltbericht, Konzept Entwässerung)
6. Erfassen der Anregungen und Diskussion im Plenum

Organisatorisches – Ablauf insgesamt

1. Starttermin	Juli 2012
2. Planungs- und Ideenwerkstatt 2.1 mit Mitgliedern des Gemeinderates, des Bau-ausschusses, des Umweltausschusses 2.2 mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern	 5. September 2012 6. September 2012
3. Abstimmung der Ergebnisse der Planungs- und Ideenwerkstatt - Zielsetzung – Grundsätze (gegebenenfalls Beschluss des Gemeinderates	September 2012
4. Ausarbeitung der Konzeptalternativen	September 2012
5. Vorstellung des Konzeptes - Grundsatzentscheidung über das Konzept/gegebenenfalls Überarbeitungsbedarf	Mitte Oktober 2012
6. Präsentation des Gesamtkonzeptes - Bebauungsplanentwurf - Umweltbericht	10. Dezember 2012
7. Zusammenfassung Bebauungsplan-Verfahren	Januar/Februar/März 2013

19.30 bis ca. 21.00/21.30 Uhr

Organisatorisches
Ablauf der 3. Beteiligungsrunde

Plenum
Einführung, Information, Rückblick, Konzeptentwicklung

- Vertiefung der Konzeptentwicklung
- Konkretisierung der Ziele/Anforderungen
- Erfassung von Anregungen …

Plenum
Zusammenfassung der Ergebnisse

Aufgabenstellung

Auftrag an die Planung ist:

- Entwicklung eines Wohngebietes (unter besonderer Berücksichtigung von Ökologie/Nutzung/Sozialen Gesichtspunkten und Gestaltung)
  1. Konzepterstellung mit Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Nutzungs- und Gestaltqualität
  2. Planungsrechtliche Festsetzungen/Bebauungsplan
  3. Erarbeitung von baugestalterischen Vorschriften

Luftbild Ortskern

Bebauungsplan Achter d‘ Utkiek und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

NWP
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Spiekeroog
Gemarkung: Spiekeroog
Hinweis:
Flurstück: 53/126
Flur: 1

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

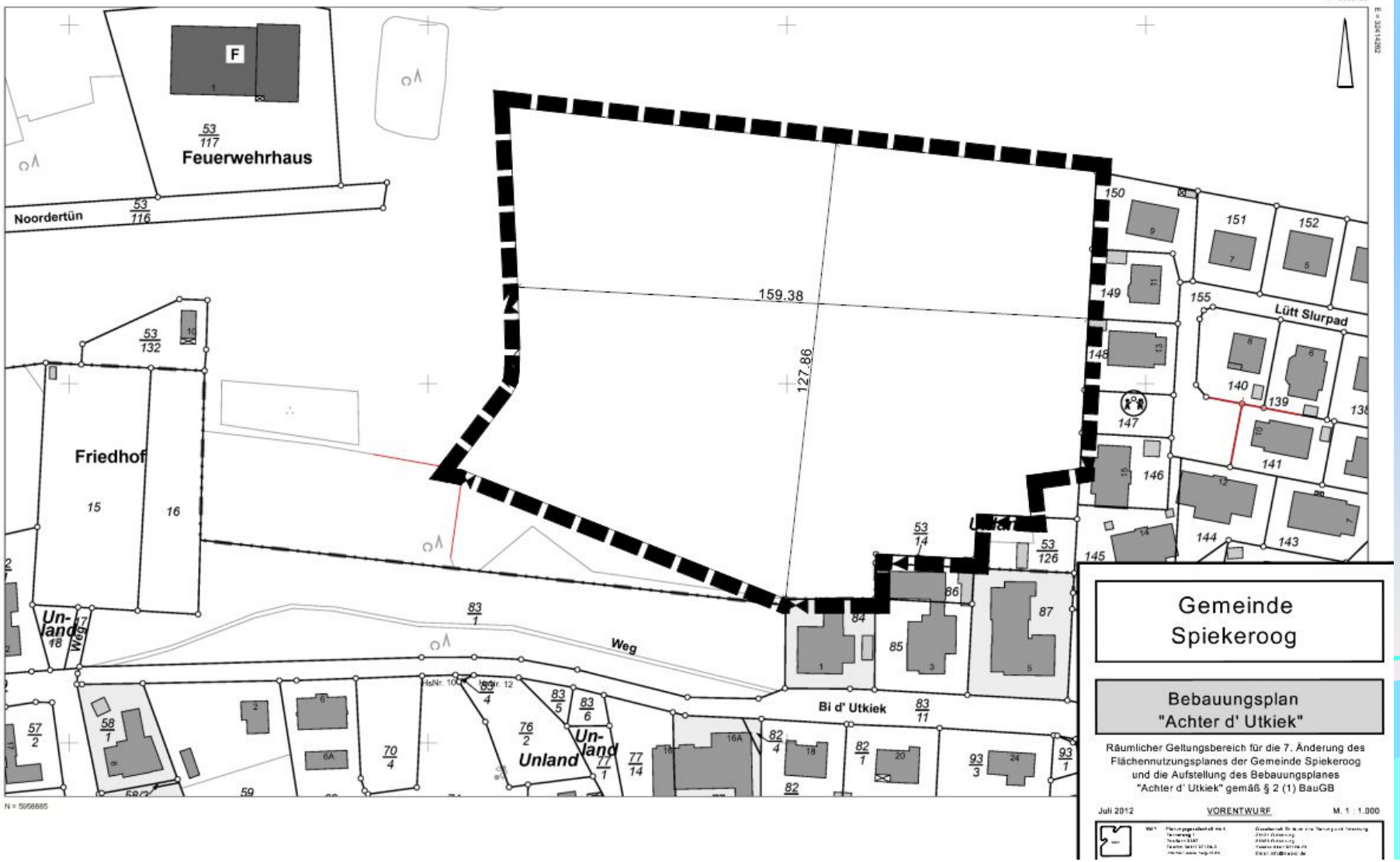
Erstellt am 18.07.2012

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
LGLN RD Aurich - Katasteramt Wittmund - Stand: 14.07.2012
Isumser Straße 5
26409 Wittmund

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Wittmund -
Isumser Straße 5
26409 Wittmund

Zeichen:

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) nur mit Erlaubnis der für den Inhalt verantwortlichen Behörde zulässig.



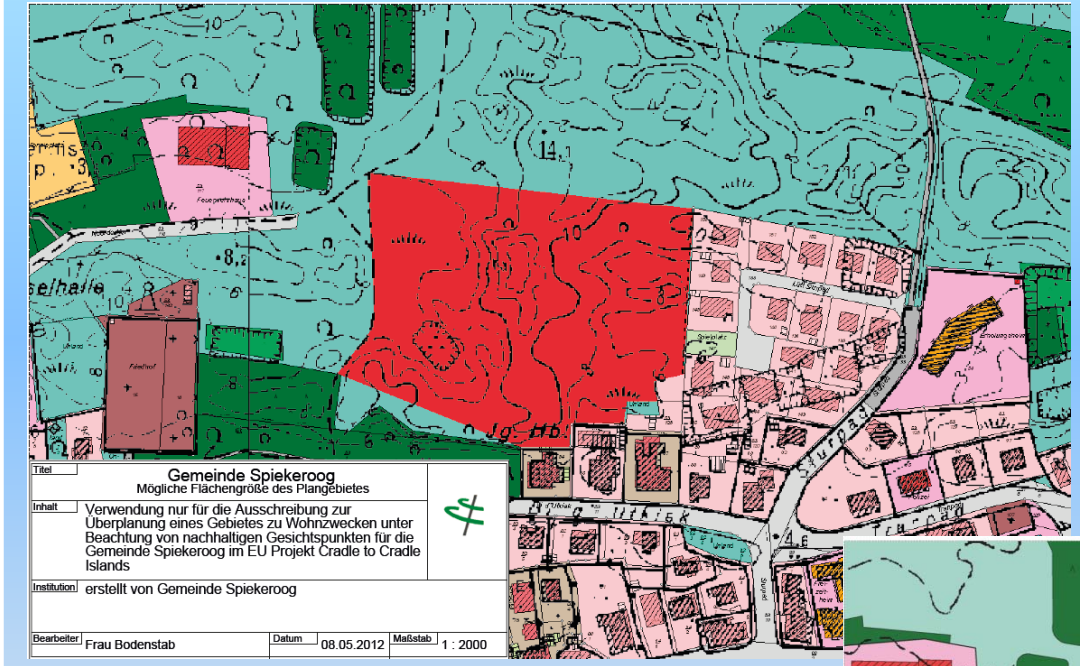
Gemeinde Spiekeroog

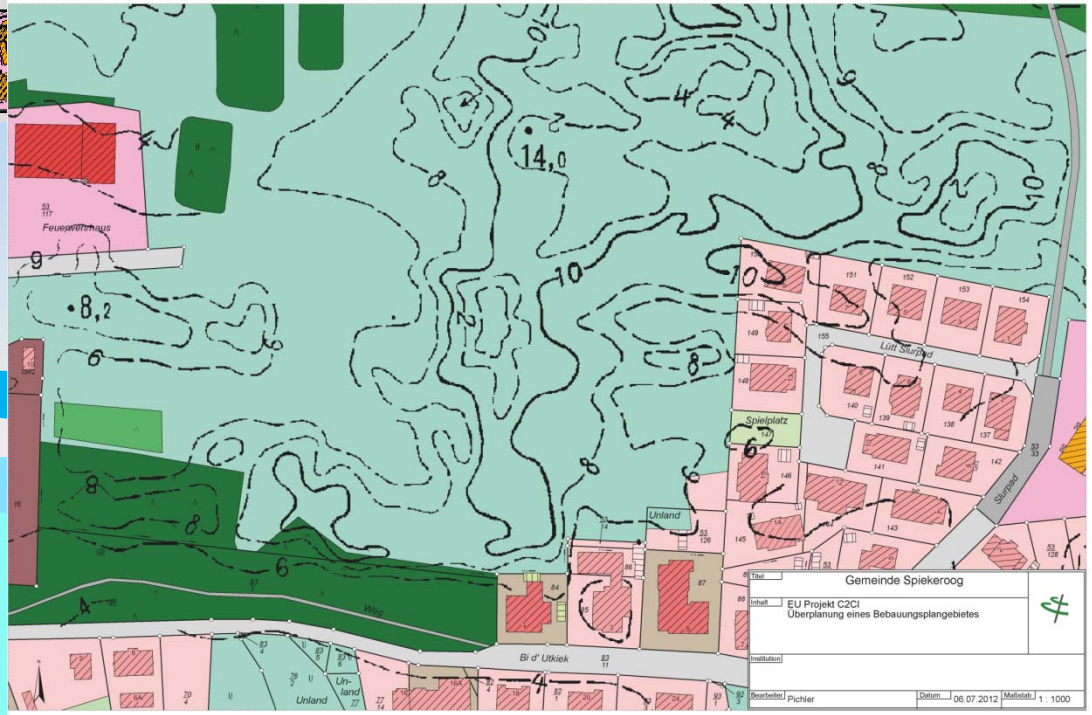
Bebauungsplan "Achter d' Utkiek"

Räumlicher Geltungsbereich für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Spiekeroog und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Achter d' Utkiek" gemäß § 2 (1) BauGB

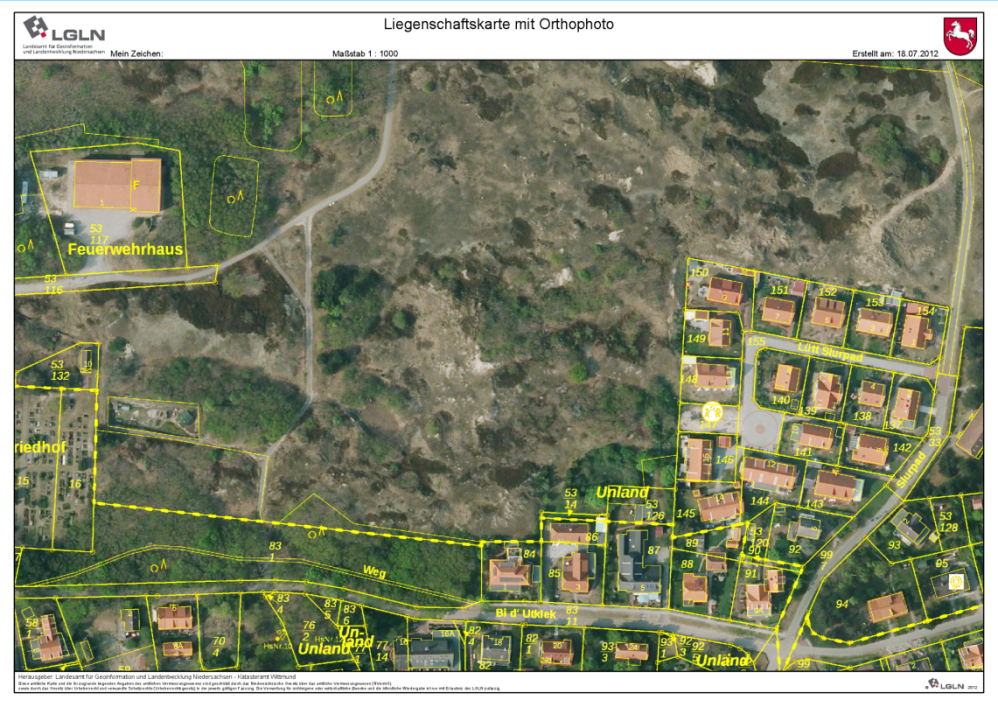
Juli 2012 VORENTWURF M. 1 : 1.000

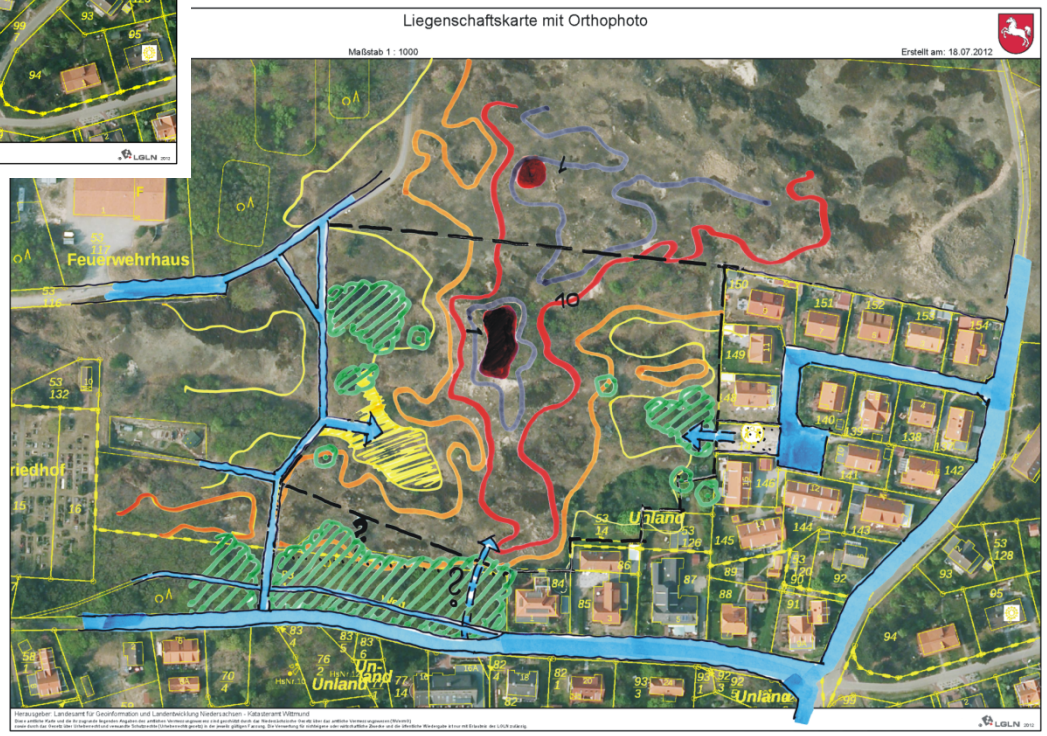
Möglicher Flächenzuschnitt des Plangebietes



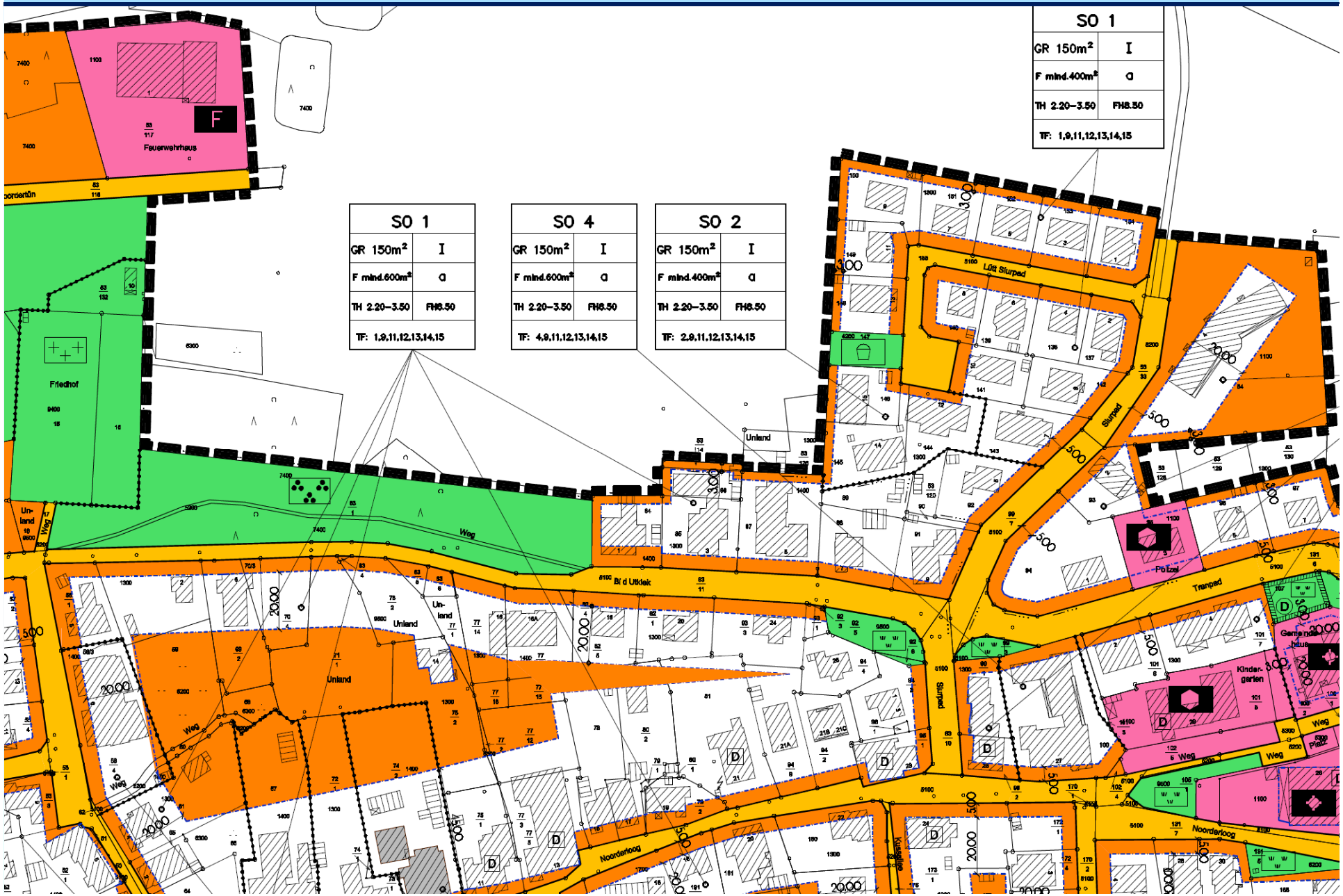


ALK mit Luftbild

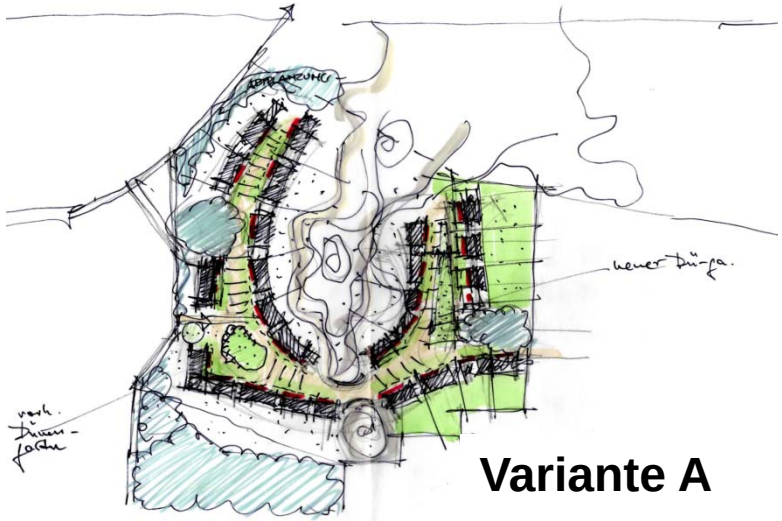




Bebauungsplan „Im Dorf“



Konzeptvarianten A bis C

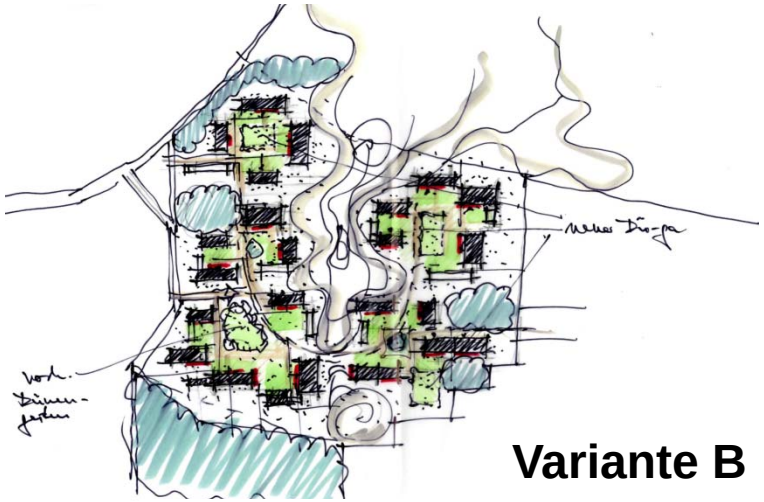


Variante A

‚Großer Angerbogen‘

teilw. Parzellen möglich

- Veranden
- Dünengärten
- bestehender Wald

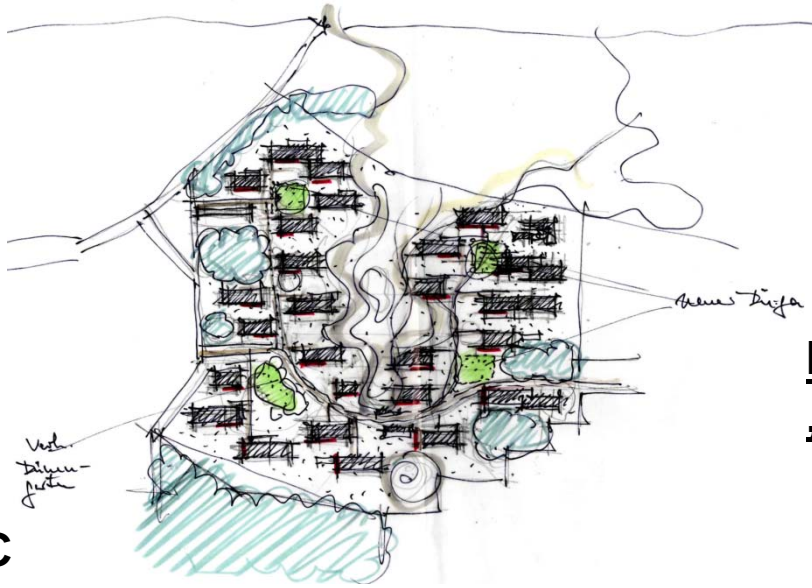


Variante B

‚Höfe‘

Mischung aus Mietwohnungen und Eigentumswohnungen /-häusern

- Veranden
- Dünengärten
- bestehender Wald

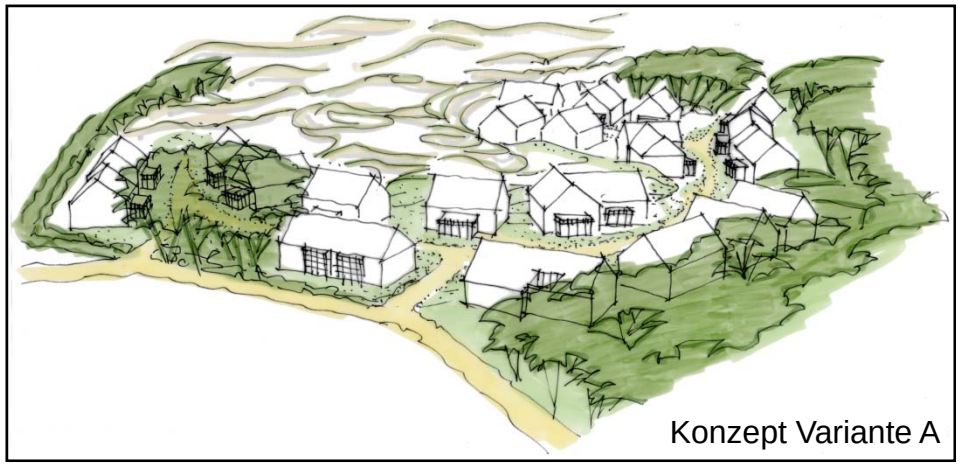


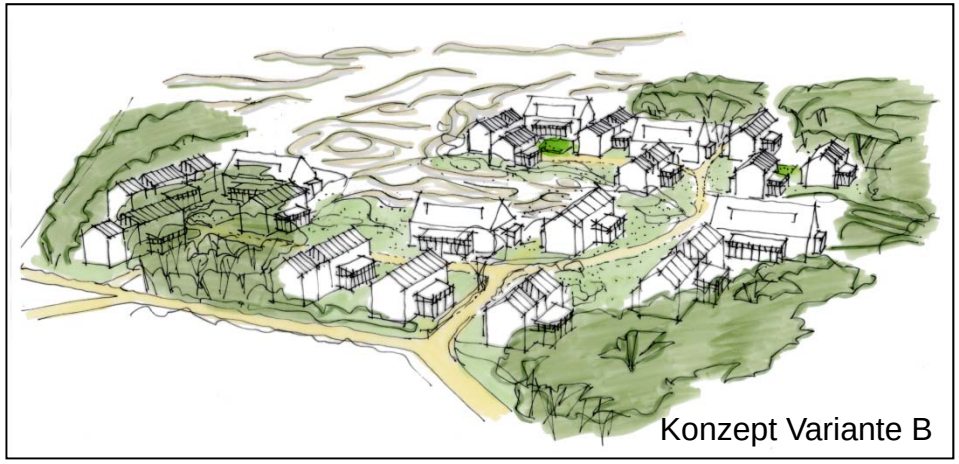
Variante C

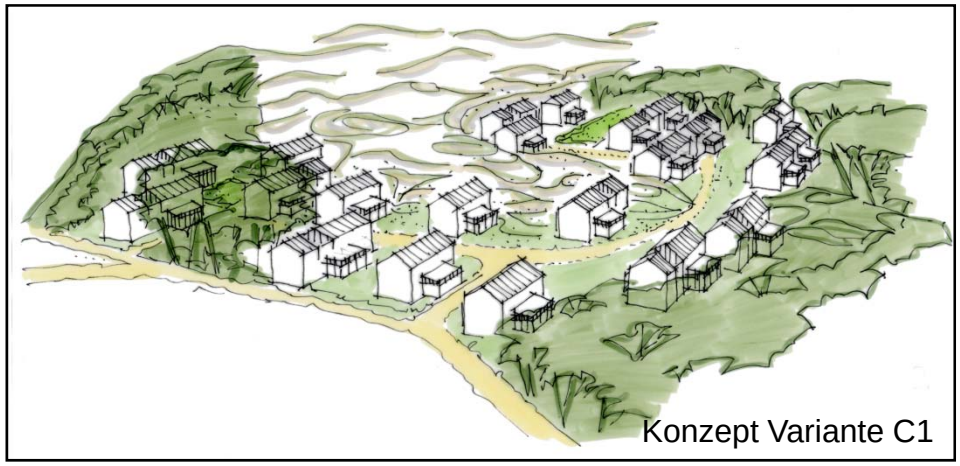
In die Dünenlandschaft ‚hinein‘ komponiert

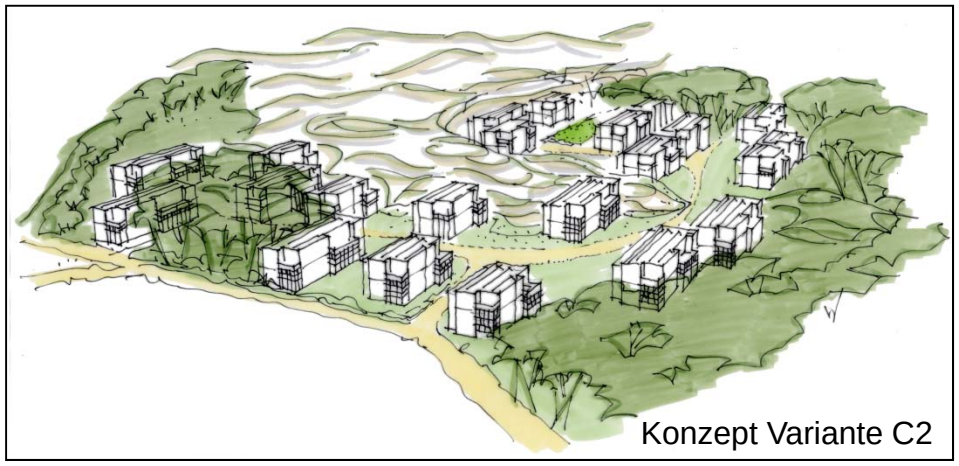
- Veranden
- Dünengärten
- bestehender Wald

Variantenvergleich

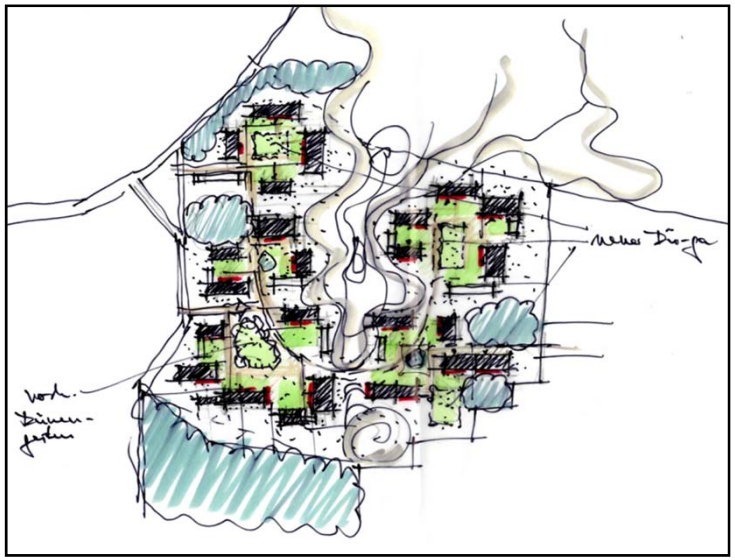

Konzept Variante A

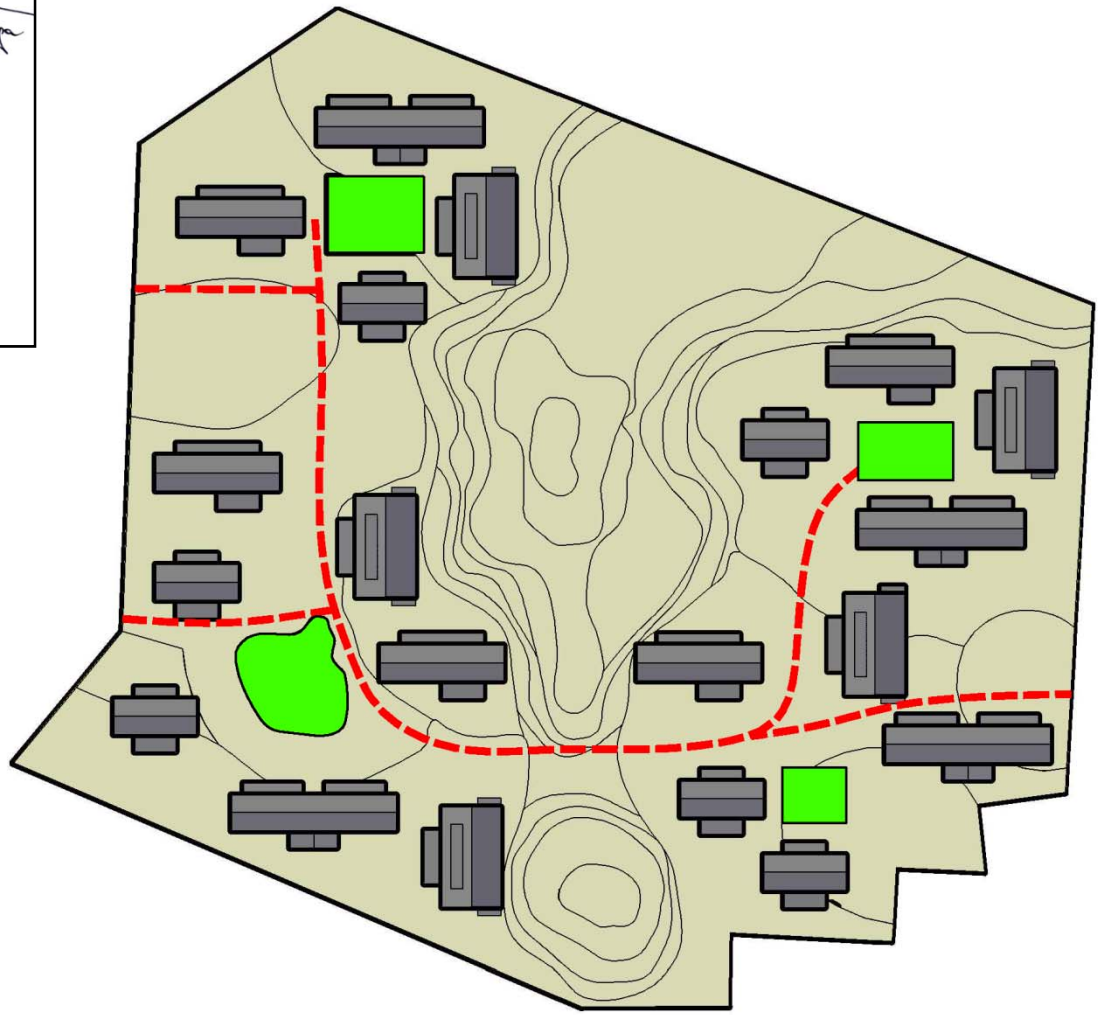

Konzept Variante B


Konzept Variante C1


Konzept Variante C2

Draufsicht – Konzept Variante B

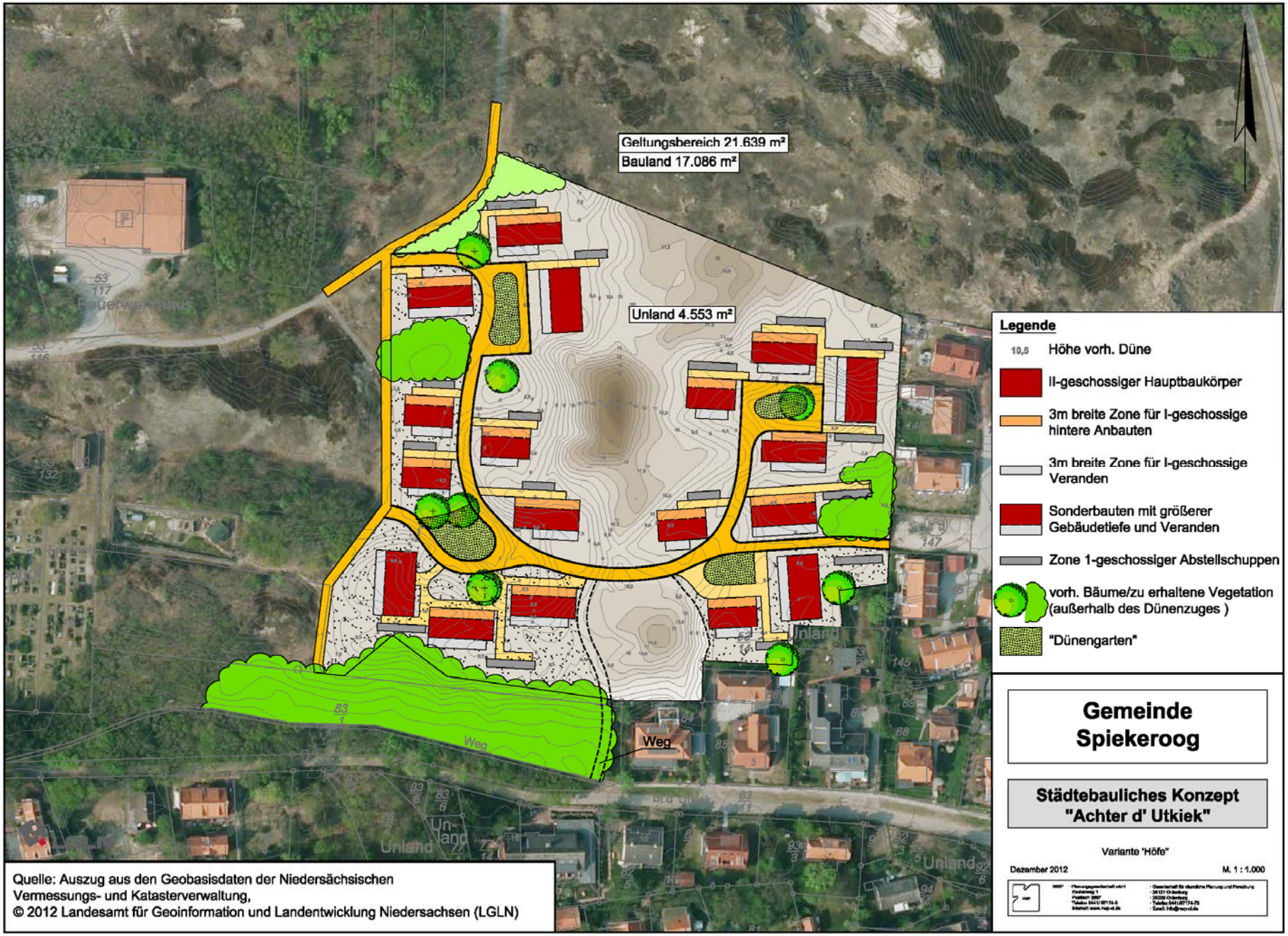




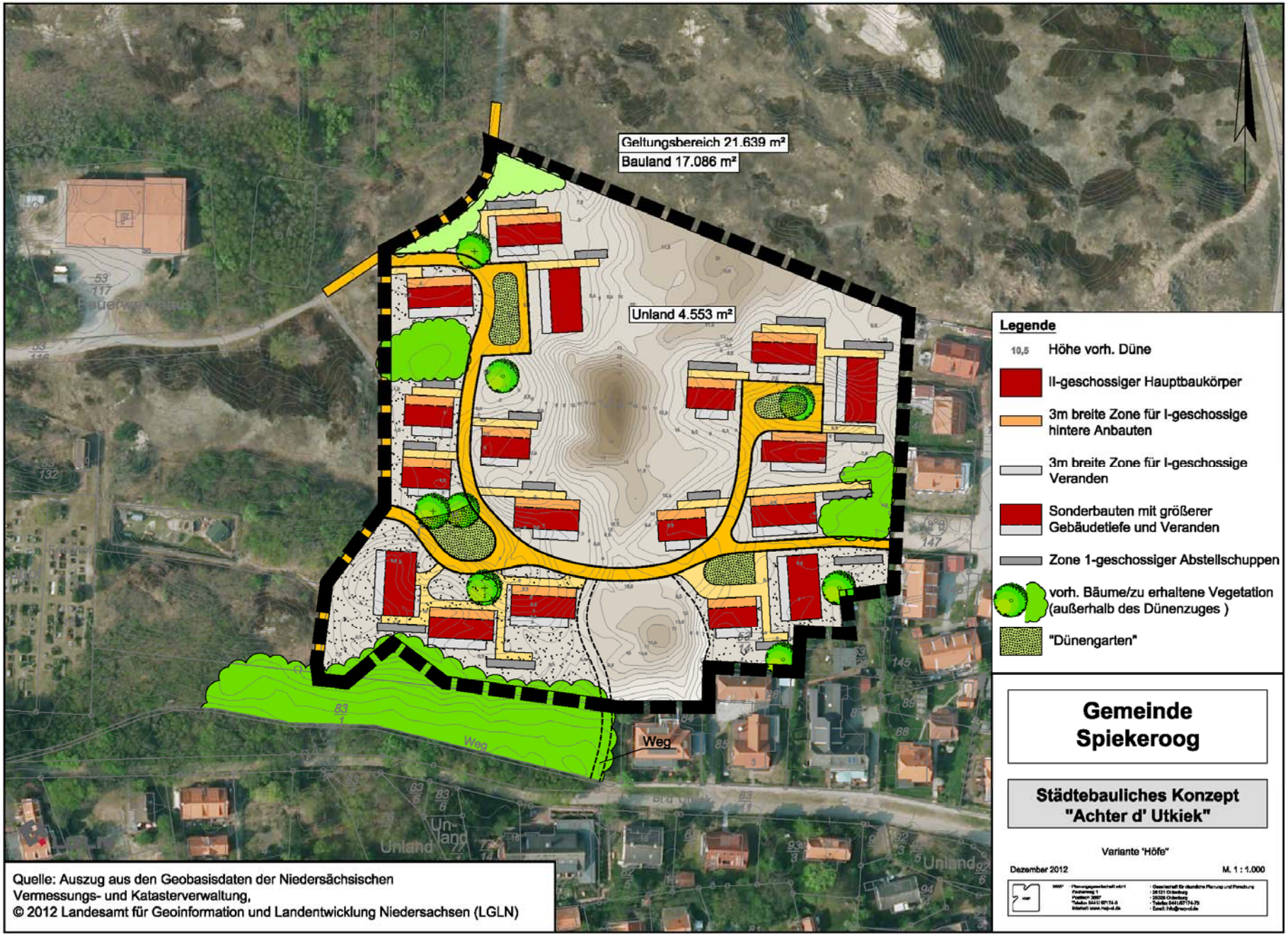
Konzept Variante B

Bauausschuss
Gemeinderat

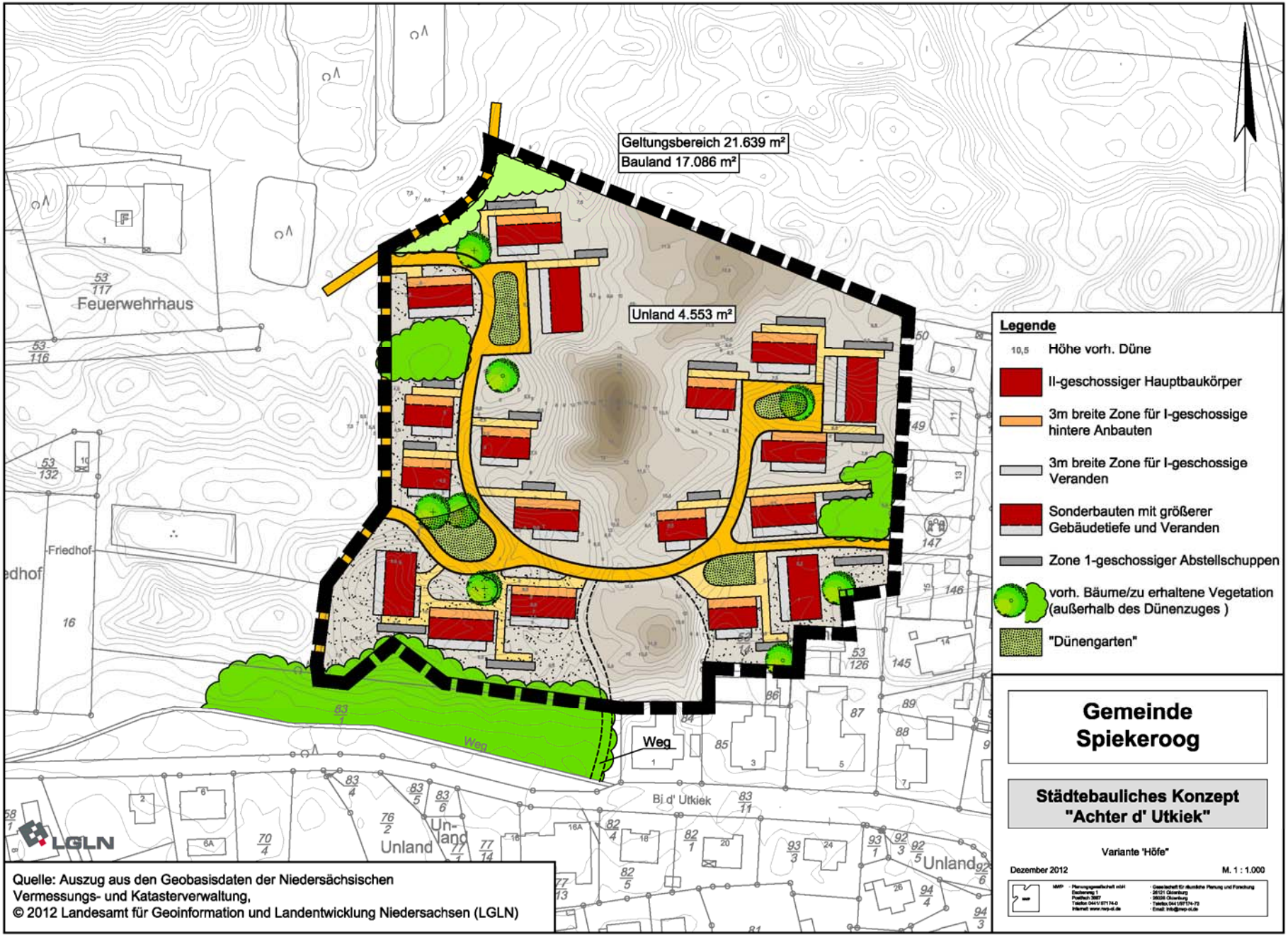
Variante B bildet die Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanes.



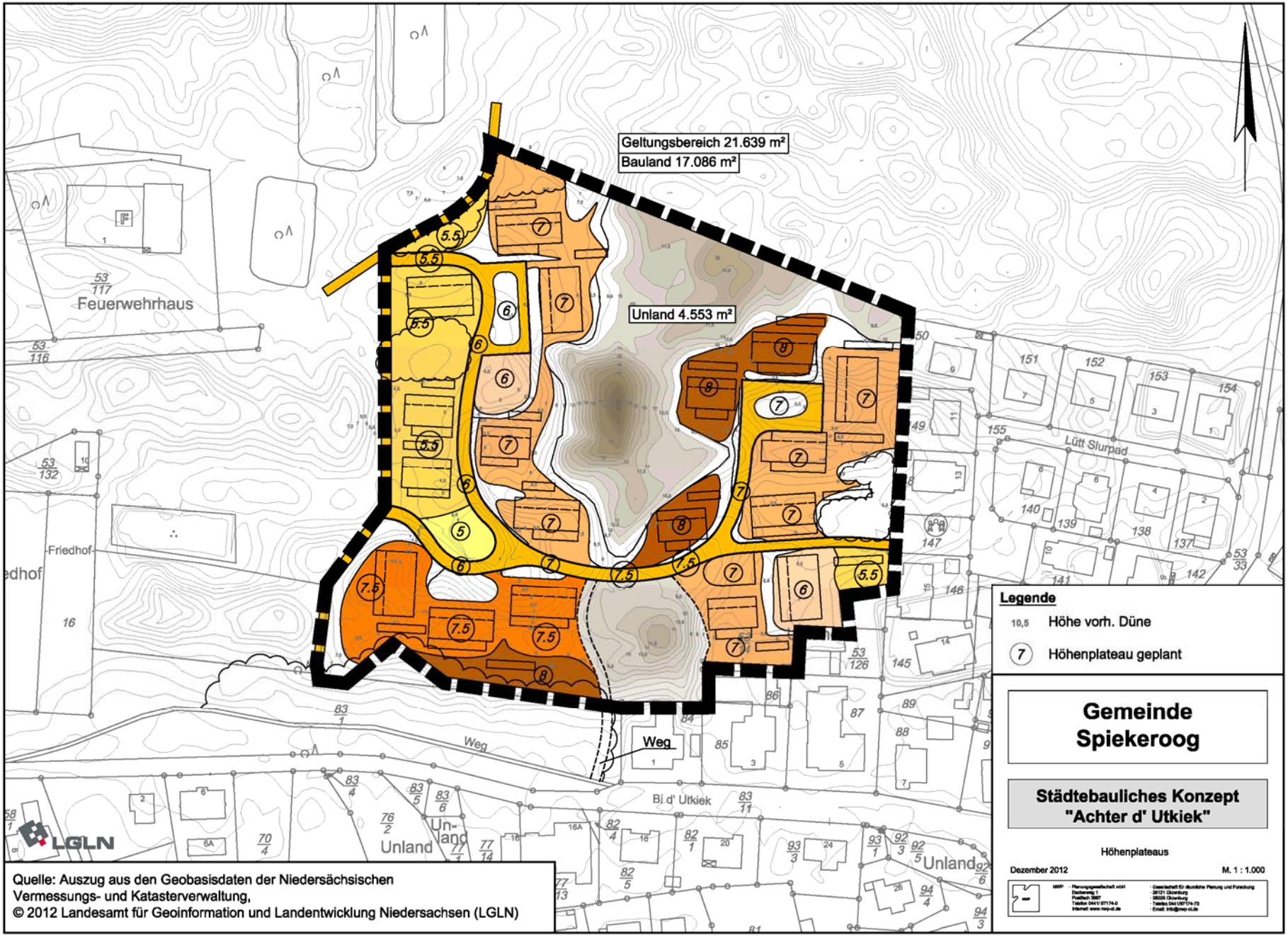
Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek – Variante B



Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek – Variante B

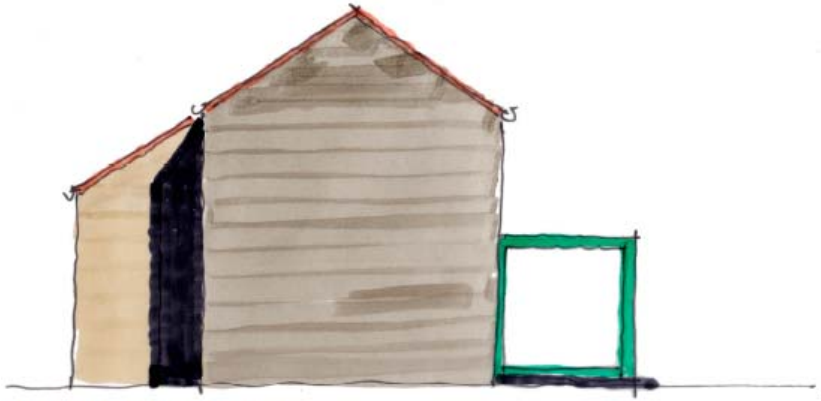


Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek – Variante B

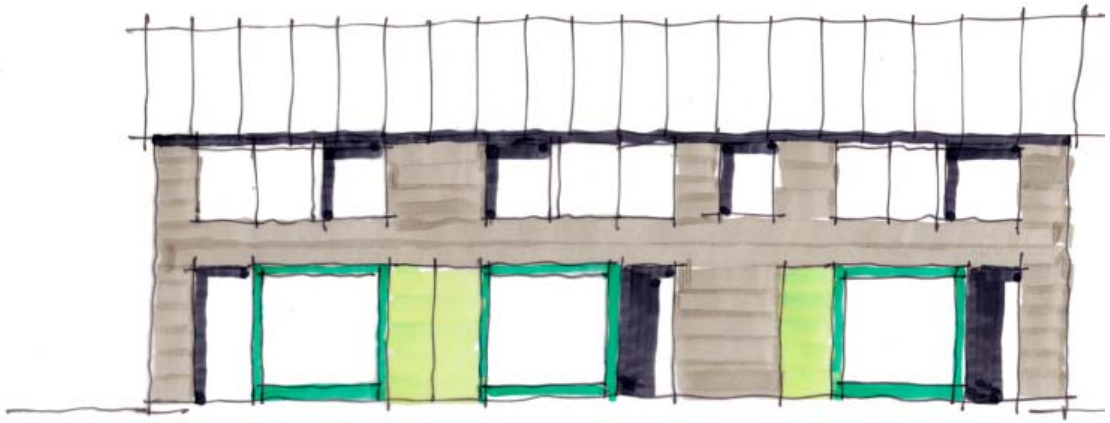


Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek - Höhenplateaus

Ansichten



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

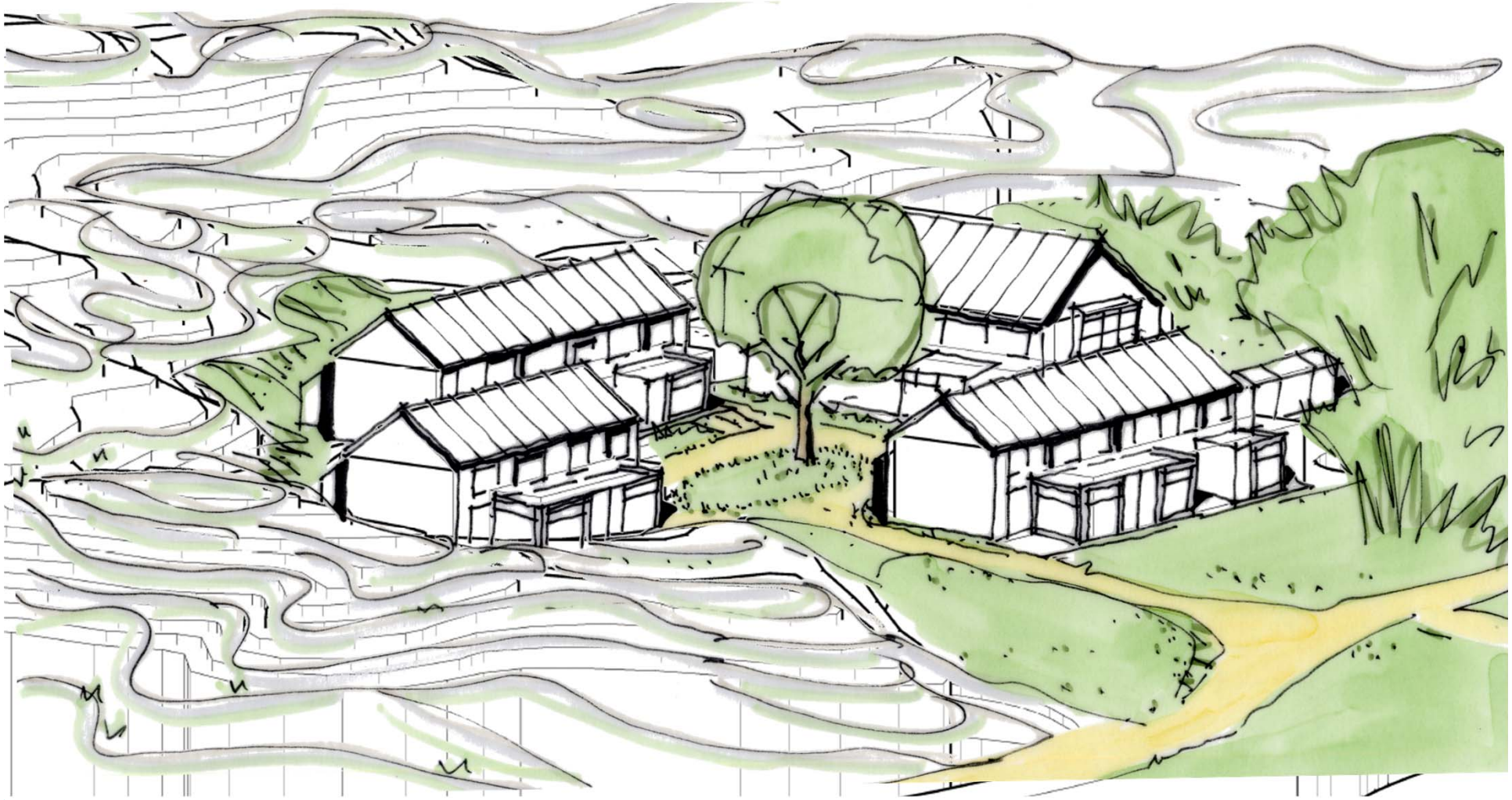
Ansicht von Osten

Ansicht von Norden

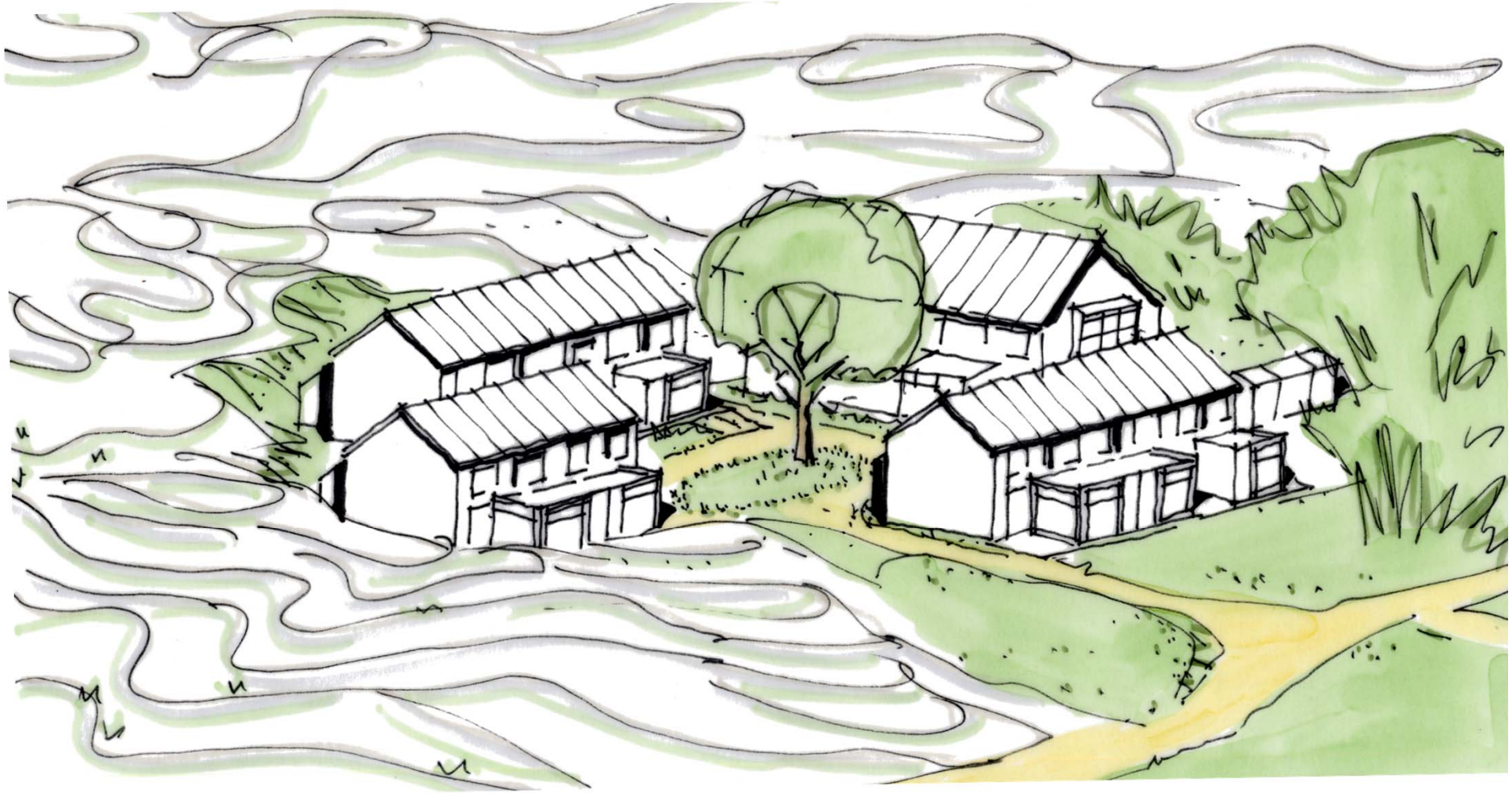
Höhenplateaus – Ansicht von Süden

Höhenplateaus – Ansicht von Süden

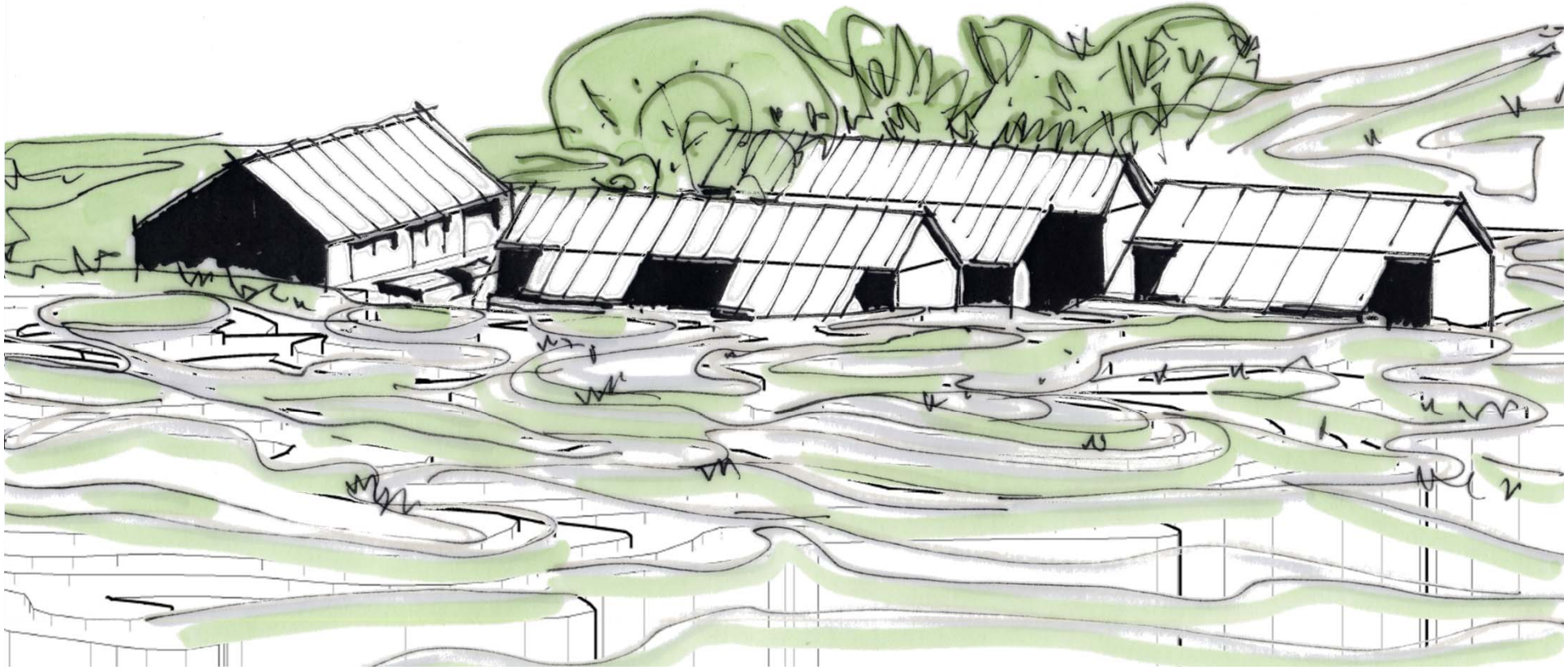
Höhenplateaus – Ansicht von Südwesten



Höhenplateaus – Ansicht von Südwesten

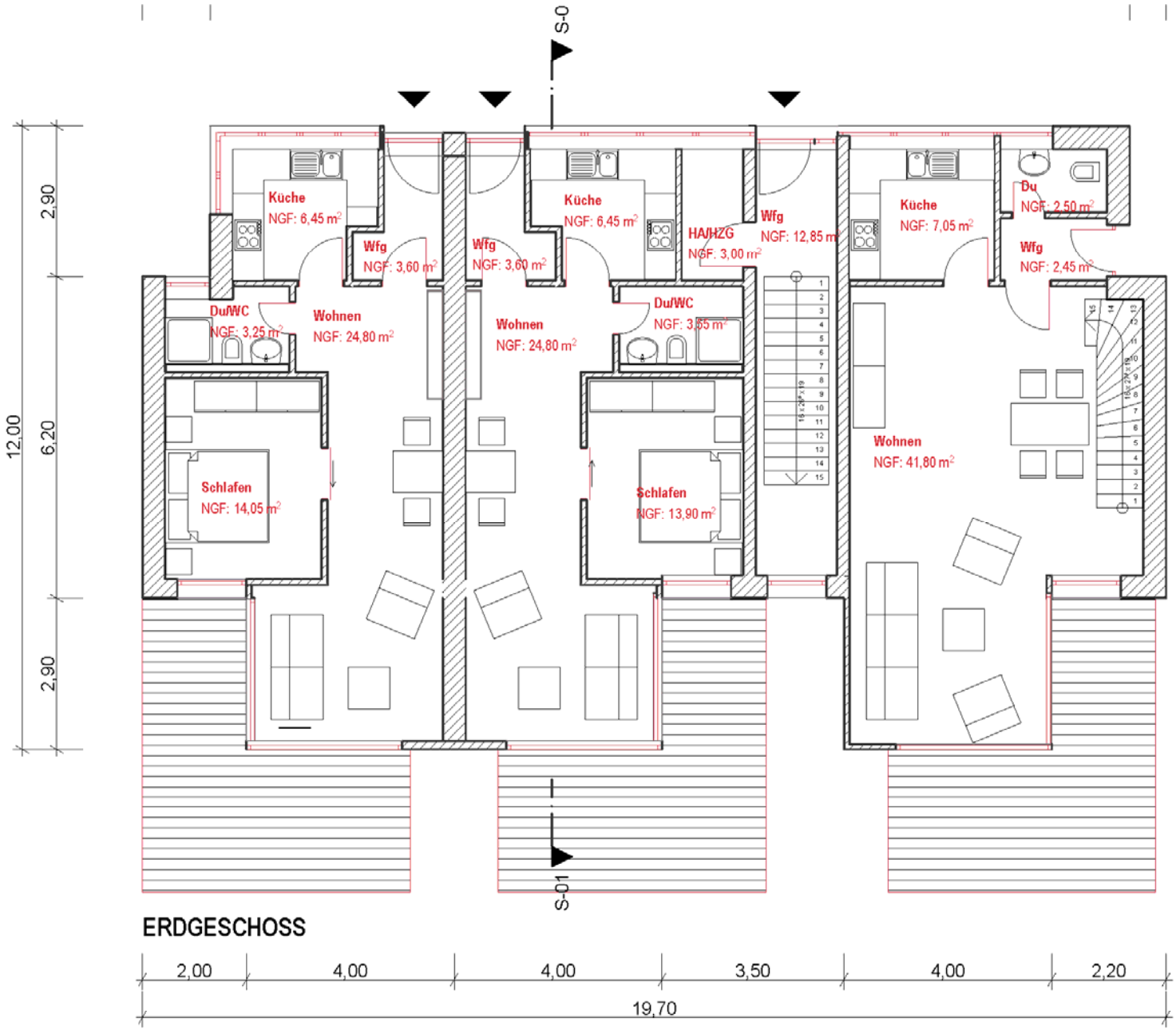


Höhenplateaus – Ansicht von Norden



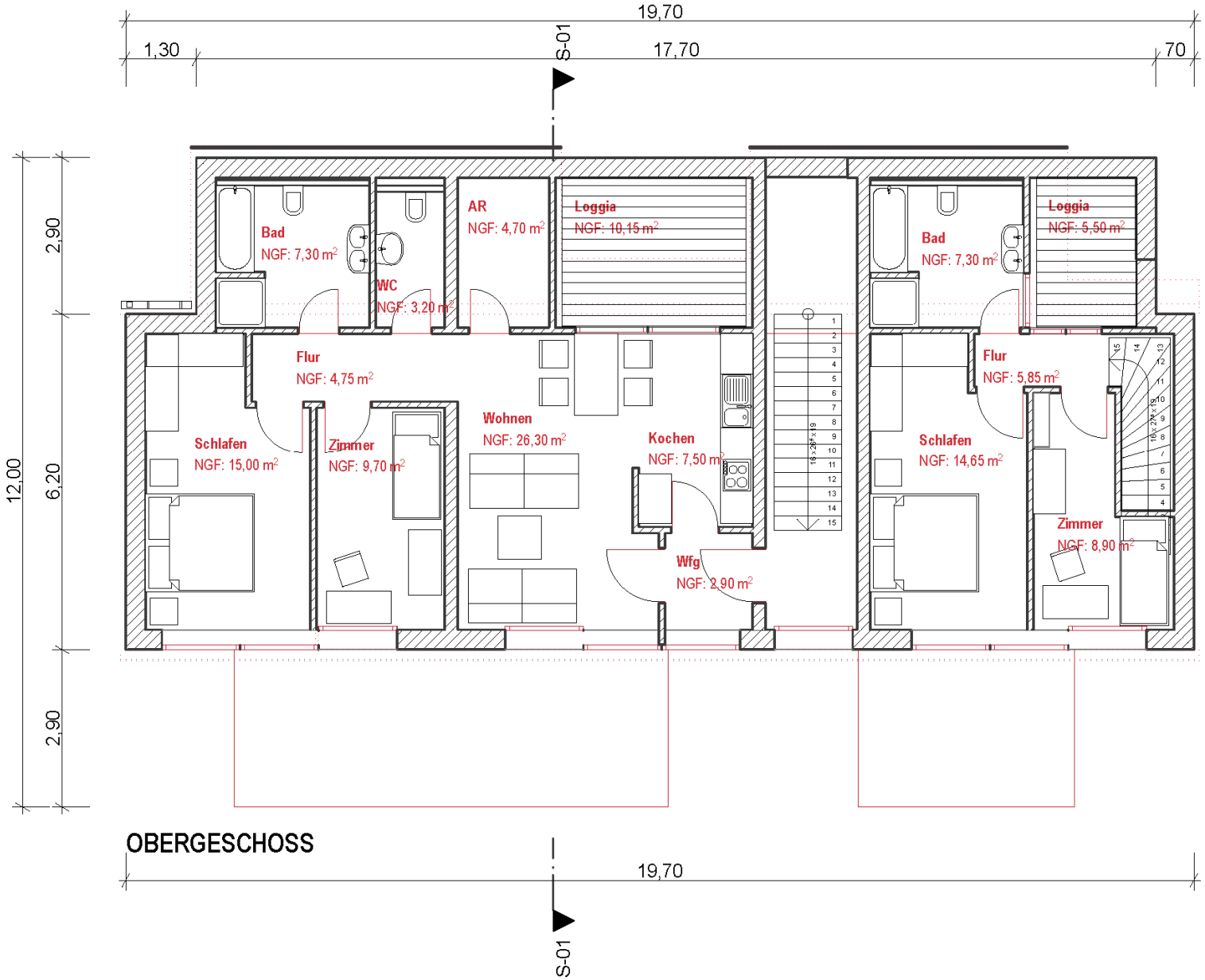
Höhenplateaus – Ansicht von Norden

Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek – Ansichten Gebäudetyp 1



ERDGESCHOSS

Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek – Erdgeschoss Gebäudetyp 1



Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek – Obergeschoss Gebäudetyp 1

Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek – Draufsicht Hof

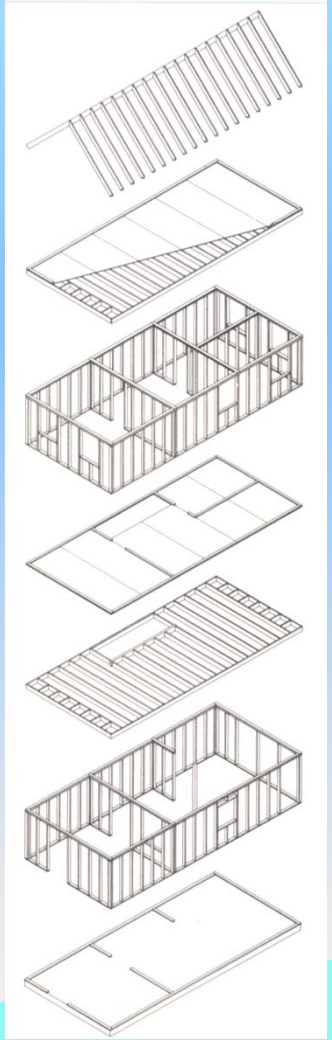
Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek – Ansicht Hof

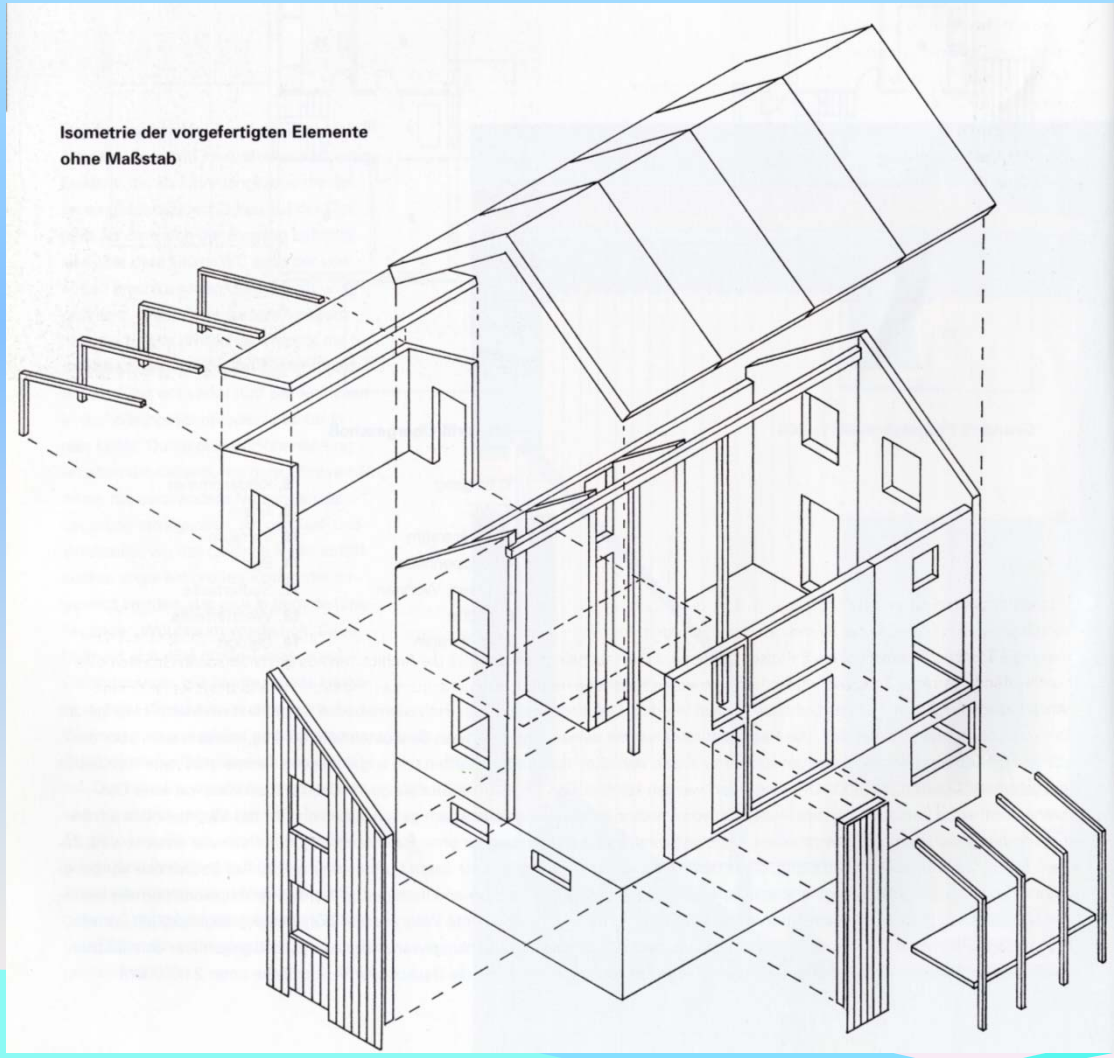
Städtebauliche Daten

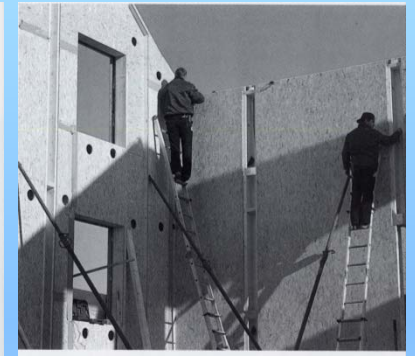
Bruttobauland	21.640 m²
./. Naturbelassenes Dünengelände und Wald (Maßnahmenflächen	~ 7.100 m²
./. Öffentliche Erschließungsfläche (incl. Versickerungsflächen	~ 2.400 m²
Nettobauland	**12.140 m²**

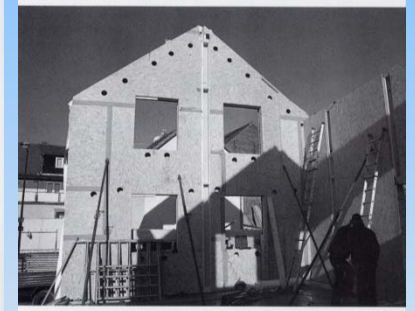
Vier Wohnhöfe	**Anzahl WE**
A „Nordost“	16-18
B „Südost“	15-17
C „Südwest“	26-28
D „Nordwest“	13-15
Summe	**70-78**

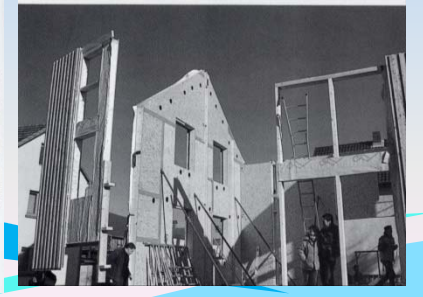
Hof „A“ zum Beispiel:
Wohnungsmix Eineinhalb- bis Vier-Zimmer-Wohnungen
Durchschnittliche Wohnungsgröße: 65 m² (Wohnfläche)
Dichte/GFZ ~ 0,5





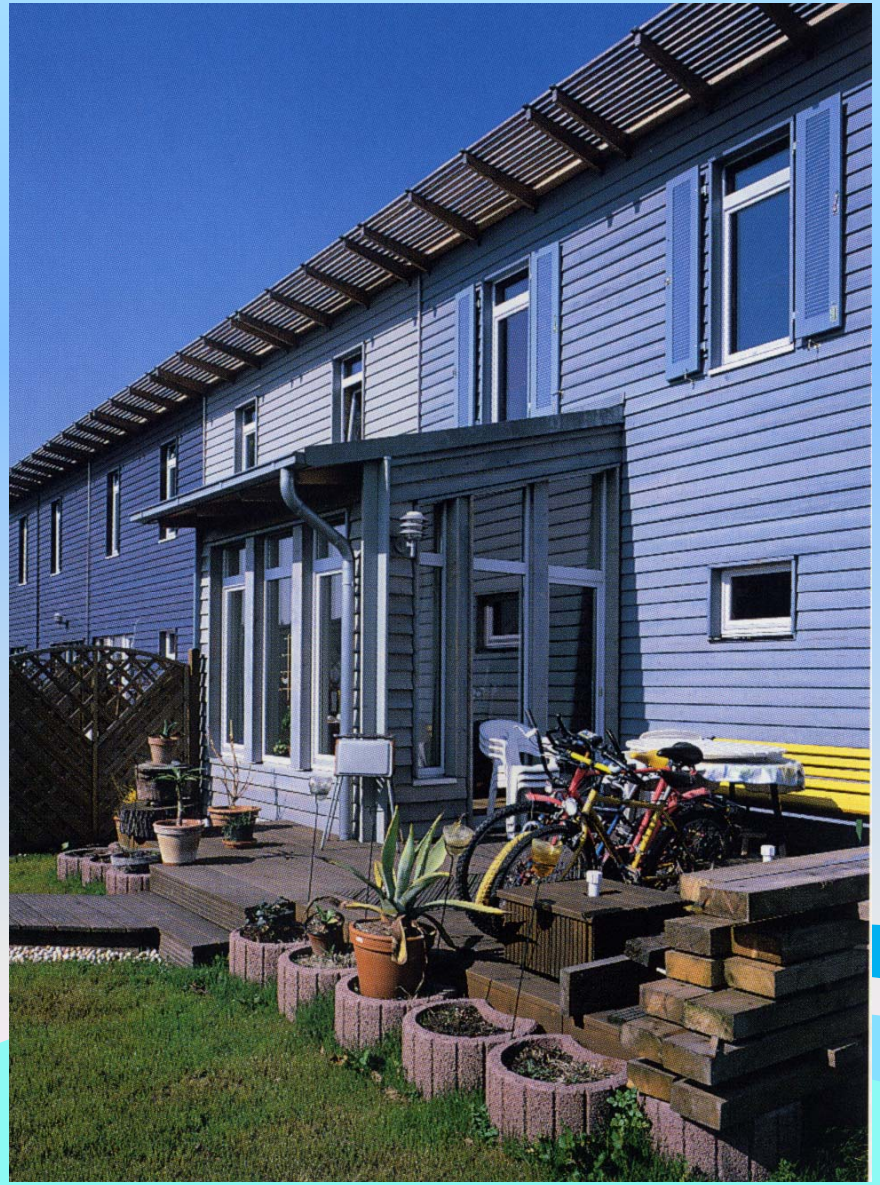






Vorfertigung / Fertigteilbauweise

Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek

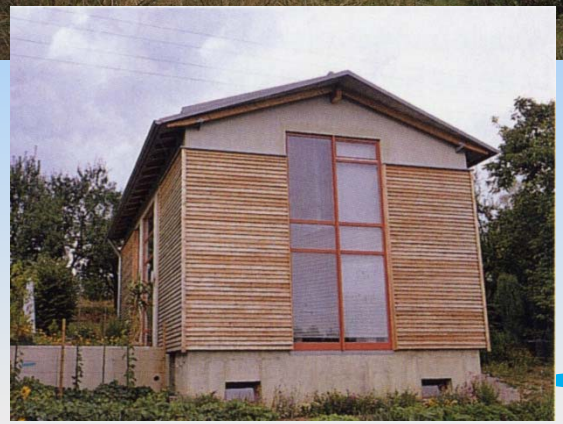


Holzfassaden

Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek Beispiele - Images

Holzfassaden

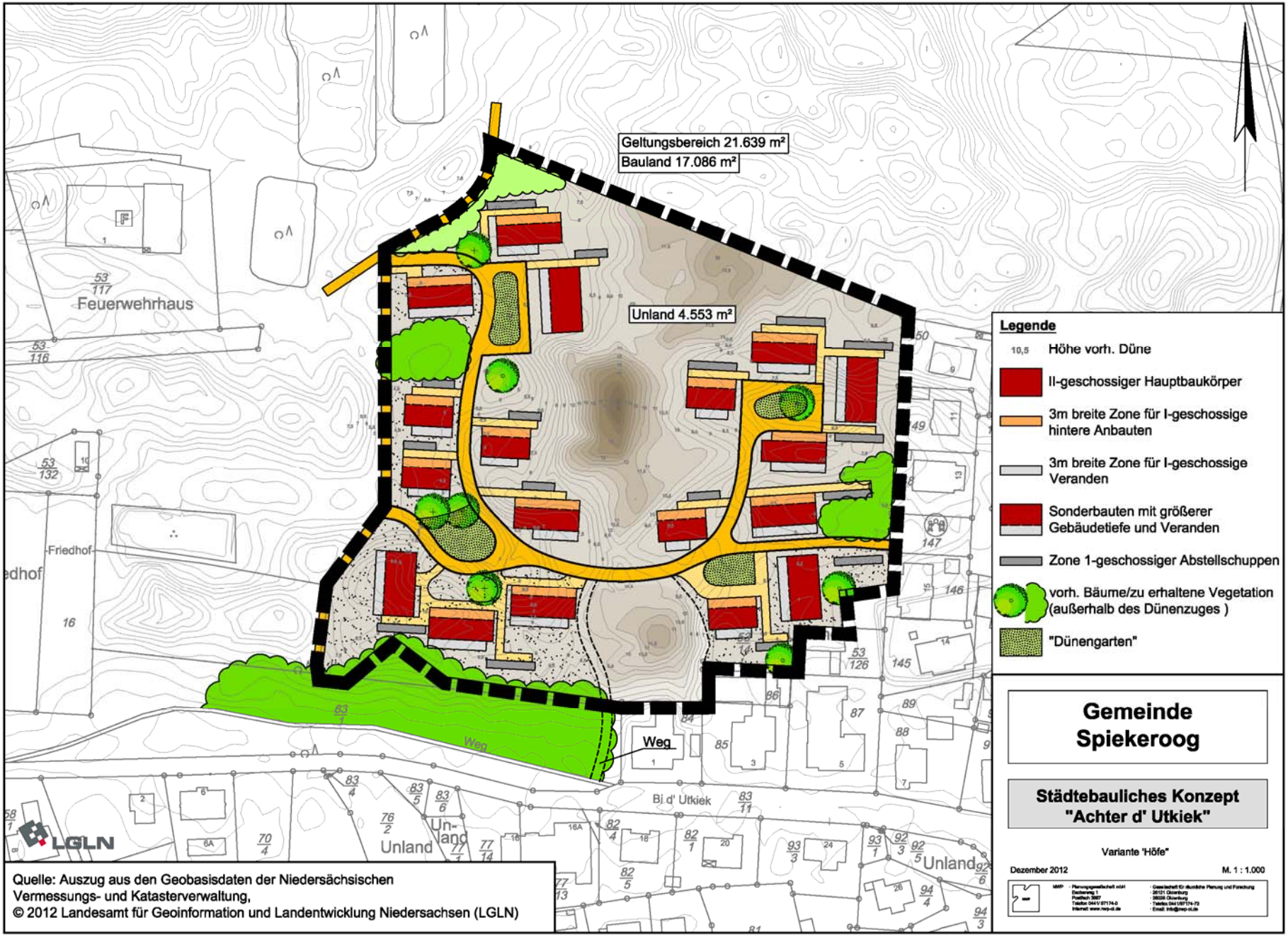
Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek Beispiele - Images



Holz / Mischwerkstoffe
(Eternit/Trespa)

Städtebauliches Konzept Achter d‘ UtkiekBeispiele - Images

Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek Beispiele - Images



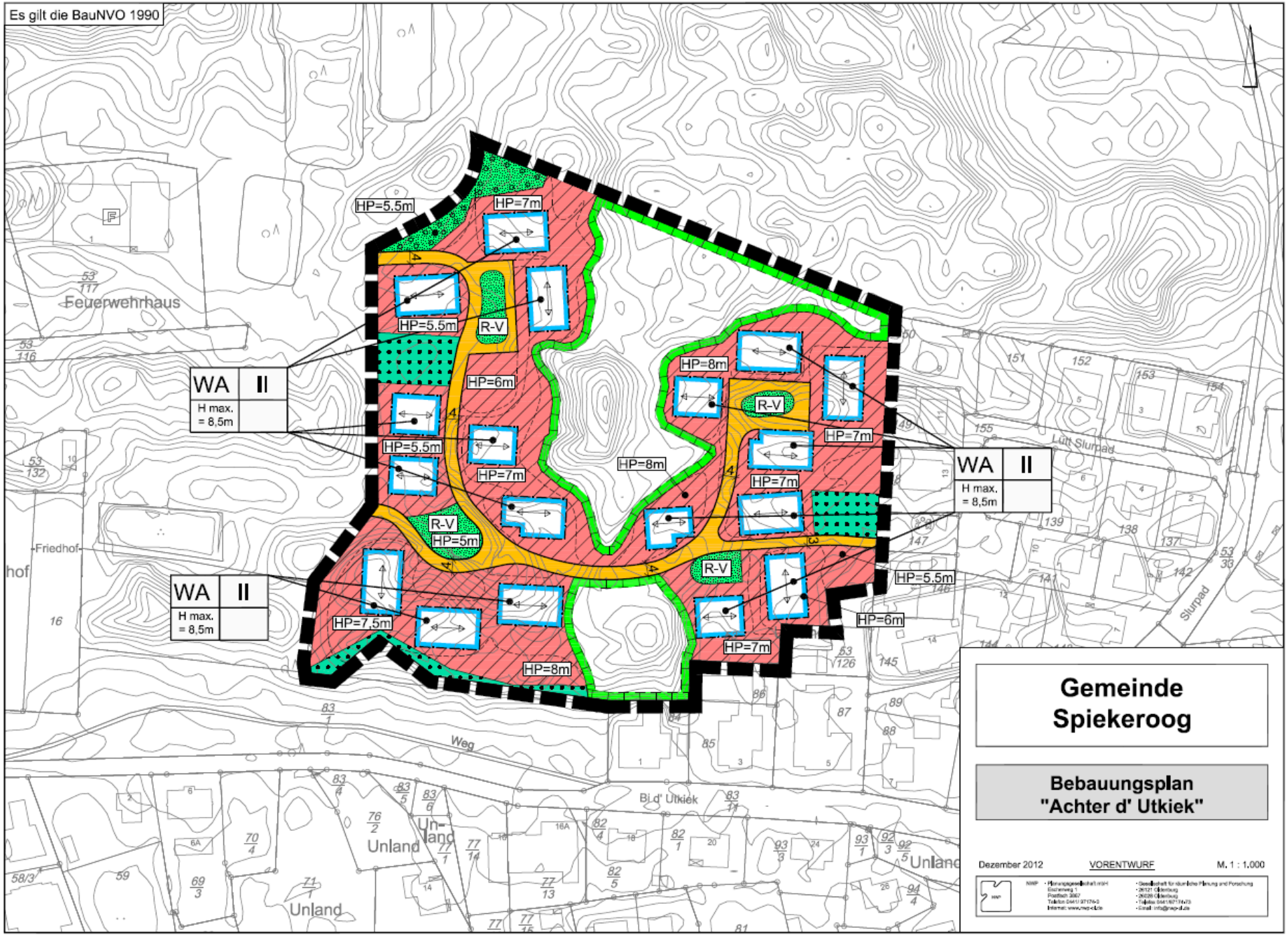
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Vorranggebiet Trinkwassergebiet (Trinkwasserschutzzone III)
- Konzept der Oberflächenentwässerung erforderlich

  → Bodenuntersuchung
- Biotopschutz →Antrag auf Ausnahme beim Landkreis stellen
- Zum Teil signifikante Höhendifferenzen

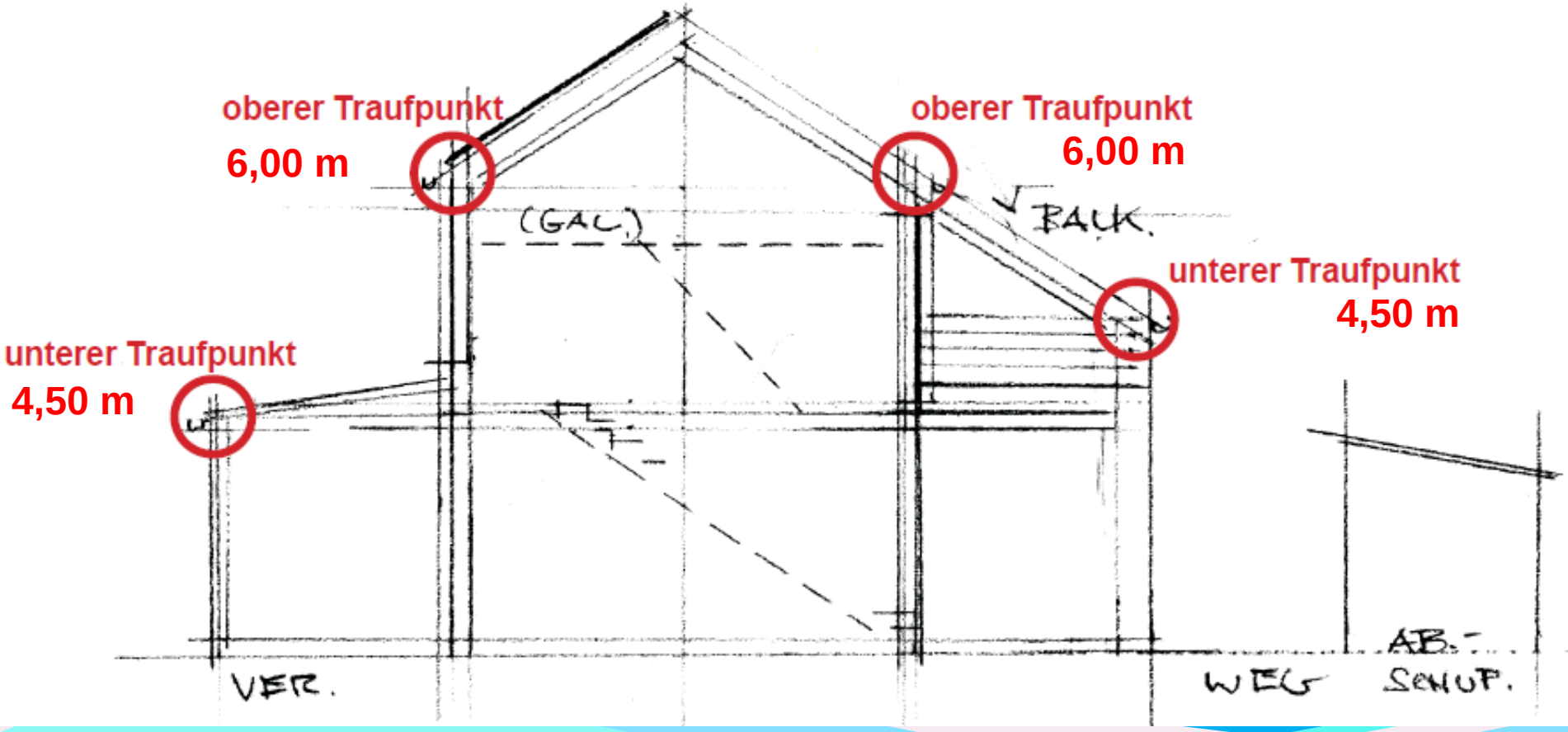
  → Erschließungsplanung
- Altablagerung – Gefährdungsabschätzung
- Klimawandel/Anpassung an den Klimawandel
- Erforderlichkeit der Schaffung eines Wohngebietes



Bebauungsplan – Entwurf

Traufpunkte

Firsthöhe 8,50 m



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) bzw. (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf eine Höhe von 8,50 m über Höhenplateau (siehe Skizze) nicht überschreiten.

b) Die obere Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Höhe von 6,00 m über Höhenplateau (siehe Skizze, Anlage) nicht überschreiten.

c) Die untere Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Höhe von 4,50 m über Höhenplateau (siehe Skizze) nicht überschreiten.

Skizze: obere Traufhöhe, untere Traufhöhe

Textliche Festsetzungen

NWP
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

3. Nebengebäude

Nebengebäude sind bis zu einer Größe von 10 m^2 pro Wohnung zulässig. Die Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m über Höhenplateau nicht überschreiten.

4. Öffentliche Grünflächen

Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine Anpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind: Kriechweide, Schwarzer Holunder, Wildrose (zum Beispiel Rosa pimpinellifolia, Rosa canina; **nicht** Rosa rugosa).
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung/ -Versickerung sind gemäß den Vorgaben des Oberflächenentwässerungskonzeptes zu gestalten.

5. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Erhalt der Dünengestalt sind geeignete Sicherungsmaßnahmen der Dünenhänge zu treffen. Die Vegetation (= das Mosaik verschiedener Vegetationsausprägungen) ist zu erhalten; durch die Sicherungsmaßnahmen entstandene Offenboden-bereiche sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. An den Westflanken sind jedoch, falls erforderlich, Maßnahmen zur Verhinderung von Winderosion in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten räumlich für alle als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Bereiche innerhalb des Bebauungsplangebietes „Achter d‘ Utkiek“.

§ 2 Dächer

1. Alle Dächer, mit Ausnahme von Dächern bei Anbauten oder Veranden (wie zum Beispiel auch Wintergärten) sowie bei frei stehenden Nebengebäuden sind als gleich geneigte Satteldächer auszubilden. Die Dachfarbe dieser Dächer ist rot bis rotbraun (nicht dauerhaft glänzendes Material). Dies gilt auch für Schornsteine und Lüftungsschächte.
2. Die Dachneigung beträgt mindestens 35 Grad, höchstens 45 Grad zur Waagerechten.
3. Dachaufbauten (mit Ausnahme von Solaranlagen) oder Dacheinschnitte bei eingeschossigen Gebäuden sind zulässig, bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig.
4. Der Dachüberstand darf an der Traufwand und an der Giebelwand (Ortgangüberstand) maximal 0,50 m betragen.
5. Die Dachneigung von Anbauten oder Veranden (wie zum Beispiel auch Wintergärten) darf mindestens 10 Grad und höchstens 15 Grad zur Waagerechten betragen.

Örtliche Bauvorschriften

§ 3 Baumaterialien der Hauptgebäude

1. Außenwände sind mit Klinker oder Ziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun zu verblenden oder mit weiß geschlämmter oder weiß geputzter Außenhaut herzustellen. Zulässig ist auch eine Holzverkleidung. Die genannten Materialien sind auch für außen angebrachte Schornsteine und Lüftungsrohre zu verwenden. Glasflächen (Fenster, Türen) dürfen 50 % der jeweiligen Außenwandflächen nicht übersteigen. Dies gilt nicht für Veranden und Wintergärten.
2. Giebeldreiecke und untergeordnete Wandverschalungen (zum Beispiel an Traufen und Gauben) können mit Holzverschalung versehen werden, die dann einheitlich in den in § 5 festgelegten RAL-Farbtönen zu streichen ist.
3. Windfedern sind einheitlich in den in § 5 festgelegten RAL-Farbtönen zu streichen.
4. Außentüren und Fenster sind entweder naturbelassen oder in den in § 5 festgelegten RAL-Farbtönen herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften

§ 5 RAL-Farbtöne

1013 perlweiß	6001 smaragdgrün	5000 violettblau	5011 stahlbau
9001 cremeweiß	6002 laubgrün	5001 grünblau	5013 kobaltblau
9002 grauweiß	6003 olivgrün	5002 ultramarinblau	5014 taubenblau
9010 reinweiß	6004 blaugrün	5003 saphirblau	5019 capriblau
	6005 moosgrün	5007 brillantblau	5020 ozeanblau
	6016 türkisgrün	5009 azurblau	5022 nachtblau
	6028 kiefergrün	5010 enzianblau	

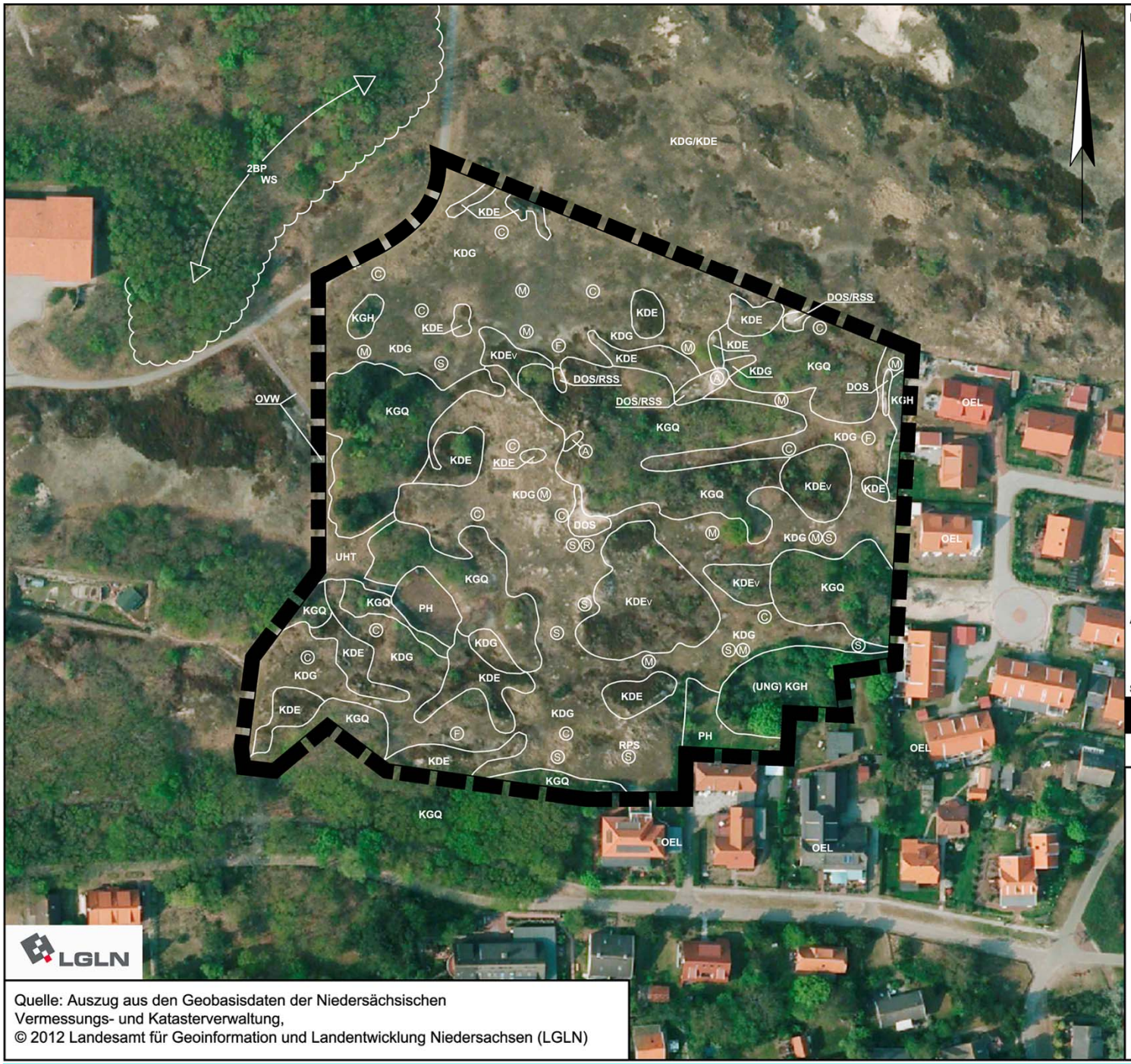
§ 6 Befreiungen

Im Einzelfall kann unter den Voraussetzungen des § 86 NBauO eine Befreiung erteilt werden.

Empfehlungen zum Klimaschutz

Im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise werden folgende Empfehlungen für die Ausgestaltung der Gebäude und Grundstücke gegeben:

- Ausrichtung der Dachansichtsflächen nach Süden bzw. Südwesten,
- Einsatz von Solaranlagen auf Dächern,
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Klimaregelung,
- Verwendung von verschattungsarmen Hauptfensterflächen,
- Niedrigenergie-Häuser,
- Einsatz von Passivhäusern (Gebäude mit geringem Energiebedarf ohne zusätzliche Heizung),
- Verwendung von wasserdurchlässigen Versieglungsmaterialien für Wohnwege, Zufahrten, private Stellplätze (zum Beispiel wasserdurchlässiger Pflaster mit hohem, z.B. mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen),
- Mulden-Rigolensystem auf privaten Grundstücken,
- Einbau von unterirdischen Regenwasserspeichern,
- dezentrale Warmwasserversorgung für mehrere Gebäude durch Brennwertkessel.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Biotoptypen/Nutzungen

DOS	Sandiger Offenbodenbereich
RSS	Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasen §
KDG	Graudünen-Grasflur §
A	Dominanz von Haferschmiele
C	Dominanz von Sandsegge
F	Dominanz von Flechten
M	Dominanz von Moosen
R	Dominanz von Rotschwingel
S	Dominanz von Silbergras
KDE	Krähenbeer-Küstenheide §
v	Verbuschung
KDH	Sonstiges Küstendünengebüsch aus heimischen Arten §
KDQ	Eichenwald der Küstendünen §
UHT	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte
PH	Garten (Freizeit)
UNG	Goldrutenflur
OVW	Weg
OEL	Locker bebautes Einfamilienhausgebiet

Avifauna

WS	Waldschnepfe
BP	Brutpaar

Sonstiges

Grenze des Geltungsbereichs

§ Besonders beschütztes Biotop gemäß §30a BNatschG

Gemeinde Spiekeroog

Bebauungsplan "Achter d' Utkiek"

Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen

Dezember 2012 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de
· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26026 Oldenburg
· Telefax 0441/97174-73
· Email: info@nwp-ol.de

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Umweltbericht – Ergebnisse der Umweltprüfung

Schutzgebiete

- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer beginnt ca. 80 m nördlich, gleichzeitig EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet nach europäischem Naturschutzrecht.
- Dünenvegetation ist besonders geschütztes Biotop nach nationalem Naturschutzrecht.

Artenschutz

- Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten: keine
- Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten: Brutvögel der Umgebung (Waldschnepfe, Waldohreule, Hohltaube, Brandgans).
- Tötung von Tieren, Zerstörung von Nestern: keine
- Erhebliche Störung: möglich.
- Vorbereitungsarbeiten (Herstellung der Plateaus, Entfernung der Vegetation etc.) sowie Erschließungs- und Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang März bis Mitte Juli).

Umweltbericht – Ergebnisse der Umweltprüfung

NWP
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Bestand

- Pflanzenkleid: dünentypisches Mosaik aus offenen Windrissen, Pionierrasen, Graudünen-Grasfluren verschiedener Ausprägungen auf den Südseiten der Dünen, Krähenbeer-Heiden auf den Nordseiten, Dünengehölzen und Dünenwald.
- Tierwelt: Plangebiet ohne Bedeutung, westlich benachbart Waldschnepfe (Rote Liste: Vorwarnstufe), im 200 m-Umkreis Waldohreule (Rote Liste: gefährdet), Hohltaube, Brandgans.
- Boden, Wasser, Klima, Luft: Naturboden, natürliche Versickerung mit Grundwasserneubildung, Trinkwasserschutzgebiet, gesundes Reizklima.
- Landschaft: Naturlandschaft „Düne“, randlich leichter Siedlungseinfluss.
- Umgebung: im Osten das Baugebiet „Lütt Slurpad“, im Süden die Häuserzeile entlang Bi d‘ Utkiek, im Westen – durch einen Weg und Gehölze vom Plangebiet getrennt – der Friedhof und das Feuerwehrhaus, im Norden Dünenlandschaft.

Umweltbericht – Ergebnisse der Umweltprüfung

Auswirkungen der Planung

- Überbauung von Natur-Vegetation
- Neuversiegelung, Veränderung des Wasserhaushaltes
- Überformung der Landschaft

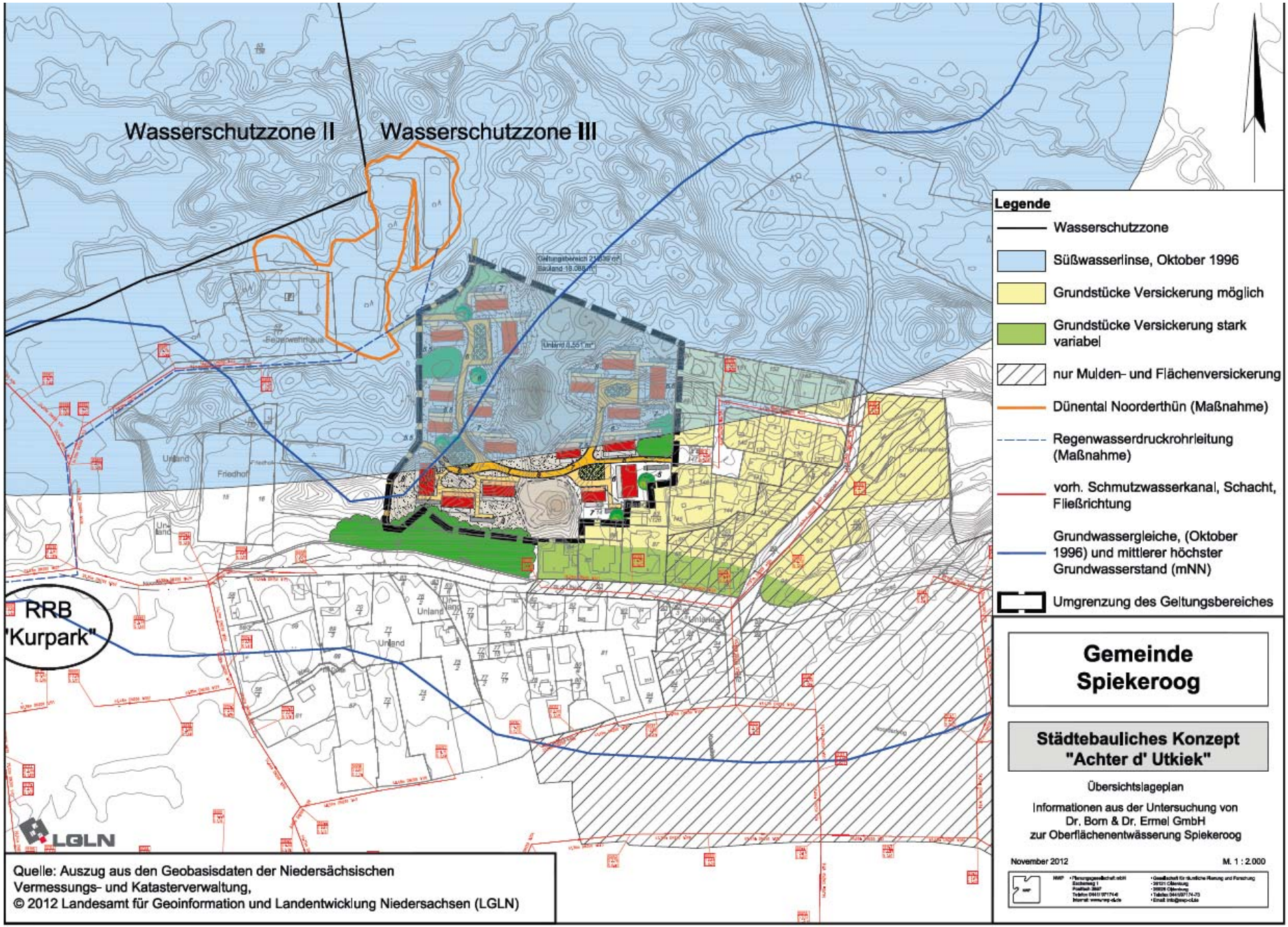
Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

- <u>Vermeidung</u>

  Erhaltung der zentralen hohen Düne
  Erhaltung von Waldflächen
  ➔ Erhaltung von dünentypischem Lebensraum und charakteristischer Landschaft

- <u>Ausgleich (Vorschläge)</u>

  Maßnahmen zur Entwicklung von feuchten Waldbereichen/Dünentälern
  Maßnahmen zur Rekultivierung der Steinkuhle
  ➔ Neuschaffung von inseltypischen Lebensräumen/ Landschafts-elementen



Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek – Oberflächenentwässerung

Entwässerung

Abwasserentsorgung
Das zukünftige Baugebiet kann an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden (siehe auch Stellungnahme des OOWV vom 10. August 2012). Vorhandene Schmutzwasserkanäle befinden sich in den Straßen Bi d' Utkiek südlich des Plangebietes und Lütt Slurpad im westlich angrenzenden Neubaugebiet.

Oberflächenentwässerung
Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Spiekeroog. Mit der Kennzeichnung des Einzugsgebietes des Wasserwerkes und der Lage der Süßwasserlinse (Oktober 1996), die ca. zwei Drittel des neuen Baugebietes tangiert, wird auf die besondere Sensibilität der Trinkwasserversorgung hingewiesen. Die Versorgung der gesamten Insel Spiekeroog mit Trinkwasser erfolgt aus dieser Süßwasserlinse.

Die Wasserschutzverordnung des Wasserwerkes sowie alle sonstigen übergeordneten Schutzverordnungen sind im Zusammenhang mit zukünftigen Planungsprozessen zu berücksichtigen.

Die Untersuchung von Dr. Born – Dr. Ermel weist im westlich angrenzenden Wohngebiet (Lütt Slurpad) zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Basis entsprechender Grundwasserflurabstände und Bodendurchlässigkeiten die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken aus.

Lösungsvorschläge und Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser

NWP
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Private Baugrundstücke

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes (6,00 m bis 7,00 m über NN) kann von einem noch höheren Grundwasserflurabstand ausgegangen werden, sodass bei ähnlichen Durchlässigkeiten des Bodens eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den zukünftigen Grundstücken bei entsprechender Ausgestaltung des Geländes realisierbar scheint (Geländegefälle in Teilflächen modellieren).

Öffentliche Verkehrsparzellen

Neben den Auflagen der Schutzzonenverordnung des Wasserwerkes und der landesweiten Schutzverordnung ist der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß den aktuellen geltenden Regelwerken

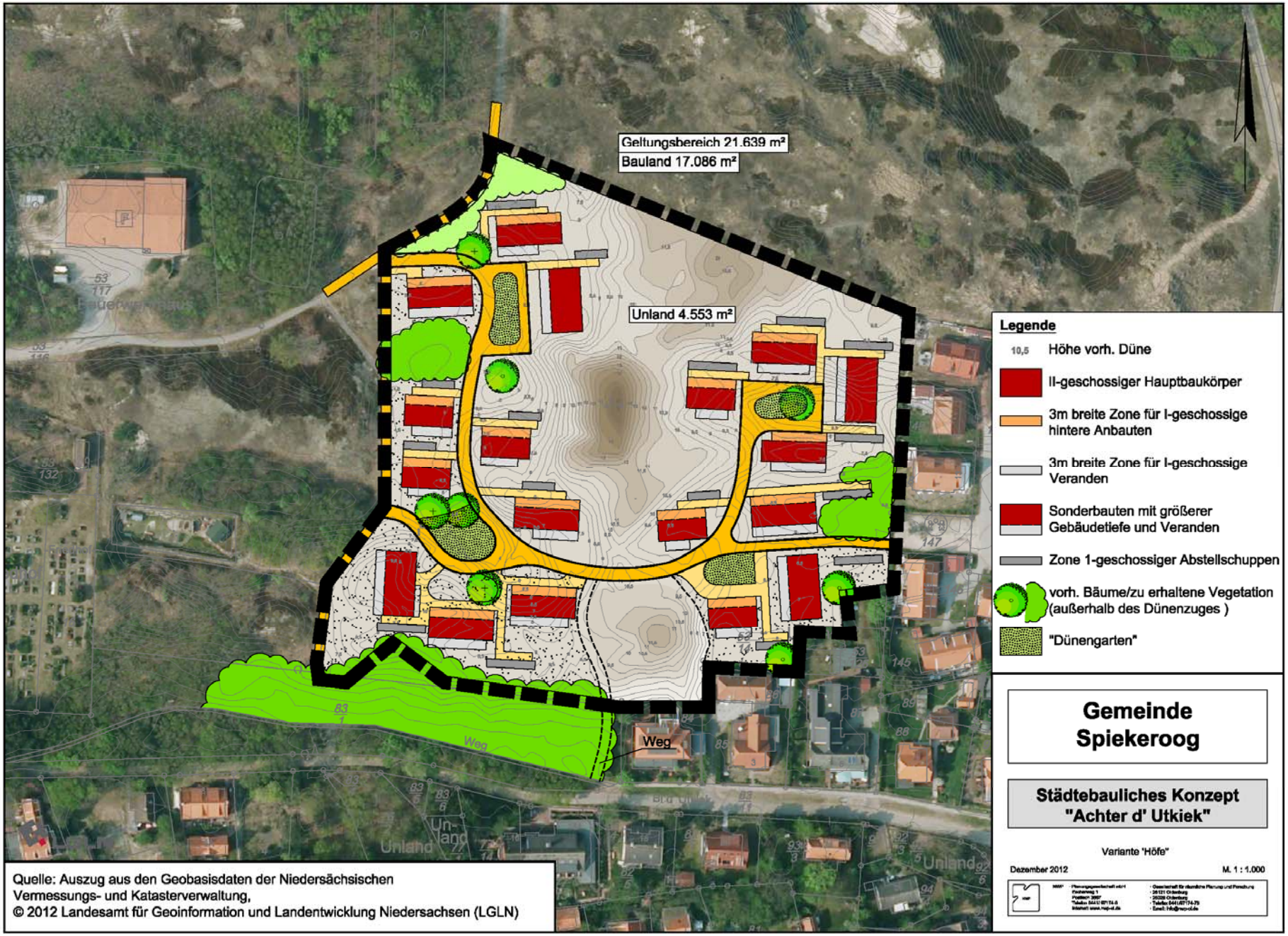
- DV GW Arbeitsblatt W 101: »Richtlinie für Trinkwasser«,
- DWA - A 138 Deutscher Verein für Schutzgebiete Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.: »Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser«,
- RiStWaG Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen: »Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten«

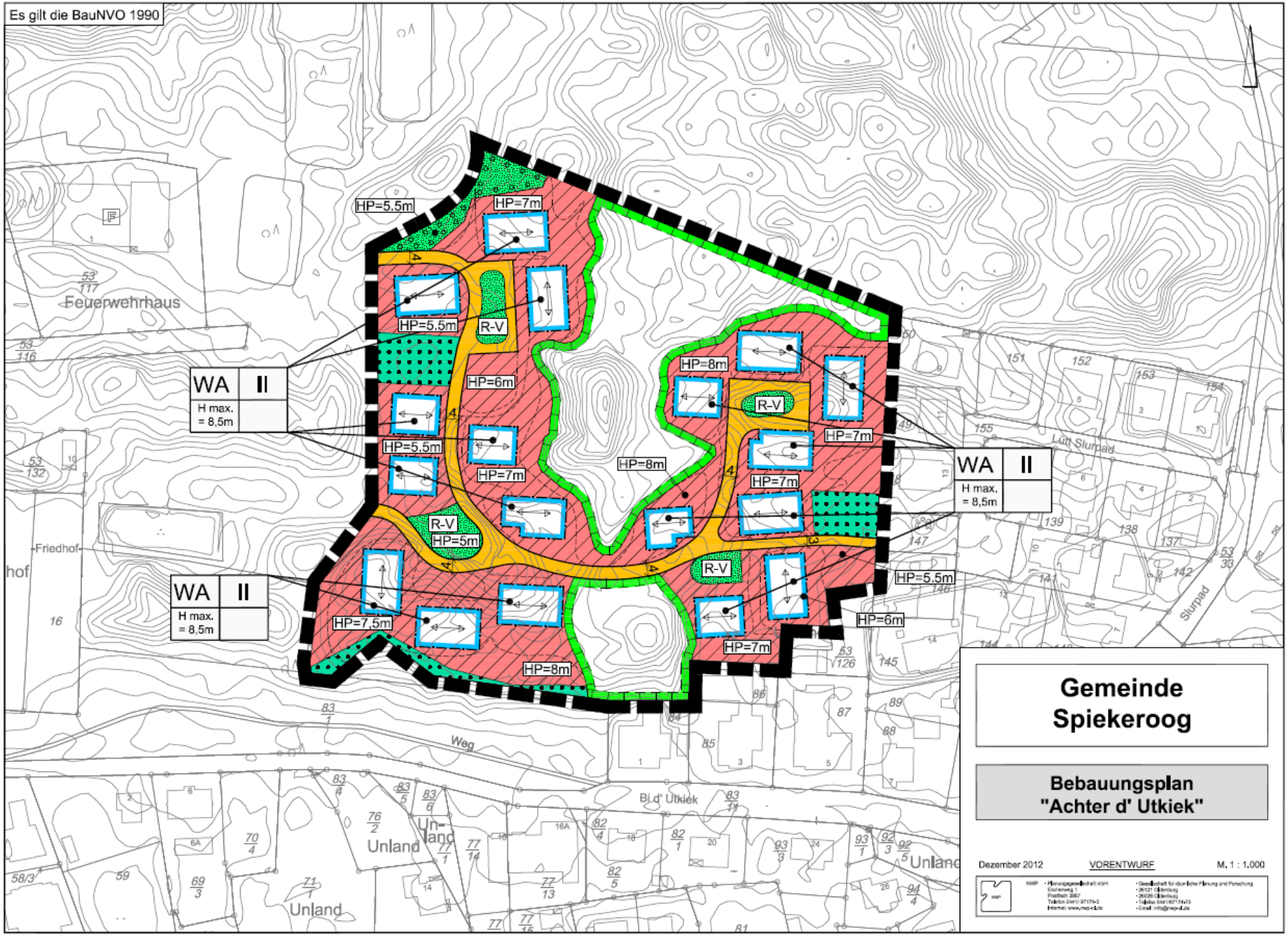
etc. zu beachten.

Lösungsvorschläge und Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen des städtebaulichen Konzeptes »Achter d' Utkiek' bieten sich folgende Lösungen im Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser an:

- Nutzung der ausgewiesenen »Dünengärten« für Rückhaltung und Versickerung,
- Anordnung in Teilbereichen von Muldenversickerung parallel der Verkehrsflächen, möglicherweise in Kombination mit Rohrrigolen als Versickerungsanlage und Sicherstellung der Flächenpotentiale im Verkehrsraum (gemäß Untersuchung Dr. Born – Dr. Ermel sind für die Straße Bi d' Utkiek nördlich des Plangebietes Muldenquerschnitte von ca. 4,00 m Breite erforderlich),
- Füllkörperrigolen mit Sedimentationsstrecke als mögliche Teillösung aufgrund besonderer Höhenverhältnisse im Plangebiet.
- Versickerung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Dünen. Hier bietet sich möglicherweise in Kombination der Maßnahmenvorschlag Dünental »Noorderthün« aus der Untersuchung Dr. Born– Dr. Ermel an, da sich das Dünental in unmittelbarer Nähe zwischen dem Feuerwehrgelände und dem Plangebiet befindet. Diese Maßnahme steht im Kontext einer zentralen Regenwasserbewirtschaftung der gesamten Insel mit den Zielen:
  - Verbesserung der Grundwasserneubildung,
  - Schaffung von Feuchtgebieten.


Geltungsbereich 21.639 m²
Bauland 17.086 m²
Unland 4.553 m²
Weg
Legende
10,5 Höhe vorh. Düne
II-geschossiger Hauptbaukörper
3m breite Zone für I-geschossige hintere Anbauten
3m breite Zone für I-geschossige Veranden
Sonderbauten mit größerer Gebäudetiefe und Veranden
Zone 1-geschossiger Abstellschuppen
vorh. Bäume/zu erhaltene Vegetation (außerhalb des Dünenzuges)
"Dünengarten"
Gemeinde Spiekeroog
Städtebauliches Konzept "Achter d' Utkiek"
Variante "Höfe"
Dezember 2012
M. 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)


Es gilt die BauNVO 1990
HP=5.5m
HP=7m
HP=5.5m
R-V
HP=6m
HP=8m
R-V
HP=7m
HP=5.5m
HP=7m
HP=8m
HP=7m
R-V
HP=5m
R-V
HP=5.5m
HP=6m
HP=7m
HP=7,5m
HP=8m
WA II
H max. = 8,5m
WA II
H max. = 8,5m
WA II
H max. = 8,5m
Feuerwehrhaus
Friedhof
Lütt Slurpad
Slurpad
Weg
Bi d' Utkiek
Unland
Gemeinde Spiekeroog
Bebauungsplan "Achter d' Utkiek"
Dezember 2012
VORENTWURF
M. 1 : 1.000

Deutschland [Bearbeiten]

Einige übliche und allgemein anerkannte Standards bezeichnen Förderstufen der KfW Bankengruppe.[4] Die Energieeinsparverordnung wird alle paar Jahre aktualisiert und definiert grundsätzliche Standards. Der Energiebedarf wird meist auf die Gebäudenutzfläche (A_N nach EnEV) oder die beheizte Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlVO) bezogen. Zu unterscheiden sind ferner der Heizwärmebedarf und der (höhere) Primärenergiebedarf.

Standard	Heizwärmebedarf Q_h	Primärenergiebedarf Q_P	Endenergiebedarf Q_e	Transmissionswärmeverluste H'_T	Tilgungszuschuss
unsaniertes Wohnhaus, Baujahr 1960–1980	300 kWh/(m²·a)				
Durchschnitt Deutschland 2002[5]	160 kWh/(m²·a)				
Wärmeschutzverordnung (WSVO 77)	≤ 250 kWh/(m²·a)				
Wärmeschutzverordnung (WSVO 82)	≤ 150 kWh/(m²·a)				
Wärmeschutzverordnung (WSVO 95)	≤ 100 kWh/(m²·a)				
Niedrigenergiehaus (EnEV 2002)	≤ 70 kWh/(m²·a)				
KfW-60-Haus (EnEV 2004)		≤ 60 kWh/(m²·a)			
KfW-40-Haus (EnEV 2004)		≤ 40 kWh/(m²·a)			
KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2007)		≤ 60 kWh/(m²·a)		≤ 70 % Höchstwert EnEV 2007	
KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2007)		≤ 40 kWh/(m²·a)		≤ 55 % Höchstwert EnEV 2007	
KfW-Effizienzhaus 85 (EnEV 2009)		≤ 85 % Höchstwert EnEV 2009 (ca. 50 kWh/(m²·a))		≤ 100 % Höchstwert EnEV 2009	
KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)		≤ 70 % Höchstwert EnEV 2009		≤ 85 % $H_{T,Ref}$ EnEV 2009	
KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2009)		≤ 55 % Höchstwert EnEV 2009		≤ 70 % $H_{T,Ref}$ EnEV 2009	5 %
KfW-Effizienzhaus 40 (EnEV 2009)		≤ 40 % Höchstwert EnEV 2009		≤ 55 % $H_{T,Ref}$ EnEV 2009	10 %
Passivhaus (PHPP)	≤ 15 kWh/(m²·a) [1]	≤ 120 kWh/(m²·a) [2]			5 % [3]
Effizienzhaus Plus [6]		≤ 0 kWh/(m²·a)	≤ 0 kWh/(m²·a)		

Für das Passivhaus gelten folgende Abweichungen:

[1] Der Jahres-Heizwärmebedarf wird nach dem LEG/PHI-Verfahren (PHPP) auf die tatsächliche beheizte Fläche (Energiebezugsfläche) bilanziert (statt Gebäudenutzfläche A_N nach EnEV).

[2] Der Jahres-Primärenergiebedarf wird nach dem PHPP berechnet und enthält die Bedarfe für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und Haushaltsstrom. Der Primärenergiebedarf nach EnEV hingegen enthält keinen Bedarf für Haushaltsstrom.

[3] Um eine Förderung (5 %) der KfW zu erhalten, muss beim Passivhaus zusätzlich zum Primärenergiebedarf nach PHPP ein nach EnEV 2009 berechneter Primärenergiebedarf ≤ 40 kWh/(m²·a) eingehalten werden.

Förderung [Bearbeiten]

Im Rahmen des ersten Konjunkturpakets der Bundesregierung hat die KfW Förderbank ihre Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren seit Januar 2009 deutlich ausgeweitet. KfW-Effizienzhäuser nach EnEV 2009 können seit 1. Oktober 2009 beantragt werden. Der Tilgungszuschuss für KfW-Effizienzhaus 40 (EnEV 2009) beträgt für Neubauten aktuell 10 % der Darlehenssumme (Stand: 1. Juli 2010). KfW-Effizienzhäuser 55 (nach EnEV 2009) können ab dem 1. Juli 2010 beantragt werden. Der Tilgungszuschuss beträgt aktuell 5 % der Darlehenssumme (Stand: 1. Juli 2010). Die Förderung des KfW-Effizienzhaus-85-Standards, nach EnEV 2009, wurde ab Juli 2010 für Neubauten eingestellt (gilt weiterhin für Sanierungen).

Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek Energiestandards / Förderung

Beschlüsse des Bauausschusses/Gemeinderates

- Die Variante „B – Höfe“ wird der weiteren Bauleitplanung zugrunde gelegt.
- Die Planung umfasst auch die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung mit besonderen, auf dieses Baugebiet zugeschnittenen Gestaltungsregeln für Gebäude- und Dachformen, Öffnungen, Materialien, Sonderbauteilen (wie Veranden) etc.
- Die Verwaltung wird beauftragt, für die angestrebte Nutzung (kostengünstiger Mietwohnungsbau, s.o.) ein Genossenschaftsmodell zu entwickeln und ggf. geeignete Partner/Investoren zu suchen (suchen zu lassen), die entsprechend realisierbare Vorschläge ausarbeiten können.
- Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Spiekeroog zu beschließen, dass die Gemeinde Spiekeroog im Vorhaben B-Plan „Achter d‘ Utkiek“ zukünftig als Bauträgerin in Form einer Genossenschaft auftritt. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt parallel nach Bauträgern in Form von bestehenden Genossenschaften auf dem Festland zu suchen, mit denen das Vorhaben gemeinsam realisiert werden kann.

Beschlüsse des Bauausschusses/Gemeinderates

- Die Variante „B – Höfe“ wird der weiteren Bauleitplanung zugrunde gelegt.
- Die Planung umfasst auch die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung mit besonderen, auf dieses Baugebiet zugeschnittenen Gestaltungsregeln für Gebäude- und Dachformen, Öffnungen, Materialien, Sonderbauteilen (wie Veranden) etc.
- Die Verwaltung wird beauftragt, für die angestrebte Nutzung (kostengünstiger Mietwohnungsbau, s.o.) ein Genossenschaftsmodell zu entwickeln und ggf. geeignete Partner/Investoren zu suchen (suchen zu lassen), die entsprechend realisierbare Vorschläge ausarbeiten können.
- Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Spiekeroog zu beschließen, dass die Gemeinde Spiekeroog im Vorhaben B-Plan „Achter d‘ Utkiek“ zukünftig als Bauträgerin in Form einer Genossenschaft auftritt. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt parallel nach Bauträgern in Form von bestehenden Genossenschaften auf dem Festland zu suchen, mit denen das Vorhaben gemeinsam realisiert werden kann.

Beschlüsse des Rates der Gemeinde Spiekeroog

1. Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt, den Geltungsbereich für den B-Plan „Achter d' Utkiek“ sowie für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Spiekeroog nach Nordwesten auszuweiten, wie in der Präsentation vom 11. Oktober 2012 dargestellt.

2. Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt, dass die Variante „B – Höfe“ der weiteren Bauleitplanung zugrunde gelegt wird.

3. Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt, dass die Planung auch die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung mit besonderen, auf dieses Baugebiet zugeschnittenen Gestaltungsregeln für Gebäude- und Dachformen, Öffnungen, Materialien, Sonderbauteilen (wie Veranden) etc. umfasst.

4. Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt, dass die Gemeinde Spiekeroog im Vorhaben Bebauungsplan „Achter d' Utkiek“ zukünftig als Bauträgerin auftreten soll.

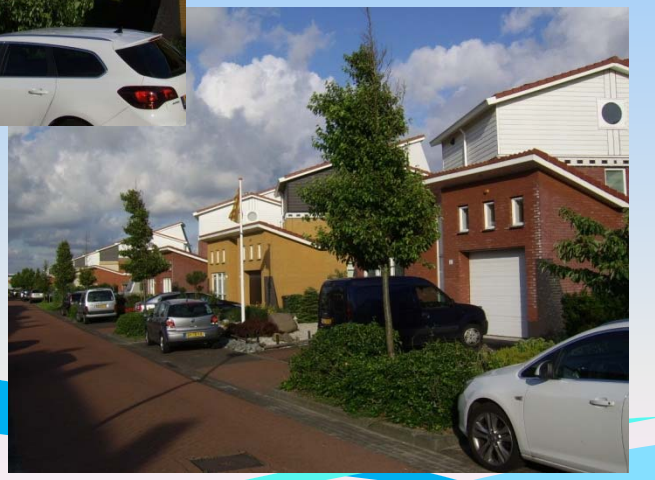
Beschlüsse des Rates der Gemeinde Spiekeroog

5. Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beauftragt die Verwaltung, für die angestrebte Nutzung (kostengünstiger Mietwohnungsbau) ein Genossenschaftsmodell zu entwickeln und gegebenenfalls geeignete Partner/ Investoren zu suchen (suchen zu lassen), die entsprechend realisierbare Vorschläge ausarbeiten können. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, parallel nach Bauträgern in Form von bestehenden Genossenschaften auf dem Festland zu suchen, mit denen das Vorhaben gemeinsam realisiert werden kann.

6. Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt, die Empfehlungen des Bauausschusses zu den entscheidungsrelevanten Aspekten im folgenden Dokument anzunehmen – insoweit sie die oben genannten Beschlussfassungen nicht betreffen (Auszug aus dem nicht genehmigten Protokoll der Sitzung des Bauausschusses vom 15. November 2012 – TOP 7 Überplanung eines Gebietes im Projekt C2Cl – Diskussion und erste Beschlussfassungen zum Vorhaben B-Plan Achter d‘ Utkiek (ohne Punkt 3 Erschließung des Geländes/Baustufen).

Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek – Ansicht Hof

Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek – Ansicht Hof



Beispiel: Egmond NL

Mauerwerk / Mischwerkstoffe (Eternit/Trespa)

Städtebauliches Konzept Achter d‘ Utkiek Beispiele - Images