

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO nur bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
  - Oberer Bezugspunkt: a) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante  
b) Oberkante Fertigfußboden: Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß
  - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
5. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.
6. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 25,00 m zu errichten. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
7. Die gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten unterirdischen Hauptversorgungsleitungen dürfen weder bebaut noch durch Gehölze bepflanzt werden.
8. In den mit LPB II und LPB III (Lärmpegelbereich II und III) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R`w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
 

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R`w,res = 30 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R`w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R`w,res = 35 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R`w,res = 30 dB

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 93A naturnah zu gestalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln. In den Randbereichen sind heimische, standortgerechte Gehölze (Baum-Strauch-Pflanzungen) vorzusehen.
 

Pflanzenarten:

Bäume:	Eberesche, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Birke, Schwarzerle
Sträucher:	Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

Qualitäten:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
10. Innerhalb der entlang der Wallhecken festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Wallheckenschutzstreifen) sind zum Schutz der Wallhecken Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
11. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.

**NACHRICHTLICHE HINWEISE**

1. Gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie sind aus der südlichen und südwestlichen Umgebung des Plangebietes mehrere denkmalgeschützte archäologische Siedlungsplätze (Rastede, FStNr. 151-154) bekannt. Auch im Plangebiet muss mit archäologischen Befunden und Funden gerechnet werden. Aufgrund des hohen archäologischen Potentials sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
2. In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 93A befinden sich mehrere Baudenkmale („Hirschtor“, „Schlosspark“ und das Gebäude „Buchenstraße Nr. 8“). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
4. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft im nicht überbaubaren Bereich entlang der Buchenstraße eine Versorgungsleitung (DN 100) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Leitung darf nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke - außer in Kreuzungsbereichen überbaut und nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Leitung sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
5. Der innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Gewässerräumstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung ("Hülsbäke") ist gemäß den Bestimmungen des Entwässerungsverbandes Jade von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Einzäunung freizuhalten.
6. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 93 A "Südlich Schloßpark".
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von  $\geq 20^\circ$  zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Grundfläche von max. 25 m<sup>2</sup>.
3. Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.