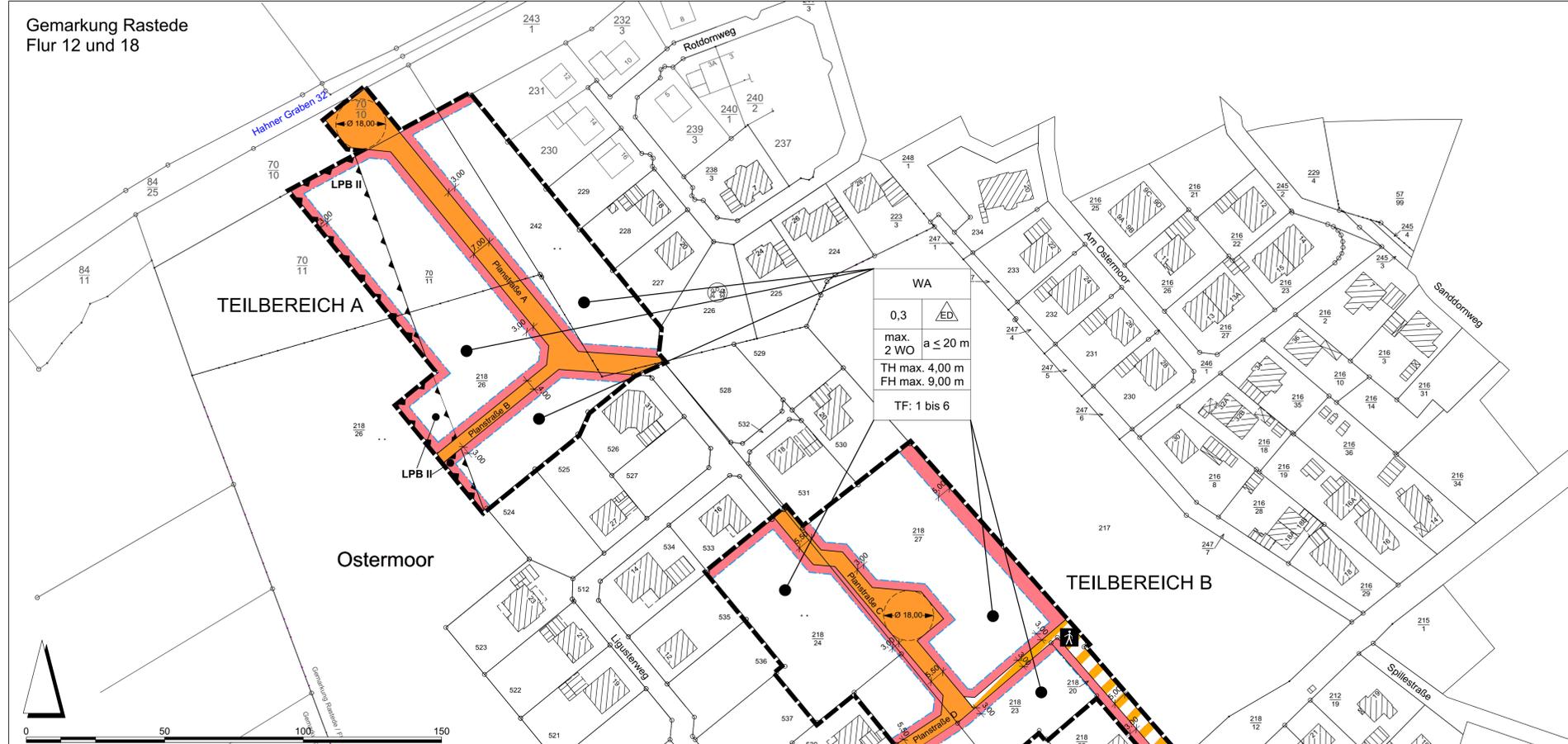


Gemarkung Rastede  
Flur 12 und 18



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 TH: max. 4,00 m zulässige Traufhöhe als Höchstmaß  
 FH: max. 9,00 m zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

**5. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1  
 LPB II Lärmpegelbereich II gem TF: 7  
 Abgrenzung des LPB II

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II“ (Teilbereiche A und B).
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geeignete Dächer mit einer Neigung von minimal 15° zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dachterker, Krüppelwälder, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 5 NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO.
- Gemäß § 84 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.
- Bodenschutz**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenerfahrungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 unverzüglich 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.
- Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis, untere Abfallbehörde, zu benachrichtigen.
- Bodenschutz**  
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Rastede zu benachrichtigen.
- Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**  
Der Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich des Teilbereiches A Teile des rechtskräftigen B-Planes Nr. 78 A „Ostermoor“. Der Bebauungsplan 78 A „Ostermoor“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 104 „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II“ außer Kraft.
- Außenwohnbereiche**  
Bei der Anlage von Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien, Balkone) innerhalb des Lärmpegelbereiches II wird empfohlen, diese im Schallschatten vom Hauptgebäude oder anderen Gebäuden zu errichten.

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)  
Innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)  
2.1 Bezugspunkte  
Oberer Bezugspunkt:  
a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
b) First: obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnrand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße  
2.2 Überschreitungen  
Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Krüppelwälder, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

**3. Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)  
In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude oder bauliche Anlagen, die aus mehreren, ohne Abstand errichteten Gebäuden bestehen, eine Gesamtlänge von 20 m nicht überschreiten. Nebengebäude nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebengebäude gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

**6. Passiver Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Straßenverkehrslärm von der A 29)  
Die erforderliche Schalldämmung der gesamten Außenbauteile der Gebäude ist im Einzelfall - in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 - aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich, der an ein bestimmtes Außenbauteil heranreicht, zu ermitteln. Bei den Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen zur Gewährleistung des Schutzenspruches innerhalb der Aufenthaltsräume.

Lärmpegelbereich	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w, res</sub> der Außenbauteile in dB
I	Wohn- und Schlafräume 30 Büroräume 30
II	30

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden. Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) I. V. M. § 56 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010:576 ) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 16.10.2013 (NDS. GVBl. S. 307) HAT DER RAT DER GEMEINDE RASTEDE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG EINSCHLIEßLICH DER UMWELTBERICHTEN BESCHLOSSEN.

RASTEDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE RASTEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 104 "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

RASTEDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**2. PLANGRUNDLAGE**  
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, MAßSTAB: 1 : 1 000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

HERAUSGEBER: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG LGLN © 2014 NIEDERSACHSEN (LGLN) REGIONALDIREKTION OLDENBURG KATASTERAMT WESTERSTEDDE

ANGABEN UND PRÄSENTATIONEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS SIND DURCH DAS NIEDERSÄCHSISCHE GESETZ ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN (NvVermG) SOWIE DURCH DAS GESETZ ÜBER URHEBERRECHT UND VERWANDTE SCHUTZRECHTE (URHEBERRECHTSSCHUTZGESETZ) GESCHÜTZT. DIE VERWENDUNG FÜR NICHT-EIGENE ODER FÜR WIRTSCHAFTLICHE ZWECKE UND DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSVERZEICHNISSES UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST NUR MIT ERLAUBNIS DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE ZULÄSSIG. KEINER ERLAUBNIS BEDARF

- DIE VERWERTUNG VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN FÜR AUFGABEN DES ÜBERTRAGENEN WIRKUNGSKREISES DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN
- DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN, SOWEIT DIESE IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG EIGENE INFORMATIONEN FÜR DRITTE BEREITSTELLEN (AUSZUG AUS § 5 (3) NvVermG).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄTTEBLICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE NACH (STAND VOM 08.04.2014 UND 07.04.2015). SIE IST NICHTSICHLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN EINWANDFREI.

WESTERSTEDDE, DEN \_\_\_\_\_

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN REGIONALDIREKTION OLDENBURG KATASTERAMT WESTERSTEDDE WILHELM-GEILER-STRASSE 11 26651 WESTERSTEDDE KATASTERAMT WESTERSTEDDE

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 104 "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

RASTEDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN, UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

RASTEDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**5. INKRAFTTRETEN**  
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

RASTEDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

RASTEDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

ÜBERSICHTSKARTE



GEMEINDE / AUFTRAGGEBER  
**GEMEINDE RASTEDE**

PLANINHALT  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

MASSSTAB  
1 : 1.000

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTL EITER	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
09808	2015_06_19_09808_BP 104 Ostermoor II_TB auB_VE.vwx	Winter	Ertorn	König	Winter

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
	Vorentwurf	970 x 594	19.06.2015

Thalen Consult GmbH  
INGENIEUR - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
Sitz der Gesellschaft: Unvaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG