

Bauherr: Gemeinde Rastede
Kinder-/ Jugend- und Sozialausschuss
29. August 2017

KiGa Modulsystembau Rastede, Sandbergstr.

gruppeomp Architektengesellschaft mbH

Oliver Ohlenbusch Dipl.-Ing. Architekt BDA

Enno Garten Master of Arts Architekt

Hannes Varelmann Master of Arts Architektur

Mareke van Vlyten Master of Arts Architektur



Oliver Ohlenbusch

Sven Martens

Oliver Platz



Hannover
Kriegerstraße 40
30161 Hannover



Rastede
Oldenburger Straße 123
26180 Rastede



Bremen
Tanzwerder 64a
28199 Bremen

Standorte
Projekt-Team

TOP 1 Lage
TOP 2 Entwurfsplanung
TOP 3 Zeitschiene
TOP 4 Kosten

KiGa Modulsystembau Rastede, Sandbergstr.

gruppeomp Architektengesellschaft mbH

Oliver Ohlenbusch Dipl.-Ing. Architekt BDA

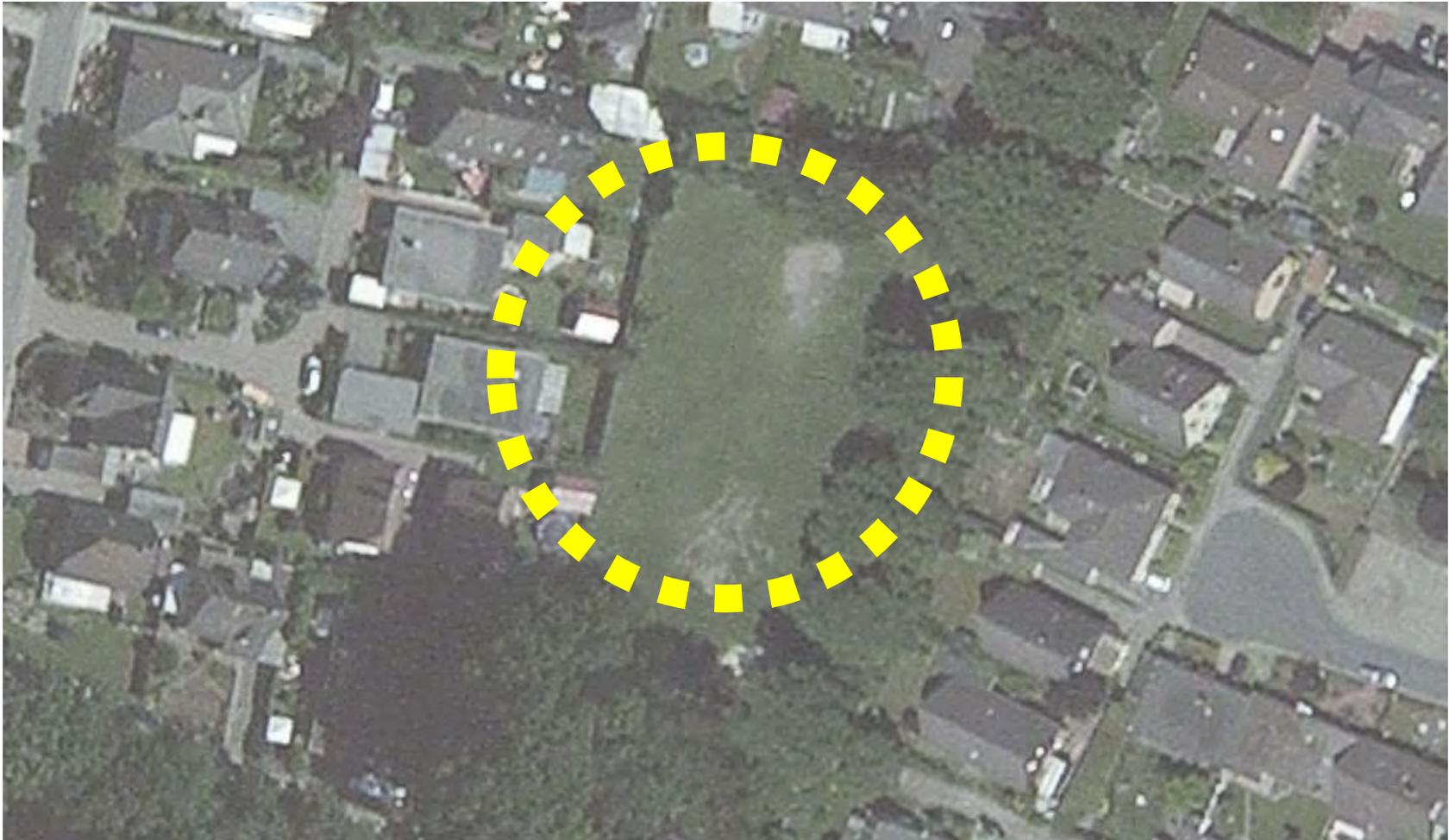
Enno Garten Master of Arts Architekt

Hannes Varelmann Master of Arts Architektur

Mareke van Vlyten Master of Arts Architektur



No2



Liegenschaft: Sandbergstr.



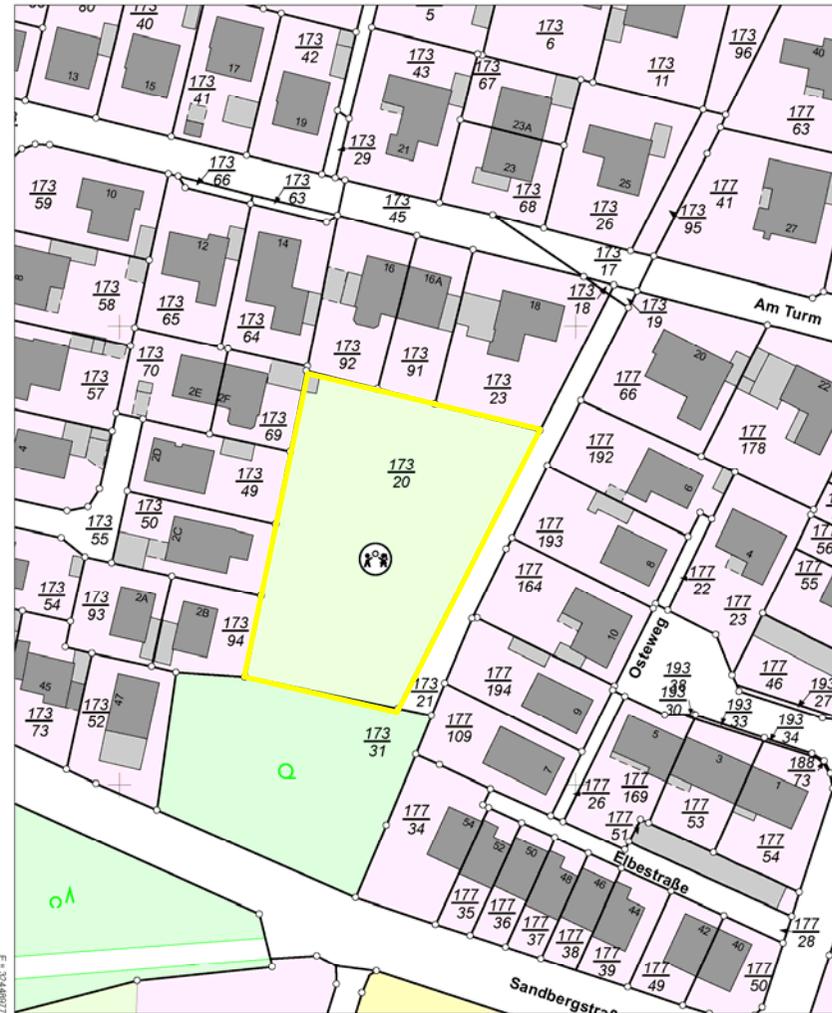
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Rastede
Gemarkung: Rastede
Flur: 48 Flurstück: 173/20

Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

Erstellt am 24.08.2017

N = 5865370



N = 5865150

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Westerstede - Stand: 19.08.2017
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Zeichen: A_1213_2017

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

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat die Gemeinde Rastede dieses 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Sandbergstraße / Am Turm" beschließend aus der Planzeichnung, der vorbereitenden textlichen Festsetzungen die Sitzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus der Geobasisdaten Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016 LGLN

Landsamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen (LGI N) Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und wird die städtebaulichen Bedeutung nach dem Inhalt des Bebauungsplans sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der zentralen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übereingabigkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wastede, den (Ort) oester bei Vermessungsorganen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Fischerweg 1, 29171 Oldenburg.

Ordnung, den (Unterschrift)

Aufteilungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufteilung für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 beschlossen. Der Aufteilungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 12 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vor das gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzungs (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Inwiefern eines Jachens nach In-Kraft-Treten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zukauf bestimmter der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 und die Begründung nicht getrennt gemacht worden? Satz 1 § 1 entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a bestritten sind.

Rastede, den Bürgermeister

Begleitungsvermerk

Diese Aufstellung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

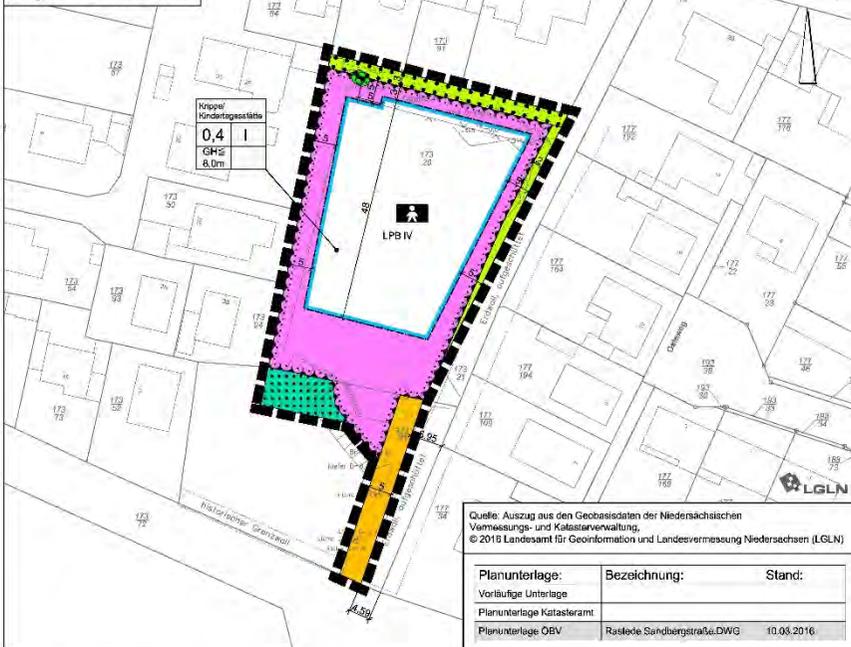
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2016 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (KomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 317), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2016 (Nds. GVBl. S. 271)

Baumzonenverordnung (BauZV) in der Fassung vom 23. Januar 1960 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1546)

Planzeichnungsverordnung 1966 (PlanZV) vom 19. Dezember 1960 (BGBl. 1961 I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1309)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landsamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Rastede Sandbergstraße.DWG	10.03.2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 31 ± 0,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Ggf. im Gebäudedruck)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Überschaubar Fläche
- nicht überschaubar Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung
- Krippe / Kinderlagstätte

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

- Private Grünfläche

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- zu extensiver Grün
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB IV Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Inwiefern der gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:
 - Bauliche Anlagen und Nutzungs im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Kindertageseinrichtung oder Kindertagesstätte
 - Spielplätze und sonstige Nebenanlagen (z.B. Spielhäuser, Garteltische) sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen zu betreiben
- Gemäß § 18 (2) BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe maximal 8,00 m betragen darf. Bauvorteile sind im öffentlichen Bereich und die Einhaltung der BauNVO sind nicht festgelegten Erschließungsstraße (Sandbergstraße), gemessen am Fahrbahnrand.
- Die mit Pflichtenbindung festgesetzten Lauthöhen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind demnach zu erfüllen. Die Abgang sind die Gebäude durch standortgerecht und landschaftstypische Lauthöhen zu erreichen.
- Inwiefern der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gebäude zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gebäude zu ersetzen.
- Fläche als Wald gekennzeichnet Fläche ist die Nutzung durch die Krippe/Kindertagesstätte als Spielplatz zulässig. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
- Die gebietsweisen Orientierungswerte nach Tabelle 1 zur DIN 18008 für Geräusche aus öffentlichen Vorkehrungen durch Schallimmissionen von angrenzenden Straßenverkehrsflächen überschritten.

In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen bei Anordnung von schallschützenden Räumen im Sinne der DIN 4109 die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden anzustreben.

Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Luftschutz nach schweizerischen Schallschutzrichtlinien (Lärmvermeidung) gemäß § 238 (2) Abs. 1 Nr. 1 nachzuweisen durch die Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe (Lärmpegelbereich III) berücksichtigt werden.

Die folgenden resultierenden Schallschutzwerte sind durch die Außenfassaden anzustreben: Lärmpegelbereich IV Außenfassaden u.a. mit R_{w,ext} = 40 dB, Baulandstr. u.a. mit R_{w,ext} = 35 dB

Hinweise

- Sollen bei den geplanten Bau und Arbeiten in der frühbautechnische Liegenschaft (das könnte u.a. sein: Tongefäßbauten, Holzwerkstoffbauten, Schlacken sowie aufwändige Bodenverfestigungen und Starkkonzentrationen auch geringe Spalten sicherer Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Baugewerkschaftsgesetzes nachzusehen und müssen die Unklarheiten durch den Auftraggeber und den Unternehmer beseitigt werden. Möglicherweise sind Filter, die in der Lage sind, die in der Liegenschaft liegenden und Fundamente sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Baugewerkschaftsgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz zu Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollen bei den geplanten Bau und Arbeiten Hinweise auf Abwägungen bzw. Abwägungen zugehen, so ist unverzüglich die Untere Abwägung zu berücksichtigen.
- Sollen bei geplanten Bau und Arbeiten Hinweise auf Kartellverfahren zugehen, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidirektion, Dezernat 23 Kartellverfahren zugehen, zu berücksichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Der Bebauungsplan Nr. 26 und seine Änderung treten mit Rechtskraft dieser 6. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.
- DIN-Normen und technische Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Erklärungen zu den schallschutzrechtlichen Anforderungen:

Beispiel Lärmpegelbereich IV

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 (N), muss nach Tabelle 2 Spalte 2 ein erforderliches (zusätzliches) Schalldämmmaß von mindestens R_{w,ext} = 40 dB für die Außenfassade gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenfassade mit einem maximalen Schalldämmmaß von mindestens R_{w,ext} = 40 dB erreicht werden muss, die in der Außenfassade als Fensterfläche ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109 (N), Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9 ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von R_{w,ext} = 35 dB.

Fenster und Lüftungselemente

Fenster sind auf Grund der schallschutzrechtlichen Eigenschaften gemäß VDI 2719 (N5) in die Schallschutzklassen 1 - 3 unterteilt, die sich wie folgt darstellen:

Spalte	1	2	3
Zeile	Schallschutzklasse	erforderliches Schalldämmmaß R _{w,ext} des im Funktionsbereich eingebauten Fensters	erforderliches bewertete Schalldämmmaß R _{w,ext} des im Funktionsbereich eingebauten Fensters
1	1	25 bis 29 dB	≥ 27 dB
2	2	30 bis 34 dB	≥ 32 dB
3	3	35 bis 39 dB	≥ 37 dB
4	4	40 bis 44 dB	≥ 42 dB
5	5	45 bis 49 dB	≥ 47 dB
6	6	≥ 50 dB	≥ 52 dB

Tabelle 7 Schallschutzklassen von Fenstern

Dem 1. Absatz von 1. Absatz ist zu entnehmen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schallschutzrechtlichen Anforderungen die Mindestanforderung an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschätzt. Fenster moderner Qualität, die der nötigen Wärmeisolation entsprechen, besitzen eine Lüftungslösung von R_{w,ext} = 30 - 34 dB (Schallschutzklasse 2) und können somit eine Lüftungslösung von R_{w,ext} = 30 - 38 dB (Schallschutzklasse 3)

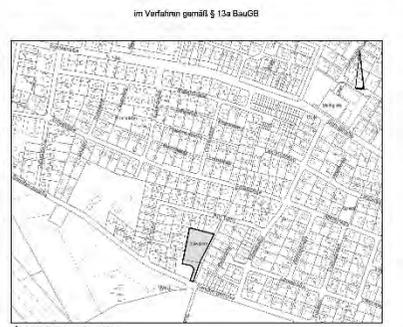
gezeichnet:	U.E.	U.E.	U.E.	U.E.
geprüft:	Th. Aufg.	Th. Aufg.	Th. Aufg.	Th. Aufg.
Datum:	30.03.2016	07.07.2016	03.08.2017	10.05.2017

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Sandbergstraße / Am Turm"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



TOP 1 Lage
TOP 2 Entwurfsplanung
TOP 3 Zeitschiene
TOP 4 Kosten

Planungsziel:
2-zügiger KiGa
>>> 2018, I

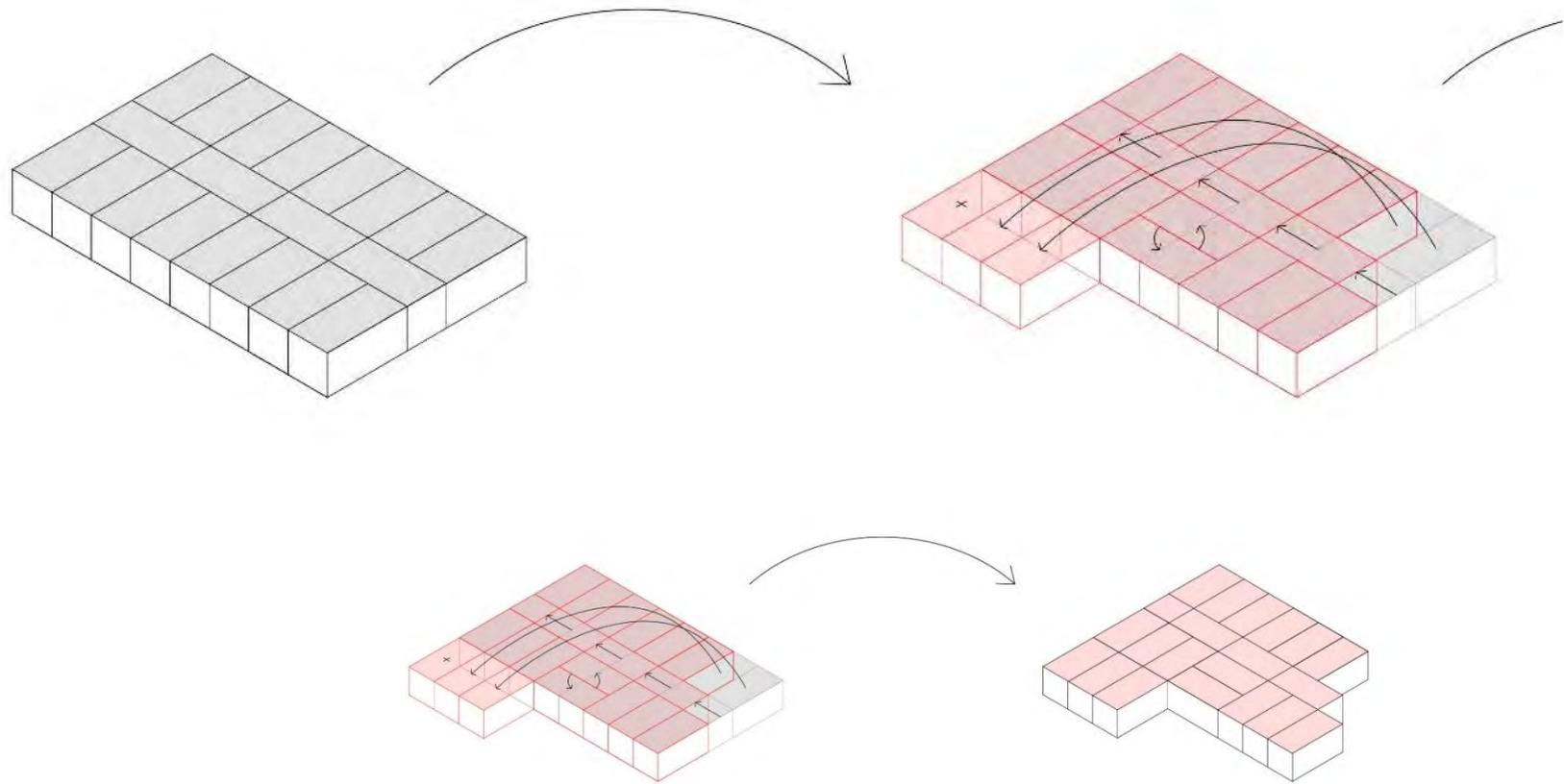
20 Module > Raumprogramm

Errichtung einer Modulanlage
für zwei Kindergartengruppen in Rastede / Wahnbek

**Standard Kindertagesstättengesetzes (KiTaG),
Raumprogramm zweigruppigen Kindergarten:**

- **2 Gruppenräume** ca. A = 50 qm:
maximal 25 Kinder in einer Kindergartengruppe; für jede
Gruppe mindestens 2 m² Bodenfläche je Kind
(Ruhe- und Spielzonen, Option Küchenzeile)
- **Material-, bzw. Abstellraum** je Gruppenraum
- **Garderobebereich** außerhalb der Gruppenräume
(25 Garderobenhaken mit 25 cm Abstand),
 - **Eingangs-, Flurzone; Garderobeninseln**
- **Mitarbeiterraum** für die Fachkräfte ca. A = 16 qm
 - **Büro / Leitung** ca. A = 16 qm
 - **Speiseraum** ca. A = 32 qm (Ganztagsbetrieb)
 - **Sanitärräume nach NBauO**
(Personal / Beh.-WC/ Kinder Duschbereiche / Wickeltisch)
- **Nebenraumbedarf: Technikraum / PuMi / HWR**
- Außenfläche zum Spielen von mindestens 12 m² je Kind,
das gleichzeitig betreut wird

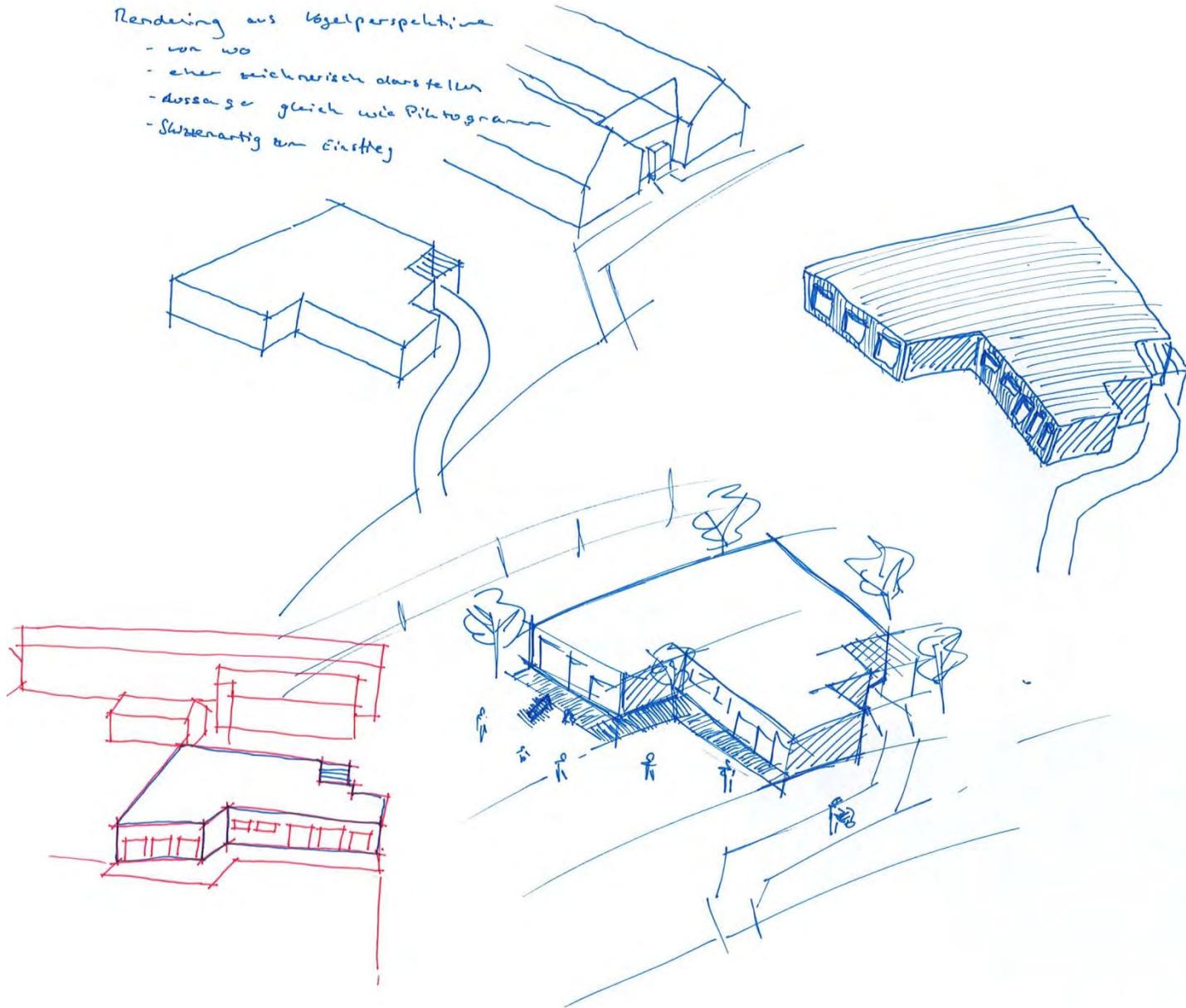
Variation Systembau Module:
Traktion > Hofbildung



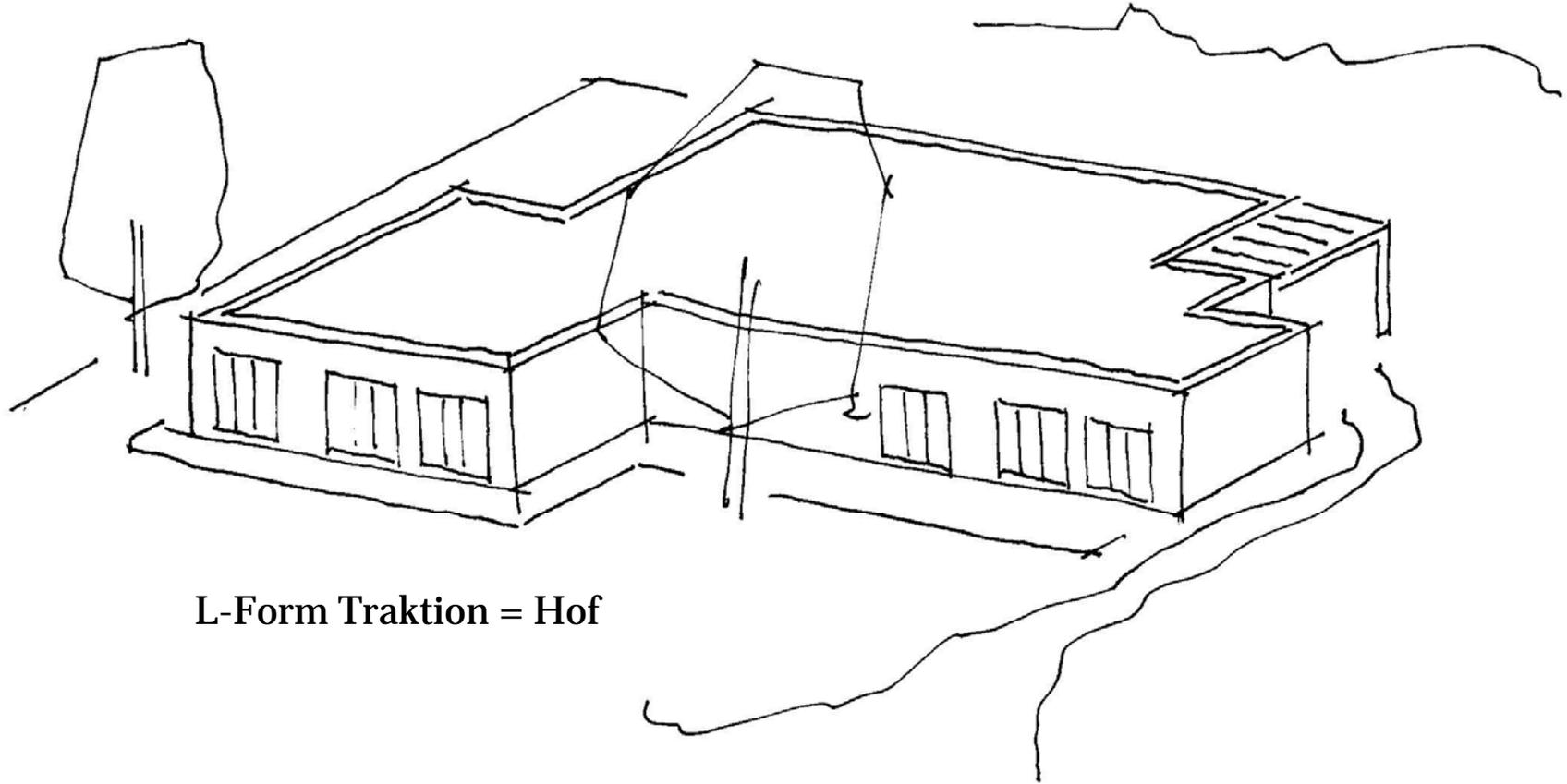
20 Module > Transformation

Rendering aus Vogelperspektive

- von wo
- eher zeichnerisch darstellen
- aussage gleich wie Pilotogramm
- Schweizerartiger Einstieg



Eingangsdach = Pergola



L-Form Traktion = Hof

Isometrie

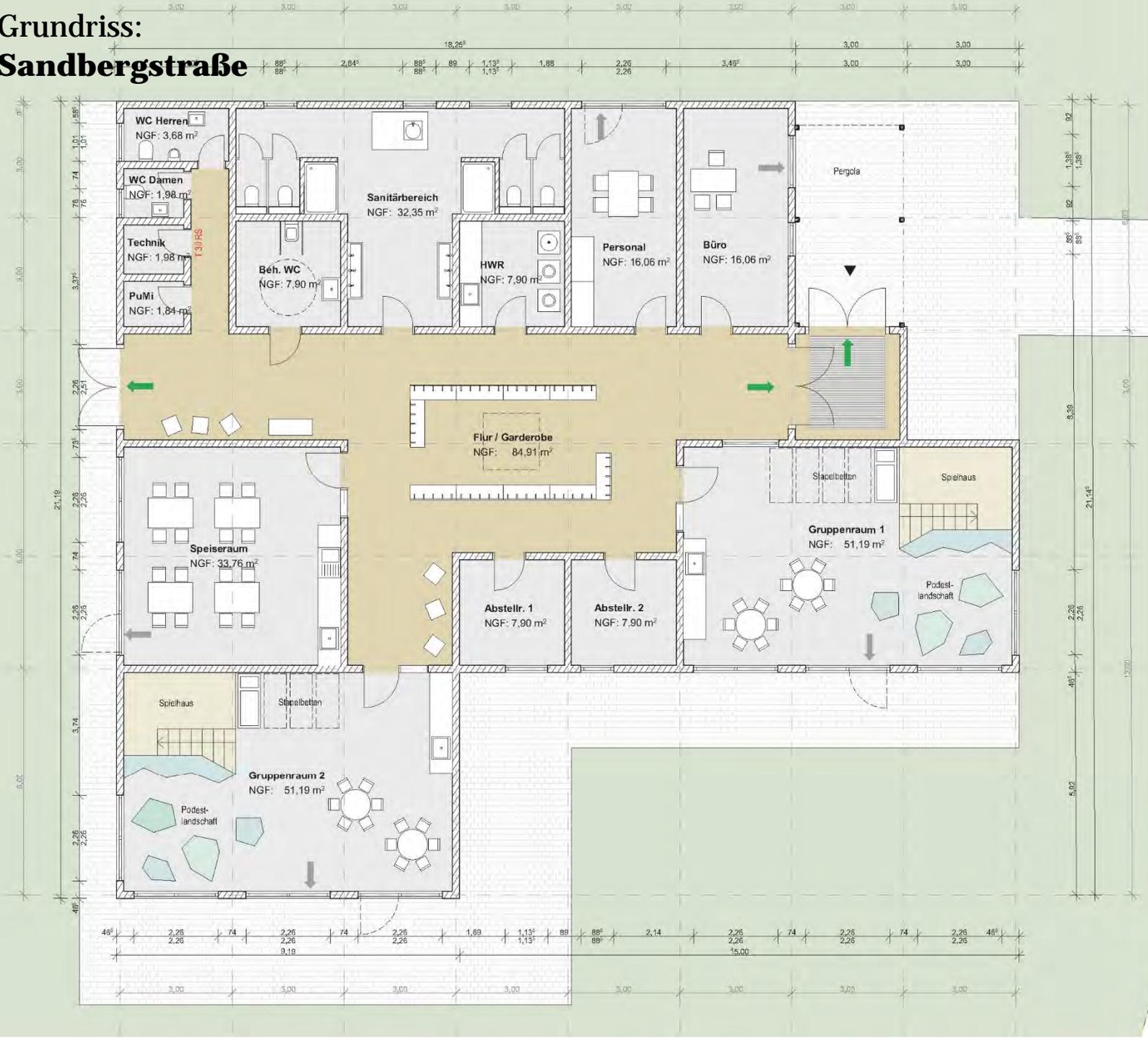


Lageplan Ausschnitt: Sandbergstraße



PROJEKT:	KCR - Kindergarten Modulbauweise Gemeinde Rastede		VORABZUG	BAUORT:	Sandbergstraße, 26180 Rastede	PLANUNG:	gruppeomp www.gruppeomp.de
PHASE:	Entwurfplanung	Proj.-Nr.: R_039	GEZ.-MS:	DAV.M. 04.04.2016	BAUHER:	Gemeinde Rastede Spitzenstraße 27 26180 Rastede	Rastede Oberbürger StraÙe 123, 26180 Rastede Bremen
PLANHILF:	Lageplan Ausschnitt Sandbergstraße		Maßstab:	1:200	Alle Maße sind vor der Ausführung am Bau zu überprüfen. Änderungen sind der Bauleitung mitzuteilen. Ausführung nach dem annehmen Recht der Technik.		
ZEICHN.NR.:	BA_06	DIN EN ISO 9001		Terminverfall: 28.09.2016 Kopiergebühr: 40,00 € / Blatt			

Grundriss: Sandbergstraße



1. Rettungsweg, lichte Breite mind. 90 cm

2. Rettungsweg, lichte Breite mind. 90 cm

T30-HRS Tür, T30 (feuerhemmend) mit Rauchschutzfunktion

PROJEKT:	KCR - Kindergarten Modulbauweise Gemeinde Rastede	BAUORT:	Sandbergstraße, 26180 Rastede	PLANUNG:	gruppeor www.grupa
PHASE:	Entwurfsplanung	BAUHERRE:	Gemeinde Rastede Seehofstraße 27 26180 Rastede	R	Odenburger Straße 123, 26180
PLANMATERIAL:	Grundriss Sandbergstraße	GEZ.: MS	14.04.2018	B	Tanzender Eule, 26180
ZEICHN.NR.:	BA.07	MASSSTAB:	1:100 (inkl. 60 x 200 mm)	Hai	Kriegestraße 4b, 30161 H

VORABZUG

Alle Maße sind vor der Ausführung am Bau zu überprüfen. Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen. Ausführung nach den ansonsten Regeln der Technik.

Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht West





TOP 1 Lage
TOP 2 Entwurfsplanung
TOP 3 Zeitschiene
TOP 4 Kosten

Bauantrag 09_2017
Ausschreibung / Vergabe 10_2017
Bauzeit Quartal I_2018
Bezugsfertigkeit 04_2018

Projektstart