

Textliche Festsetzungen

1. In den Mischgebieten (§ 6 [2] BauNVO) sind gemäß § 1 [5] BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO

In den Mischgebieten (§ 6 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe der baulichen Anlagen in den festgesetzten Mischgebieten nicht mehr als 12,00 m und die Traufhöhe (Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) nicht mehr als 7,00 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.

3. Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine Baumreihe aus mittelhohen Gehölzen anzulegen und mit einer strauchigen Unterpflanzung zu versehen.

Geeignete Arten sind:

Bäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Pflanzqualität Hochstamm, StU 12 – 14, 3xv., m. B, Pflanzabstand 7 m.

Unterpflanzung: Kleinstrauchrosen (*Rosa* in Sorten), Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa* in Sorten), Immergrün (*Vinca minor*), Geißblatt (*Lonicera nitida*), Zierquitten (*Chaenomeles* in Sorten).

Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, bei Ausfällen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

4. Im Mischgebiet sind innerhalb der als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Bereiche folgend passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen:

⇒ Für die gesamten Außenbauteile der dem Dorfplatz/Parkplatz zugewandten Bereiche von schutzbedürftigen Wohnräumen ist ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 35$ dB entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 einzuhalten.

⇒ Für die gesamten Außenbauteile der dem Dorfplatz/Parkplatz abgewandten Bereiche von schutzbedürftigen Wohnräumen ist ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 30$ dB entsprechend dem Lärmpegelbereich I bis II der DIN 4109 einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

1. **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B der Gemeinde Rastede.

2. **Dachform und Dachneigung**

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 50° im Mischgebiet zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.

3. **Dachaufbauten/Dachausbauten**

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