

Bauherr: Gemeinde Rastede
Kinder-/ Jugend- und Sozialausschuss
08. August 2017

KiGa Modulsystembau Rastede, Sandbergstr.

gruppeomp Architektengesellschaft mbH

Oliver Ohlenbusch Dipl.-Ing. Architekt BDA

Enno Garten Master of Arts Architekt

Hannes Varelmann Master of Arts Architektur

Mareke van Vlyten Master of Arts Architektur



Oliver Ohlenbusch

Sven Martens

Oliver Platz



Hannover
Kriegerstraße 40
30161 Hannover



Rastede
Oldenburger Straße 123
26180 Rastede



Bremen
Tanzwerder 64a
28199 Bremen

Standorte
Projekt-Team

TOP 1 Lage
TOP 2 Entwurfsplanung
TOP 3 Zeitschiene
TOP 4 Kosten

KiGa Modulsystembau Rastede, Sandbergstr.

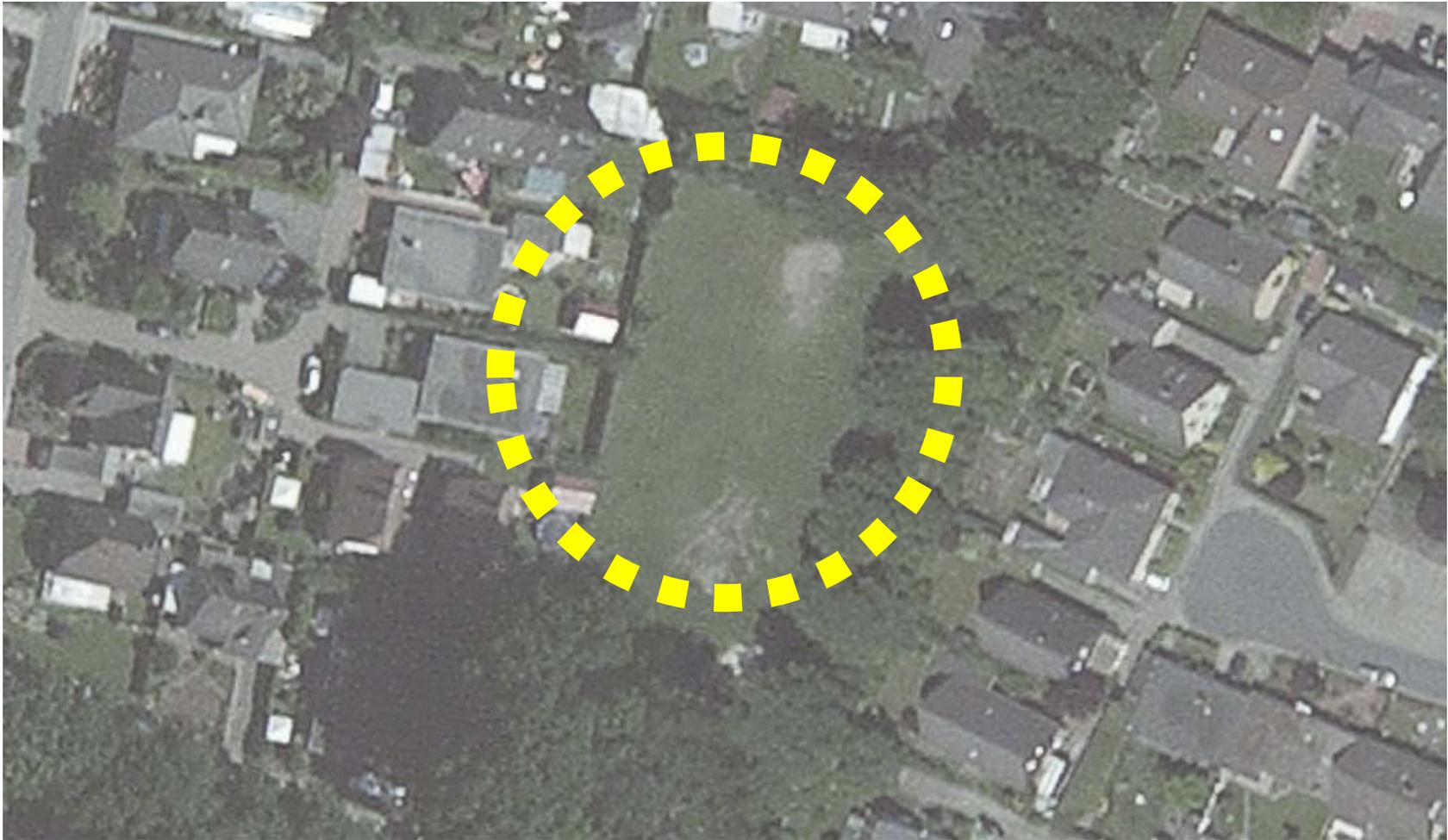
gruppeomp Architektengesellschaft mbH

Oliver Ohlenbusch Dipl.-Ing. Architekt BDA

Enno Garten Master of Arts Architekt

Hannes Varelmann Master of Arts Architektur

Mareke van Vlyten Master of Arts Architektur



**Liegenschaft:
Sandbergstr.**



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 98 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Sandbergstraße / Am Turm" befreit aus der Planzeichnung, der notwendigen rechtlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartungslage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten (Bodenrichtlinien, Vermessungs- und Katasterverteilung)

© 2016 LGLN
Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen (LGI N)
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen räumlichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen mit der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstedt, den (offiziell oesterstedt Vermessungsorgan zur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Fischerweg 1, 26171 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 12 Abs. 2 und § 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von als gemäß § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerehalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 und die Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a bestraflich sind.

Rastede, den Bürgermeister

Begleitungsvermerk

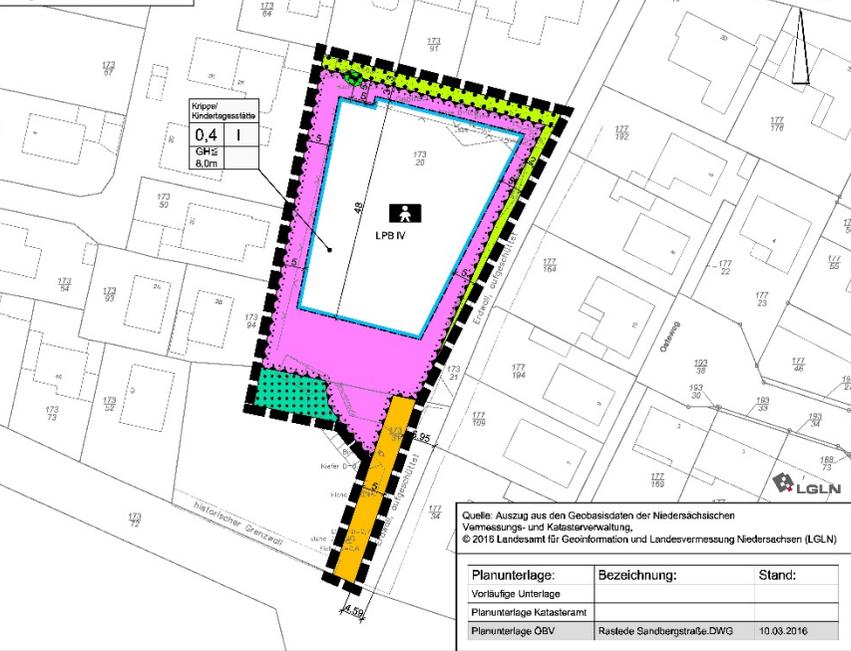
Diese Aufstellung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (KomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 317), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1309)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage OBV	Rastede Sandbergstraße.DWG	10.03.2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 30 ≤ h ≤ 50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Ggf. als Gebäudetiefe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - überbaute Fläche
 - nicht überbaute Fläche
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung
 - Krippen/Kindertagesstätte
- Verkehrsflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen
 - Private Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- zu erhältlicher Baum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB IV Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Innerehalb der gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:
 - Bauliche Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Krippen- und/oder einer Kindertagesstätte
 - Spielflächen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Spielhäuser, Garstellhäuser) sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zu bündeln
 - Gemäß § 18 (2) BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudetiefe maximal 8,00 m betragen darf. Bauvolumen sind im Oberkante des Gebäudes und die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Sandbergstraße), gemessen am Fahrtrahnen.
 - Die mit Planbindung festgesetzten Laubbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte und landschaftstypische Laubbäume zu ersetzen.
 - Innerehalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
 - Für die als Wald gekennzeichnete Fläche ist die Nutzung durch die Krippen/Kindertagesstätte als Spielfläche zulässig. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
 - Die gebietsüblichen Orientierungswerte nach Blatt 1 zur DIN 18005 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallimmissionen von angrenzenden Straßenverkehrsflächen überschritten.
- In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen bei Änderung von schutzbedingbaren Räumen im Sinne der DIN 4109 die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden anzuhalten.
- Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand sicherzustellen. Gebäudeabschirmungen (abgewinkelte Gebäudedächer nach BAB 29) können im Nachverbleiben durch die Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe (Lärmpegelbereich III) berücksichtigt werden.
- Die erforderlichen resultierenden Schallimmissions-Maße sind durch die Außenbauteile einzuhalten:
- Lärmpegelbereich IV
Außenbauteile von Wohnungen u. ä. erf. RW, res = 40 dB
Bürosräume u. ä. erf. RW, res = 35 dB

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Arbeiten in oder frühzeitig vor der Baubeginn (das könnte u. a. sein: Tongefäßarbeiten, Holzbohrarbeiten, Schläcken sowie aufwändige Bodenverfahrungen und Starkkonzentrationen, auch geringe Spalten sicher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland rechtzeitig gemeldet werden. Meldepflichtig sind ferner die Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer (Berufliche und Funktionäre) sind nach § 14 Abs. 2 des NdsSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz zu Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel zutage treten, so ist unverzüglich die Zentraler Polizei-Einheiten, Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung, zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Versorgungsplanern oder zuständigen Versorgungsunternehmen zu ermitteln.
- Der Bebauungsplan Nr. 20 und seine Änderung treten mit Rechtskraft dieser 6. Änderung im Übergangsbereich außer Kraft.
- DIN-Normen und technische Regelwerke: Die den örtlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Erläuterungen zu den schallschutzrechtlichen Anforderungen:

Beispiel Lärmpegelbereich IV

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 (Nv), muss nach Tabelle 8 Spalte 2 ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von mindestens R' w res = 40 dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenbauteile mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R' w res = 40 dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als einseitig ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109 (Nv), Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von R' w = 35 dB.

Fenster und Lüftungselemente

Fenster sind auf Grund der schallmindernden Eigenschaften gemäß VDI 2710 (Nf) in die Schallschutzklassen 1 - 0 unterteilt, die sich wie folgt darstellen:

Spalte	1	2	3
Zeile	Schalldämmungskategorie	bewertetes Schalldämmmaß R' w res	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R' w res des im Prüfstand eingebauten funktionsfähigen Fensters
1	1	25 bis 29 dB	≥ 27 dB
2	2	30 bis 34 dB	≥ 32 dB
3	3	35 bis 39 dB	≥ 37 dB
4	4	40 bis 44 dB	≥ 42 dB
5	5	45 bis 49 dB	≥ 47 dB
6	6	≥ 50 dB	≥ 52 dB

Tabelle 7 Schallschutzklassen von Fenstern
Ist der Einbau von Fenstern in zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedingten Räume erforderliche Einbautiefe der Mauerwerksegmente bei der resultierenden Schalldämmung der Außenwand nicht unterschritten. Fenster moderner Qualität, die der gültigen Wärmeschutzverordnung genügen, besitzen eine Luftschalldämmung von R' w = 30 - 34 dB (Schallschutzklasse 2) und bewirken sogar eine Luftschalldämmung von R' w = 30 - 38 dB (Schallschutzklasse 3).

gezeichnet:	U.E.	U.E.	U.E.	U.E.
geprüft:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger
Datum:	30.03.2016	07.07.2016	03.08.2017	10.05.2017

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Sandbergstraße / Am Turm"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtplan M. 1:5.000
Mai 2017 Entwurf M. 1:500
NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für städtische Planung und Forschung
Fischweg 26171 Oldenburg
Telefon 041 9171-33
Telefax 041 9171-37
E-Mail info@nwp.de
Internet www.nwp.de
NWP

TOP 1 Lage
TOP 2 Entwurfsplanung
TOP 3 Zeitschiene
TOP 4 Kosten

Planungsziel:
2-zügiger KiGa
>>> 2018, I

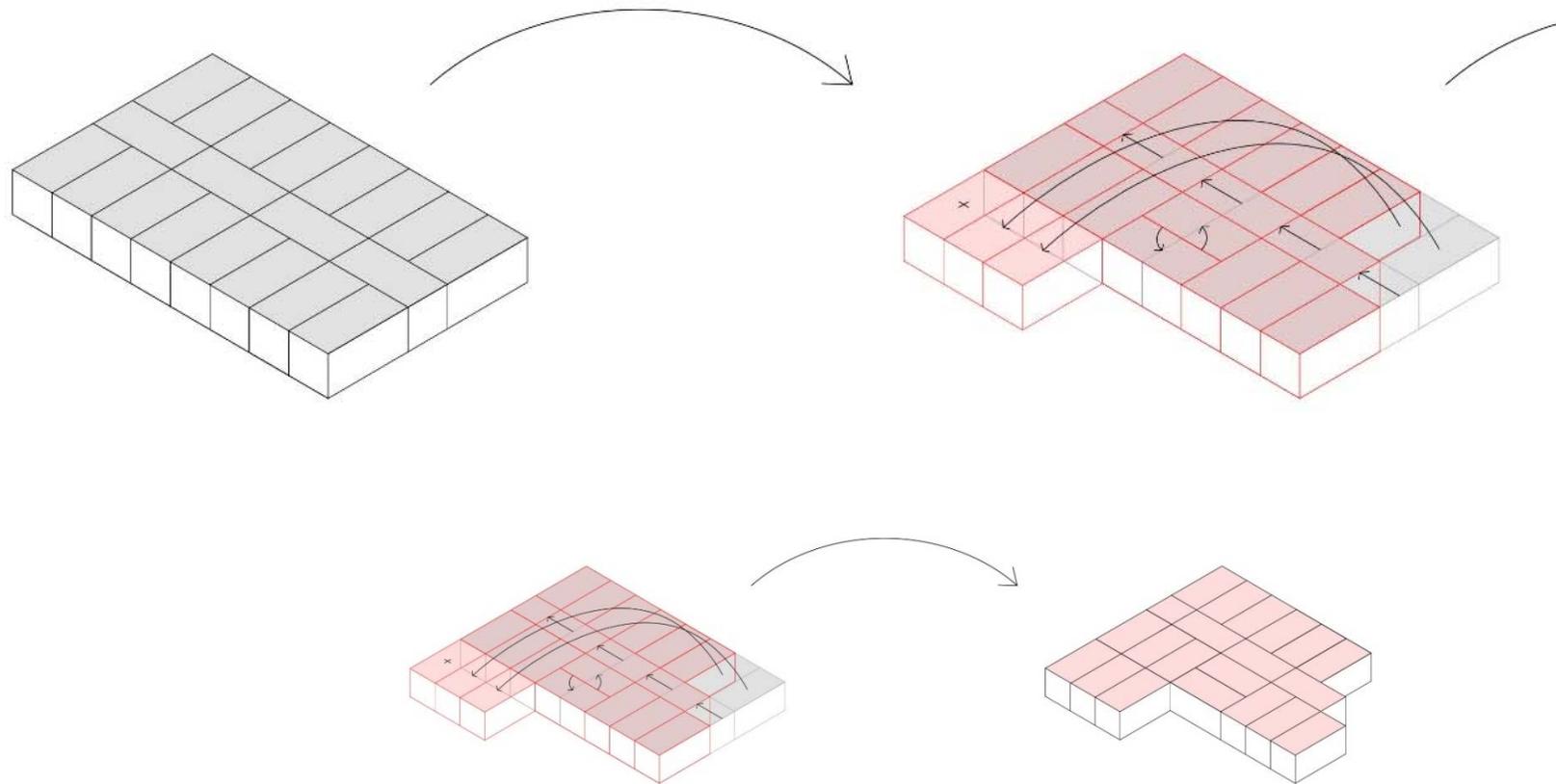
20 Module > Raumprogramm

Errichtung einer Modulanlage
für zwei Kindergartengruppen in Rastede / Wahnbek

**Standard Kindertagesstättengesetzes (KiTaG),
Raumprogramm zweigruppigen Kindergarten:**

- **2 Gruppenräume** ca. A = 50 qm:
maximal 25 Kinder in einer Kindergartengruppe; für jede
Gruppe mindestens 2 m² Bodenfläche je Kind
- **Material-, bzw. Abstellraum** je Gruppenraum
- **Garderobebereich** außerhalb der Gruppenräume,
 - **Eingangs -, Flurzone; Garderobeninseln**
- **Mitarbeiteraum** für die Fachkräfte ca. A = 16 qm
 - **Büro / Leitung** ca. A = 16 qm
- **Speiseraum** ca. A = 32 qm (Ganztagsbetrieb)
 - **Sanitärräume nach NBauO**
(Kinder / Personal / Beh. WC)
- **Nebenraumbedarf: Technikraum / PuMi / HWR**
- Außenfläche zum Spielen von mindestens 12 m² je Kind,
das gleichzeitig betreut wird

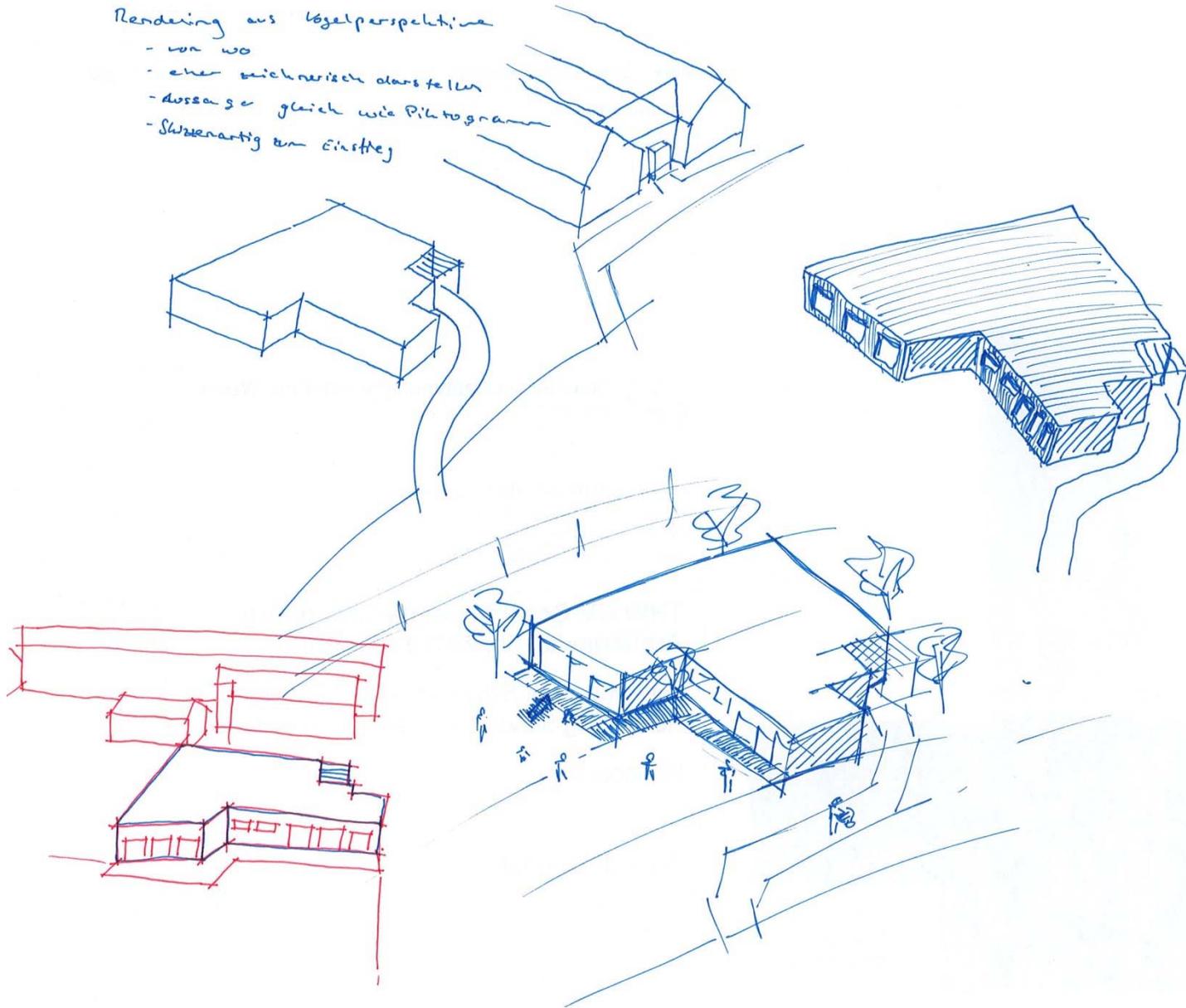
Variation Systembau Module:
Traktion > Hofbildung



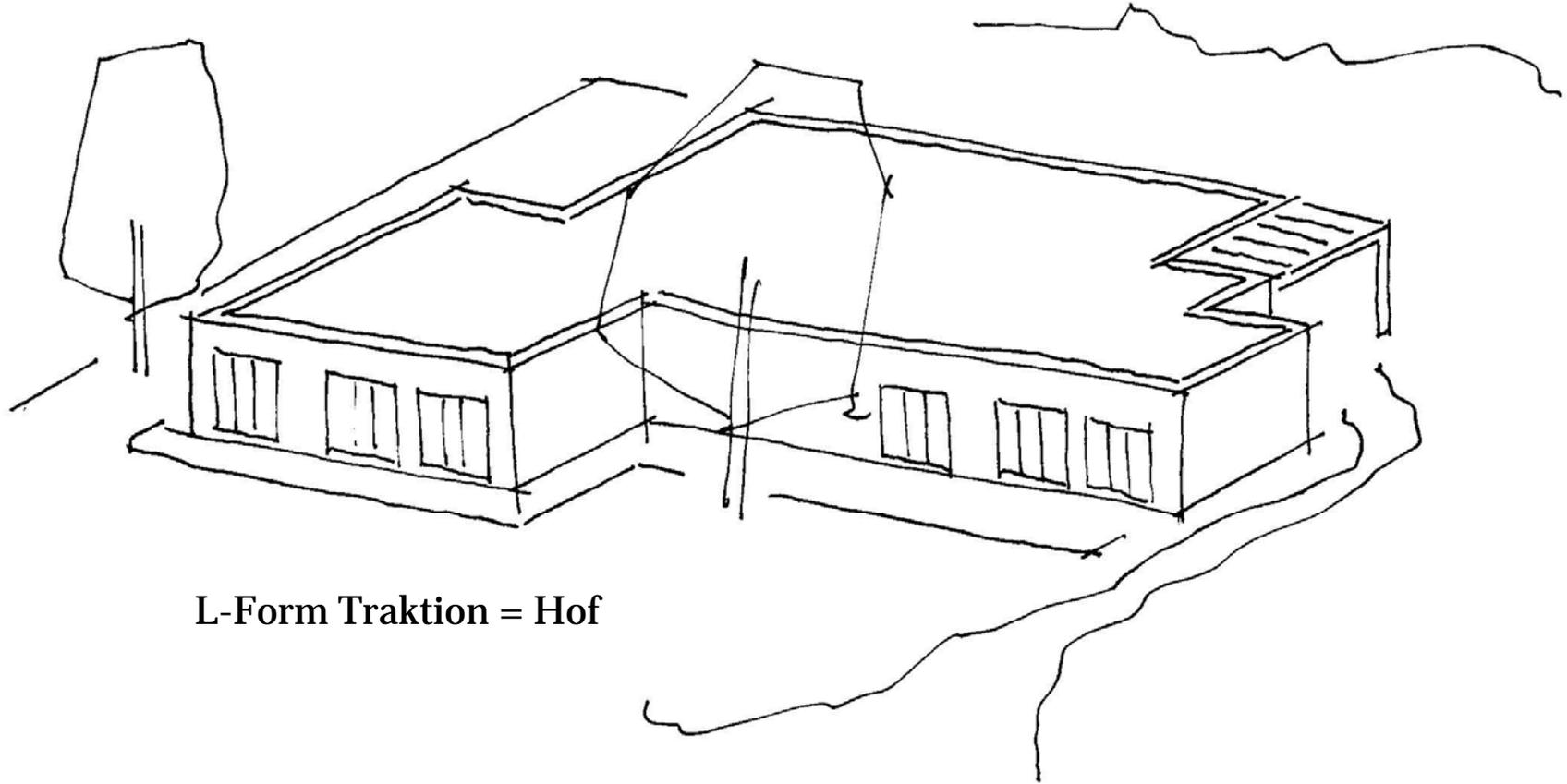
20 Module > Transformation

Rendering aus Vogelperspektive

- von wo
- eher zeichnerisch darstellen
- aussage gleich wie Pilotogramm
- Schweizerart am Einstieg



Eingangsdach = Pergola



L-Form Traktion = Hof

Isometrie



Lageplan: Sandbergstraße



PROJEKT:	KCR - Kindergarten Container Gemeinde Rastede		PLANNING:	gruppeomp www.gruppeomp.de	
PHASE:	Entwurfsplanung	Prog.-Nr.: R 038	BAUORT:	Sandbergstraße, 26180 Rastede	
PLANINHALT:	Lageplan Sandbergstraße	GEZ. MS	BAUJHR:	Gemeinde Rastede	Rastede
ZEICHN. NR.:	BA 04	GEZ. DATUM	04.04.2015	Sophienstraße 27	Obenweg 122, 26180 Rastede
		SEA:		26180 Rastede	Bremen
		Mästab:	1:500	Fernverkehr: 044 30 80 00 Hauptverkehr: 044 30 80 00 Kontaktnummer: 044 30 80 00	
		Kontaktnummer:	044 30 80 00	A 9 Maße sind die Abkürzung für Bauz. bzw. Abwägungen sind der Bauleitung mitzuteilen. Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik.	

VORABZUG! Hinweis: Detaildarstellung ist schematisch, es sind alle Bauteile, Dämm-Maßnahmen, usw. Abkürzungen ab eingezzeichnet.

VORABZUG

Lageplan Ausschnitt:
Sandbergstraße



Grundriss: Sandbergstraße



PROJEKT:	KCR - Kindergarten Container Gemeinde Rastede		VORABZUG		BAUORT:	Sandbergstraße, 26180 Rastede	
	PHASE:	Entwurfsplanung	Proj.-Nr.:	R. 038	BAUHERR:	Gemeinde Rastede Sophienstraße 27 26180 Rastede	
PLANNHALT:	Grundriss Sandbergstraße			GEZ. NS:	DATUM: 04.04.2016		
ZEICHN. NR.:	BA 06			GEÄ.:	DATUM:		
				MÄßSTAB:	1:200 (1:500/1:1000)		

Hinweis: Detaildarstellung i.w. schematisch, es sind noch nicht alle Bauteile, Dämm-Maßnahmen, ndr., Ablichtungen etc. eingezeichnet.
 VORABZUG!

PLANING: gruppeomp
www.gruppeomp.de

Rastede
Obenburger Straße 123, 26180 Rastede
Bremen
Telenummer: 04161 26180
Handy: 0170 301801
Kontakt: 04161 301811

PLANNING: gruppeomp
www.gruppeomp.de

Rastede
Obenburger Straße 123, 26180 Rastede
Bremen
Telenummer: 04161 26180
Handy: 0170 301801
Kontakt: 04161 301811

**Grundriss:
Sandbergstraße**

Flurstück 173 / 20





Ansicht Süd



Ansicht Ost / Eingang



TOP 1 Lage
TOP 2 Entwurfsplanung
TOP 3 Zeitschiene
TOP 4 Kosten

Bauantrag 09_2017
Ausschreibung / Vergabe 10_2017
Bauzeit Quartal I_2018
Bezugsfertigkeit 04_2018

Projektstart