NWP

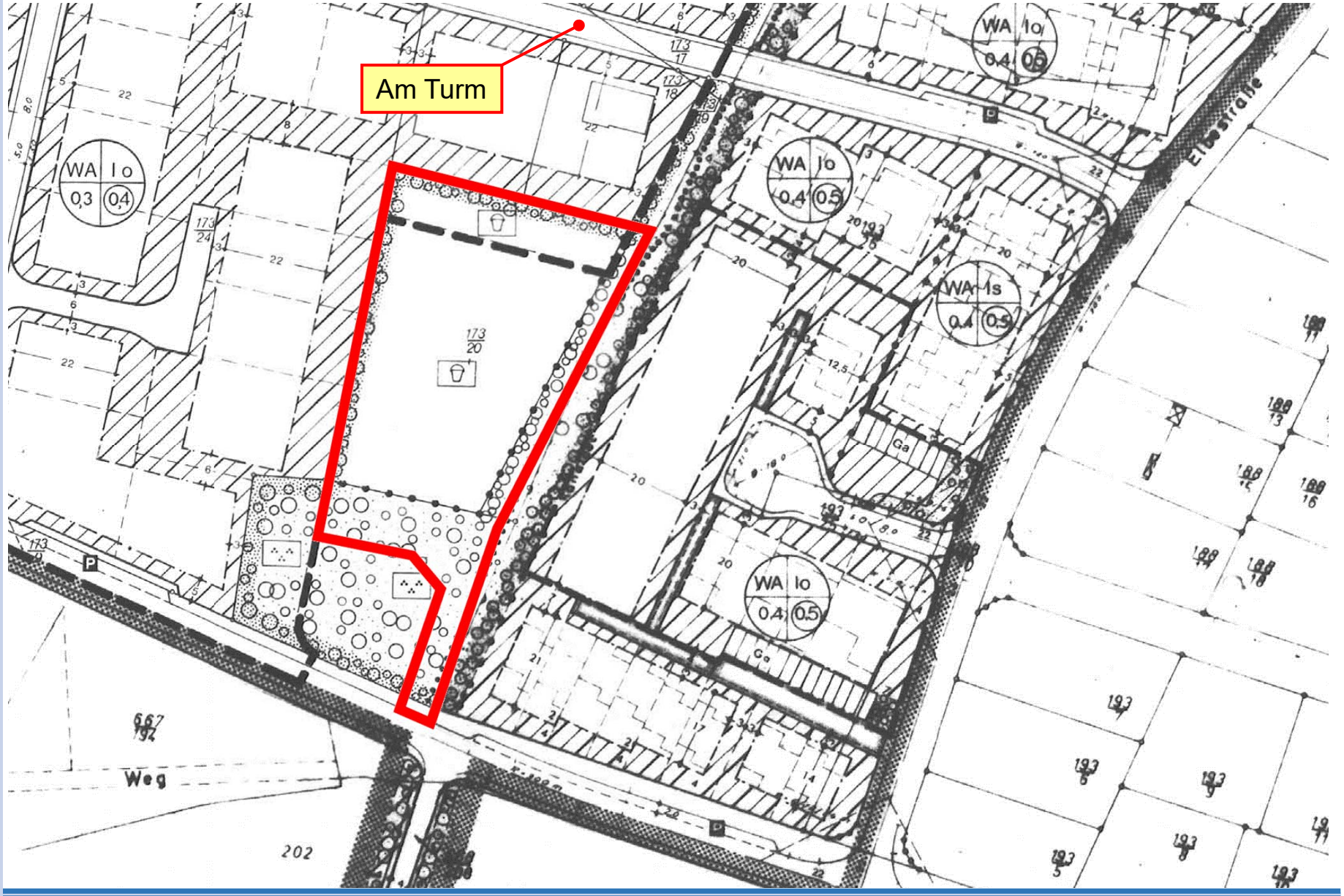
Gemeinde Rastede

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

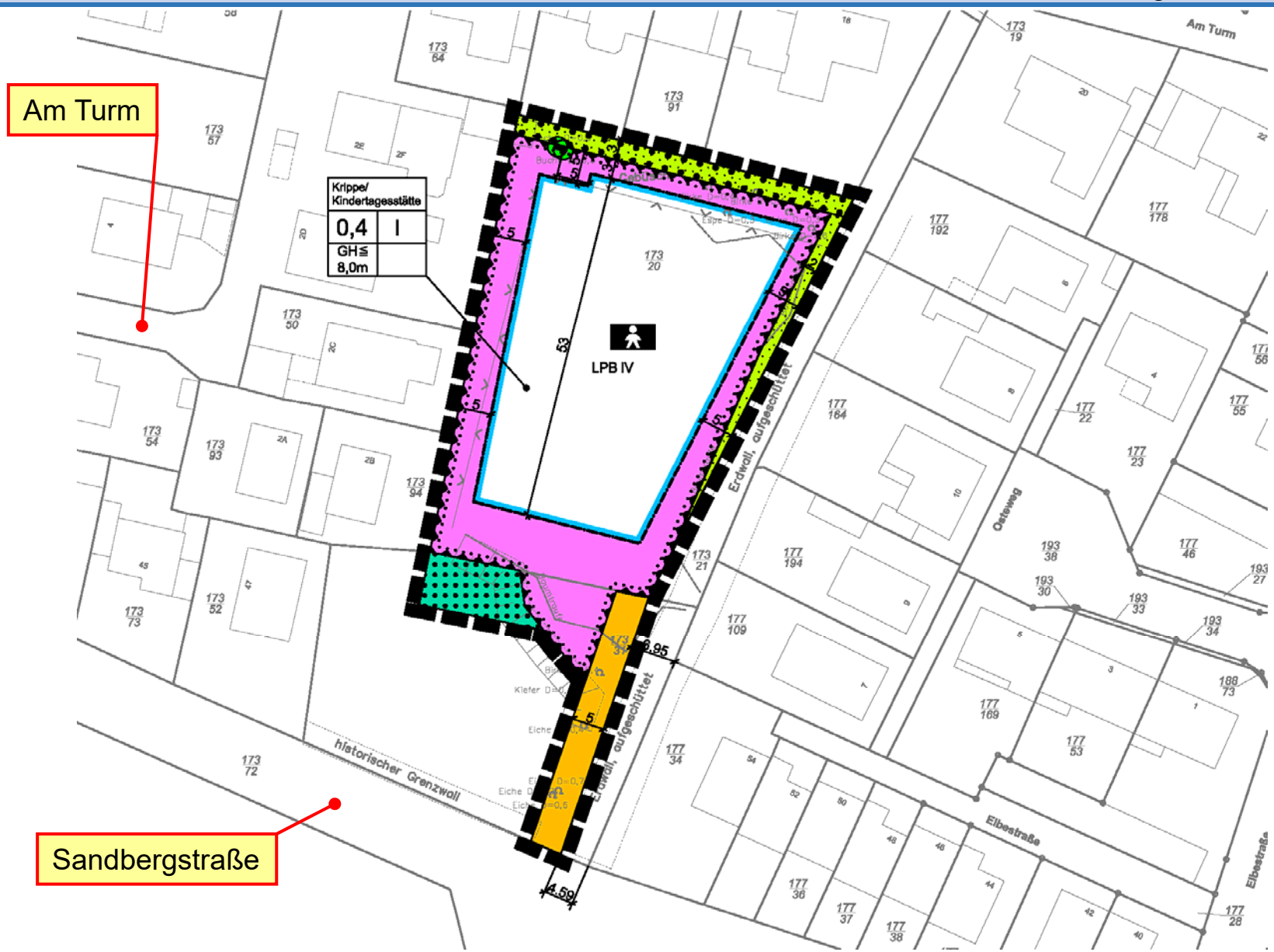
NWP Planungsgesellschaft mbH

Emsstraße
Am Turm
Am Turm
Spielplatz
Osteweg
Elbestraße
Werra
Allerstra
Weg
Sandbergstraße
Weg

Lageplan



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 26, 2. Änderung



NWP Planungsgesellschaft mbH

Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB

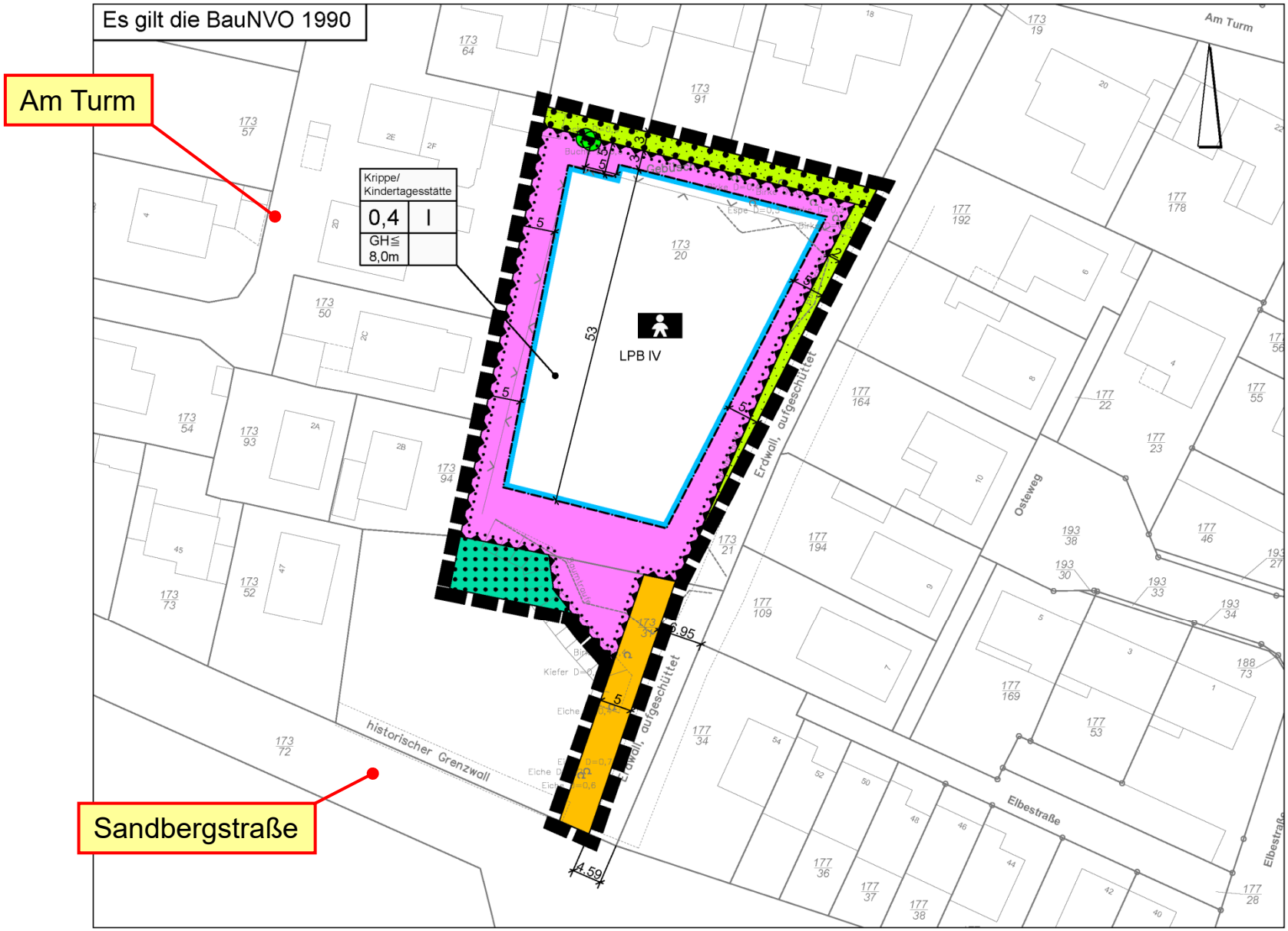
Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- Anregung auf Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches Ecke Elbestraße/Sandbergstraße bis Ecke Am Turm/Sandbergstraße
- Erweiterung des Parkplatzbereiches Ecke Holweg/Sandbergstraße bis Ecke Elbestraße/Sandbergstraße
- Hinweis zur Vollständigkeit der Planunterlage
- Hinweis auf eine nördliche Zuwegung für Radfahrer/Fußgänger zum Plangebiet

Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden insbesondere folgende Anregungen vorgetragen:

- Belange des Immissionsschutzes – Verkehrslärm diverser Straßen
- Hinweise zu einzelnen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt, Ergänzung standortgerechter Gehölze)
- redaktionelle Anpassungen der Begründung
- Belange der archäologischen Denkmalpflege
- Hinweise zu Infrastruktureinrichtungen (Leitungen, Kabel)



NWP Planungsgesellschaft mbH

1. Innerhalb 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 Kinderkrippe und/oder einer Kindertagesstätte
   - Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (z.B. Spielhäuser, Gerätehäuser) sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen zulässig.
2. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe maximal 8,00 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Sandbergstraße), gemessen am Fahrbahnrand.
3. Die mit Pflanzbindung festgesetzten Laubbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze zu ersetzen.
4. Innerhalb 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 ersetzten. Geeignete Arten sind Buchen, Hainbuchen, Feldahorn, Eberesche, Schlehe, Weißdorn und Hundsrosen.
5. Für die als Wald gekennzeichnete Fläche ist die Nutzung durch die Krippe/ Kindertagesstätte als Spielfläche zulässig. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
6. Die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallemissionen von angrenzenden Straßenverkehrswegen überschritten.

In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden einzuhalten.

Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand sicherzustellen. Gebäudeabschirmungen (abgewandte Gebäudeseite zur BAB 29) können im Nachweisverfahren durch die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe (Lärmpegelbereich III) berücksichtigt werden.

Die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße sind durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R'w, res = 40 dB
Büroräume u. ä. erf. R'w, res = 35 dB

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Im Fall von archäologischen Funden ist das NLD, Frau Dr. Jana Esther Vries (Ofener Straße 15, 26122 Oldenburg, Tel. 0441/7992120) unverzüglich zu informieren. Meldepflichtig sind 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 Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel zutage treten, so ist unverzüglich die Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung, zu benachrichtigen.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
5. Der Bebauungsplan Nr. 26 und seine Änderung treten mit Rechtskraft dieser 6. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.
6. DIN-Normen und technische Regelwerke: Die den textlichen 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.

7. **Erläuterungen zu den schalltechnischen Anforderungen:**

Beispiel: Lärmpegelbereich IV

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109, muss nach Tabelle 8 Spalte 5 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens R' w,res = 40 dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens R' w = 45 dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämm-Maß für die Fenster von R' w = 35 dB.

Fenster und Lüftungselemente

Fenster sind auf Grund der schalldämmenden Eigenschaften gemäß VDI 2719 in die Schallschutzklassen 1 - 6 unterteilt, die sich wie folgt darstellen:

Spalte	1	2	3
Zeile	Schall-schutz-klasse	bewertetes Schalldämm-Maß R'_w des am Bau funktionsmäßig eingebauten Fensters	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R_w 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

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche 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 eine Luftschall-dämmung von R' w = 35 - 39 dB (Schallschutzklasse 3).

Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 23.10.2017 berücksichtigt.

2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

3. Die 6. Änderung des Bebauungsplans 26 mit Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.