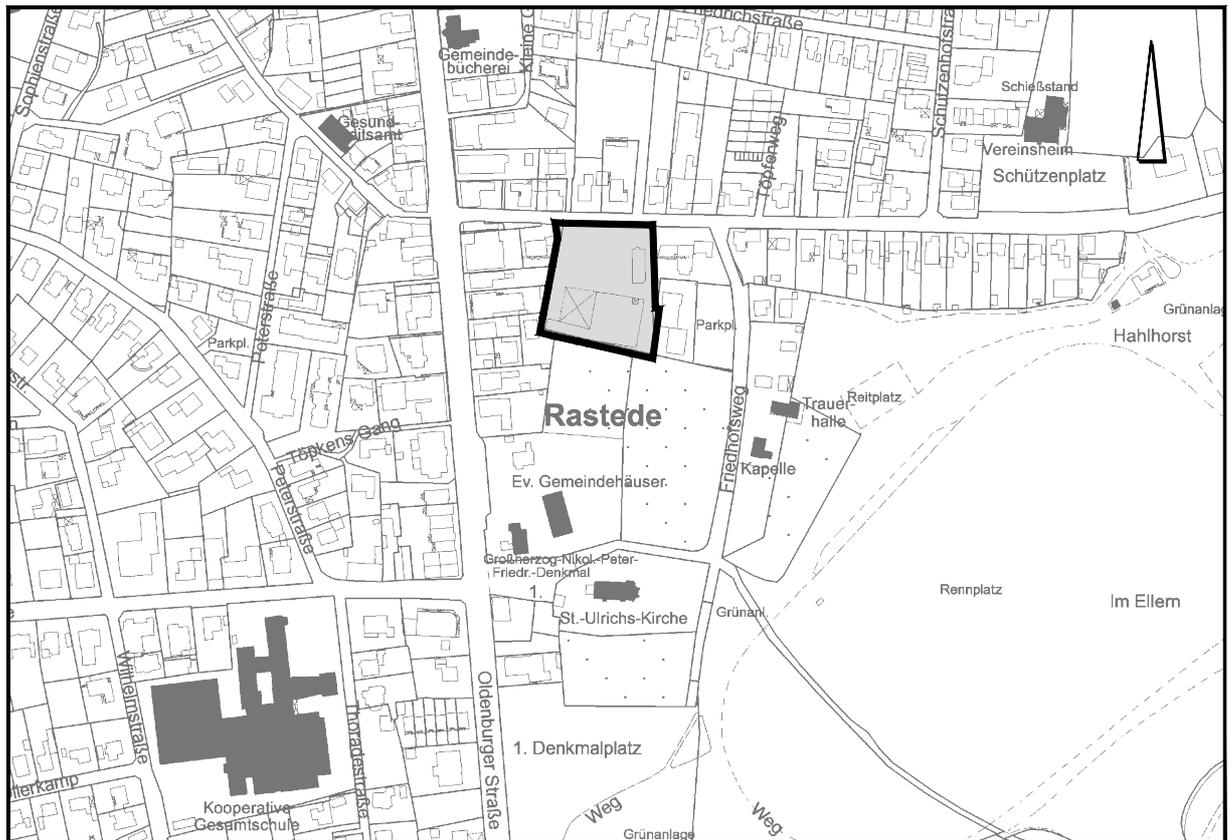


Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 d "Rastede I"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der
Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2015

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

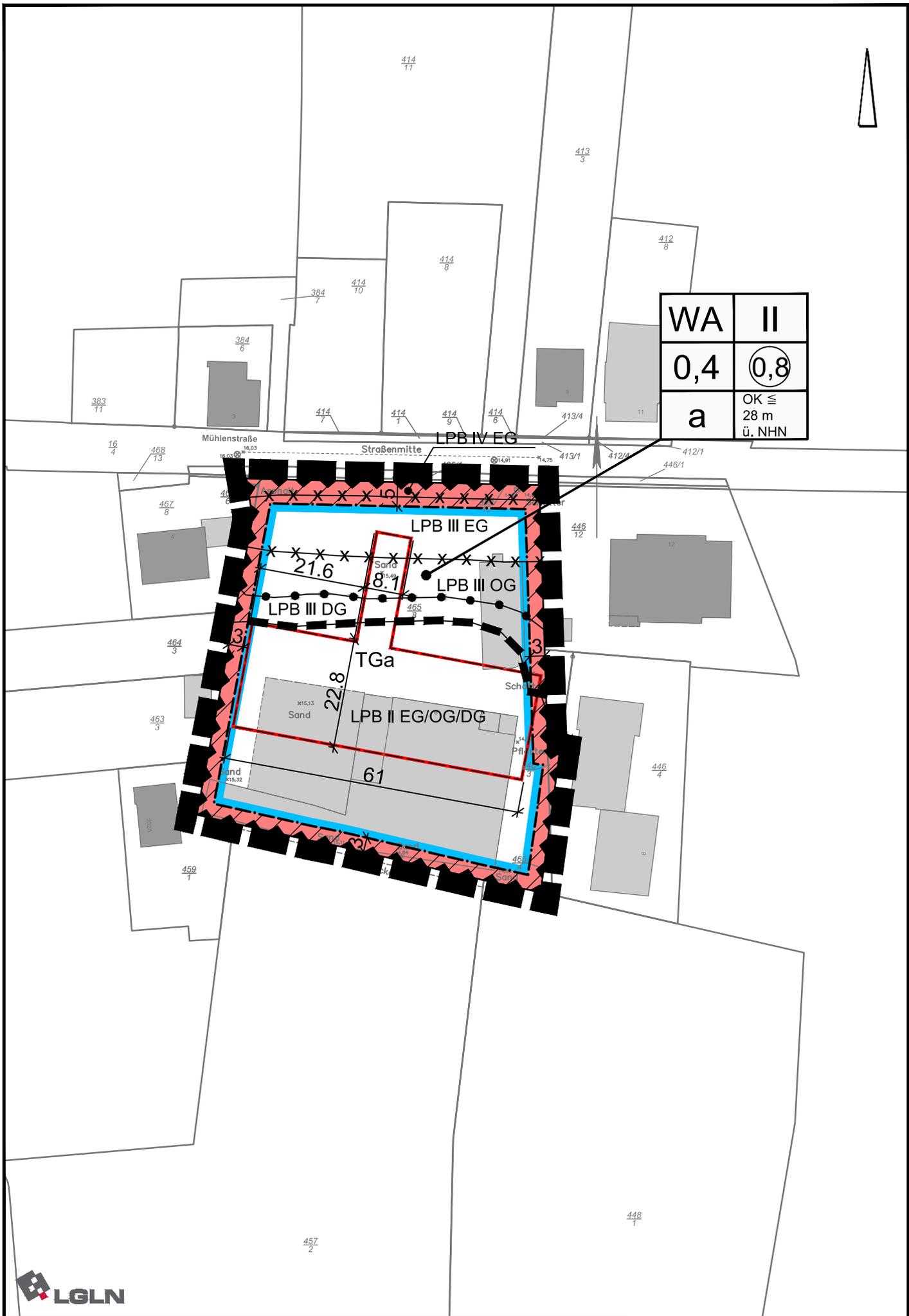
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de





WA	II
0,4	0,8
a	OK ≤ 28 m ü. NHN



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK \leq 28 m
ü. NHN

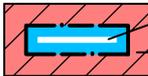
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (NHN= Normalhöhenull))

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

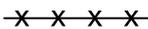
15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB III

Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im EG



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im OG



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im DG



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen - Tiefgaragen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Es gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 28 m zulässig sind. Oberirdische Gebäude, die lediglich durch unter der Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile verbunden werden, sind als selbstständige Gebäude zu werten.
2. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 28,00 m über NHN betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull.
3. Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zu-/Abfahrtsrampe vollständig unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen.
4. In Teilbereichen werden die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Schallimmissionen von der Mühlenstraße überschritten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

In den mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereichen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{Wi\ res} = 30\text{ dB}$

Büroräume u. ä. erf. $R'_{Wi\ res} = 30\text{ dB}$

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{Wi\ res} = 35\text{ dB}$

Büroräume u. ä. erf. $R'_{Wi\ res} = 30\text{ dB}$

Innerhalb der mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

5. Oberirdische Stellplätze sind neben der innerhalb der im Planteil abgegrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Tiefgaragen auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Mühlenstraße sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) nach § 12 BauNVO nicht zulässig.
6. Die zulässige Grundfläche (GRZ 2) darf durch Tiefgaragen über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Überschreitung von 50 % hinaus, um eine Grundfläche von 0,2 bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden ($0,6+0,2 = 0,8$).

Hinweise

- 1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 4) Erläuterungen zu den Anforderungen der textlichen Festsetzung Nr. 4

Lärmpegelbereich II

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches II nach DIN 4109, ist nach Tabelle 8 der Norm, Spalte 5 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,res} = 30$ dB für die Außenbauteile zu fordern. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $R'_w = 35$ dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämm-Maß für die Fenster von $R'_w = 25$ dB.

Lärmpegelbereich III

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109 ist nach Tabelle 8 der Norm, Spalte 5 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,res} = 35$ dB für die Außenbauteile zu fordern. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $R'_w = 40$ dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämm-Maß für die Fenster von $R'_w = 30$ dB.

Fenster und Lüftungselemente

Fenster sind entsprechend ihrer schalldämmenden Eigenschaften gemäß VDI 2719 in die Schallschutzklassen 1-6 unterteilt, die wie folgt definiert sind:

Spalte	1	2	3
Zeile	Schallschutzklasse	bewertetes Schalldämm-Maß R'_w des am Bau funktionsmäßig eingebauten Fensters	erforderliches Schalldämm-Maß R_w des im Prüfstand eingebauten funktionsfähigen Fensters
1	1	25 bis 29 dB	>27dB
2	2	30 bis 34 dB	>32dB
3	3	35 bis 39 dB	>37dB
4	4	40 bis 44 dB	>42dB
5	5	45 bis 49 dB	>47 dB
6	6	>50dB	>52dB

Schallschutzklassen von Fenstern

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche technische Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet. Fenster moderner Qualität, die der gültigen Wärmeschutzverordnung genügen, besitzen eine Luftschalldämmung von $R'_w = 30 - 34$ dB (Schallschutzklasse 2) und teilweise sogar einen Wert von $R'_w = 35-39$ dB (Schallschutzklasse 3).

- 1) Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

- 2) Rechtskraft

Mit Rechtskraft der 8. Änderung treten in deren Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 d und der relevanten Änderungen außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

2. Dachform und Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

3. Einfriedung

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist das Baugrundstück mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

4. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

5. Tiefgaragenstellplätze

Mindestens 50 % der insgesamt je Baugrundstück erforderlichen Einstellplätze sind als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen.