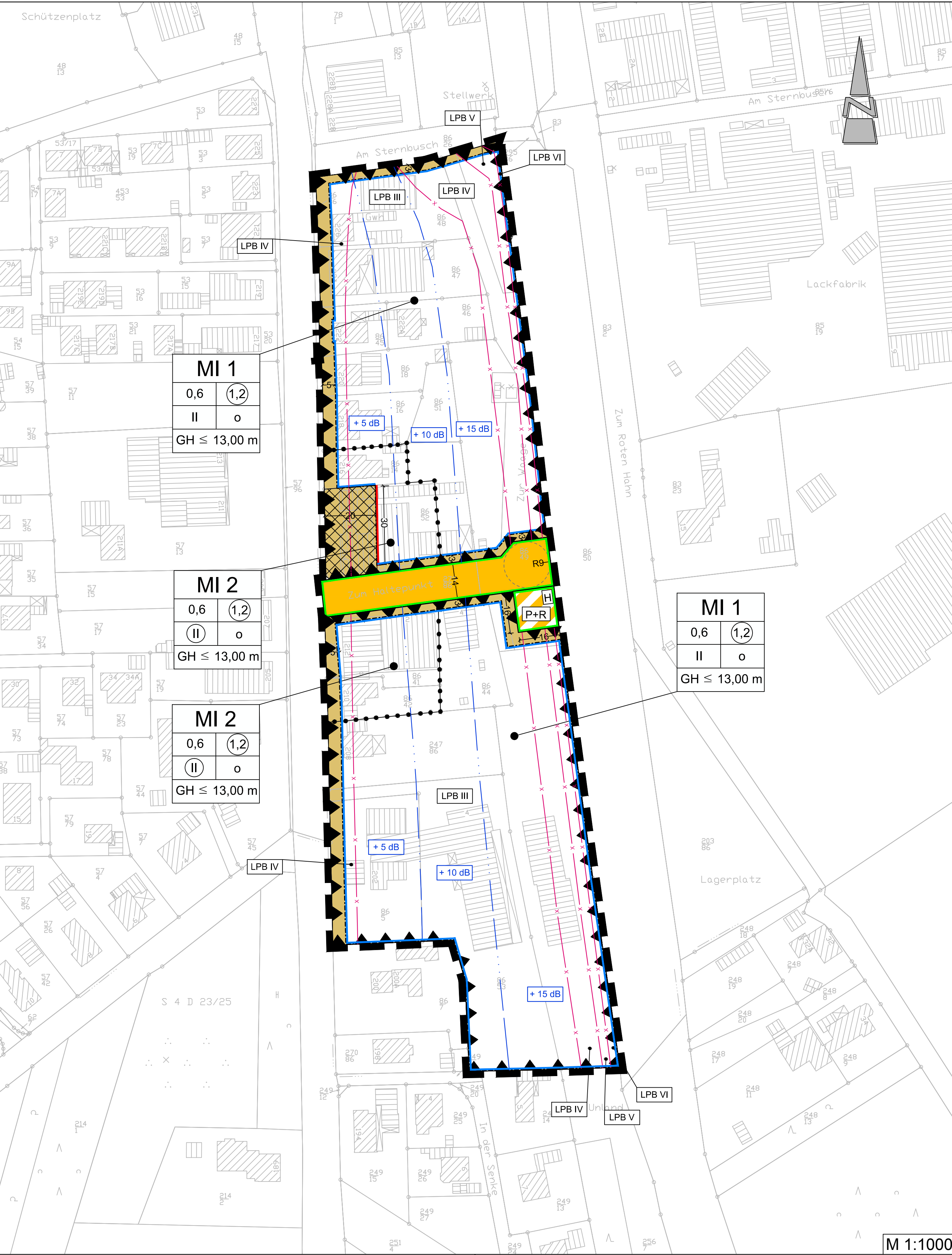


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

Anlage 1 zu Vorlage 2015/144



MI 1	
0,6	1,2
II	o
GH ≤ 13,00 m	

MI 2	
0,6	1,2
II	o
GH ≤ 13,00 m	

MI 2	
0,6	1,2
II	o
GH ≤ 13,00 m	

MI 1	
0,6	1,2
II	o
GH ≤ 13,00 m	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1, MI 2) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1, MI 2) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der Mischgebiete (MI 1, MI 2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.
- In den mit Lärmpegelbereich III, IV, V und VI gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

- Lärmpegelbereich III:**
- R'w,res = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 - R'w,res = 30 dB für Büroräume u. ä.

- Lärmpegelbereich IV:**
- R'w,res = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 - R'w,res = 35 dB für Büroräume u. ä.

- Lärmpegelbereich V:**
- R'w,res = 45 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 - R'w,res = 40 dB für Büroräume u. ä.

- Lärmpegelbereich VI:**
- R'w,res = 50 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 - R'w,res = 45 dB für Büroräume u. ä.

Zusätzlich sind an allen Gebäudeaußenfassaden von zum Schlafen geeigneten Räumen die oben genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) um 5 bis 15 dB entsprechend den Kennzeichnungen zu erhöhen.

- Im Lärmpegelbereich IV entlang der Wilhelmshaver Straße sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

HINWEISE

- 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 angeführte DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

