

**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 6 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 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 Krüppelwalm, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Krüppelwalm, Frisen- und Zwerchgiebel, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Geringsfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

**3. Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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)  
 Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen jedweder Zweckbestimmung und den straßenseitigen Baugrenzen 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)  
 An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen gemäß DIN 4109 (z.B. Wohnen, Schlafen und Büros) sind erhöhte Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm zu stellen. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße erf. R<sub>w, res</sub> der gesamten Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im gesamten Geltungsbereich dürfen nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w, res</sub> der Außenbauteile in dB
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten
III	35
	Büroräume
	30

Besonders schutzbedürftige Räume, wie Schlafräume, Kinderzimmer und Ein-Zimmer-Wohnungen, sollten möglichst auf der zur Schalleite abgewandten Seite angeordnet werden. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden dieser Räume muss auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder durch besondere Fensterkonstruktionen mit Lüftungsfunktion sichergestellt werden.

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
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- 4. Öffentliche Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- 5. Sonstige Planzeichen**
- TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
- LPB III Lärmpegelbereich III gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.
- 2. Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstücken 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.
- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. Kampfmittel**  
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, 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.
- 6. DIN-, ISO- und andere technische Vorschriften**  
 Die in den Planunterlagen genannten DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Gemeinde Rastede eingesehen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO.
2. Als Dachform der Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von minimal 15° zulässig. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalm, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 5 NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO. Maximal 10 % der relevanten Dachfläche dürfen mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.
3. Gemäß § 84 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
4. Für Dacheindeckungen sind glasierte und sonstige reflektierende Materialien nicht zulässig.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I.V.M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) IN DEN JEWELIGS DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNGEN HAT DER RAT DER GEMEINDE RASTEDE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104 A „ERWEITERUNG DES BAUGEBIETES OSTERMOOR II - LIGUSTERWEG“ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN AUF § 84 NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BASIERENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 NBAUO ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE RASTEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 104 A "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETES OSTERMOOR II - LIGUSTERWEG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

RASTEDE, .....  
 BÜRGERMEISTER

**2. PLANUNTERLAGE**  
 AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000  
 LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000  
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Oldenburg

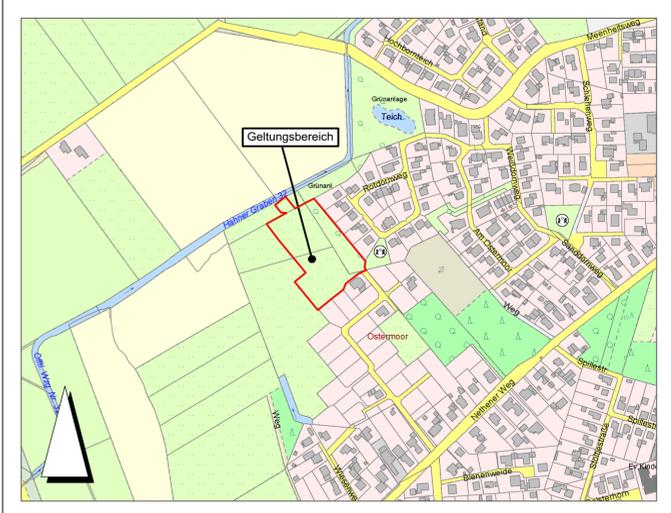
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 24.09.2015). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

..... DEN .....  
 (ORT) (DATUM)

.....  
 (AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

..... SIEGEL  
 (UNTERSCHRIFT)

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000



GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

**GEMEINDE RASTEDE**

PLANINHALT MASSTAB

**BEBAUUNGSPLAN NR. 104 A "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETES OSTERMOOR II - LIGUSTERWEG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN** 1 : 1.000

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTL EITER	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
9808	2015_10_13_09808_BP 104 Ostermoor II_E_vwx	Winter	Erhorn	Rüttgardt	Winter

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
	Entwurf	594 x 780	13.10.2015

**Thalen Consult GmbH** INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
 Sitz der Gesellschaft: Unwaldr. 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