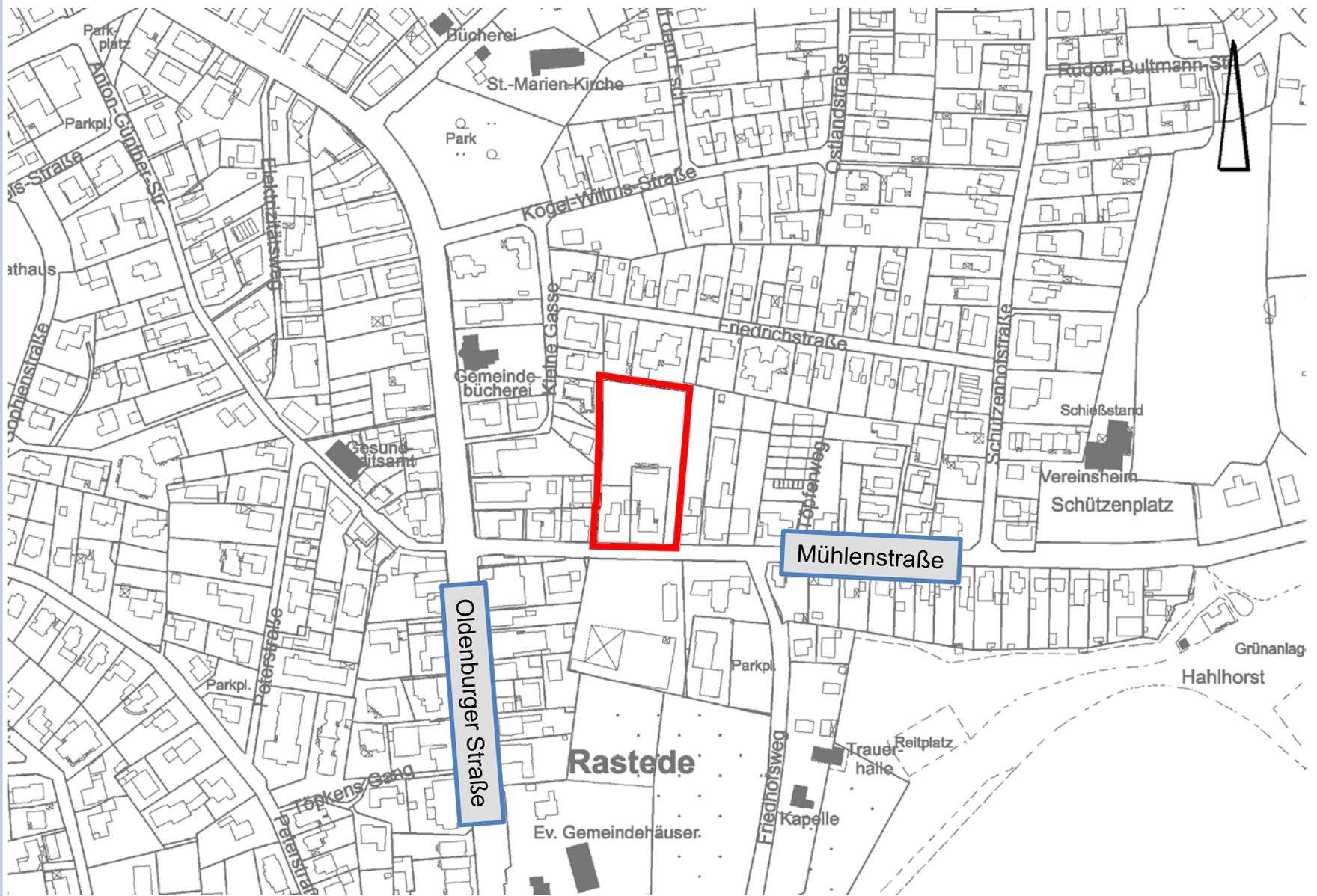
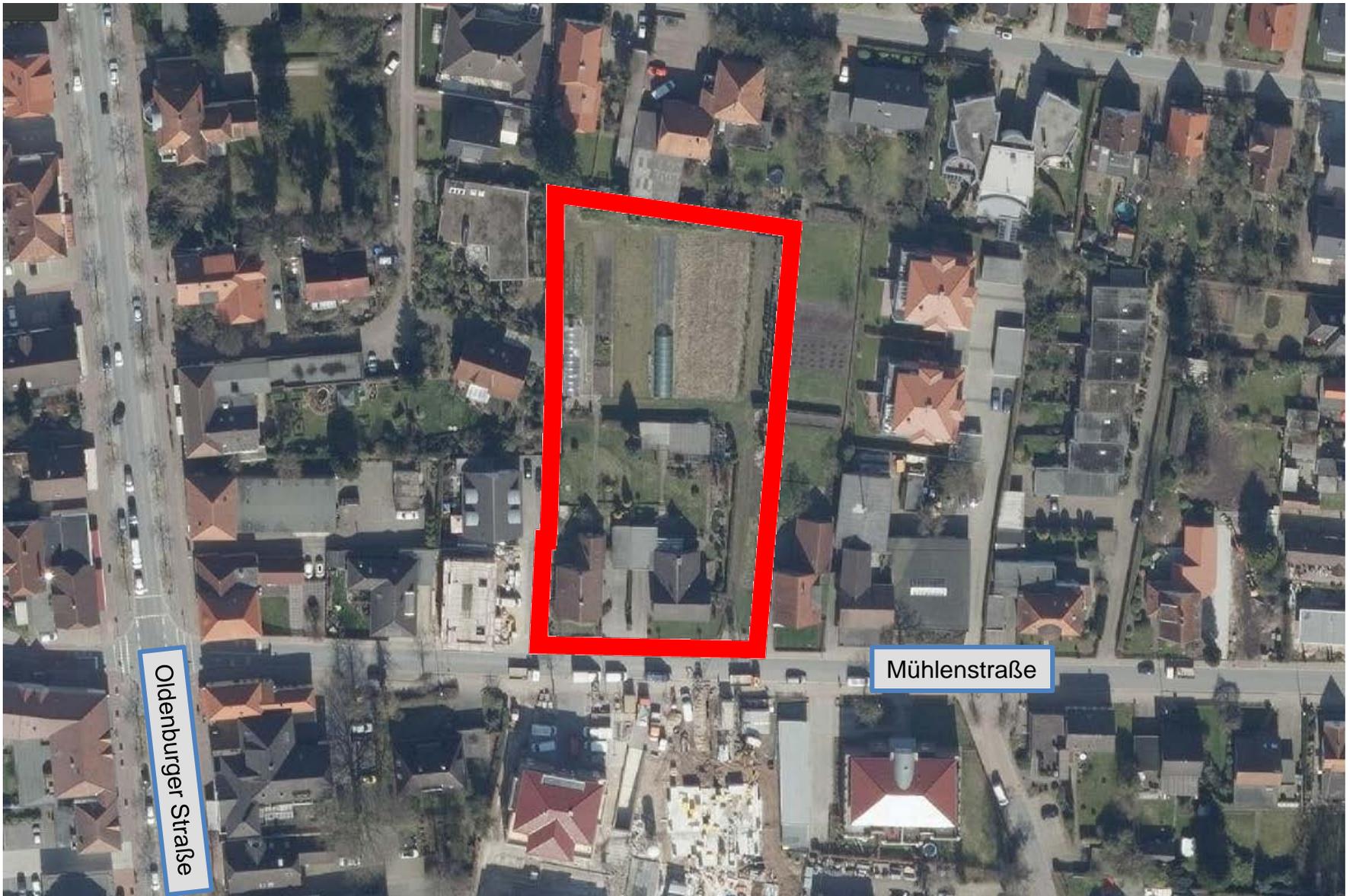


# ***Gemeinde Rastede***

## ***9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 d "Rastede I"***





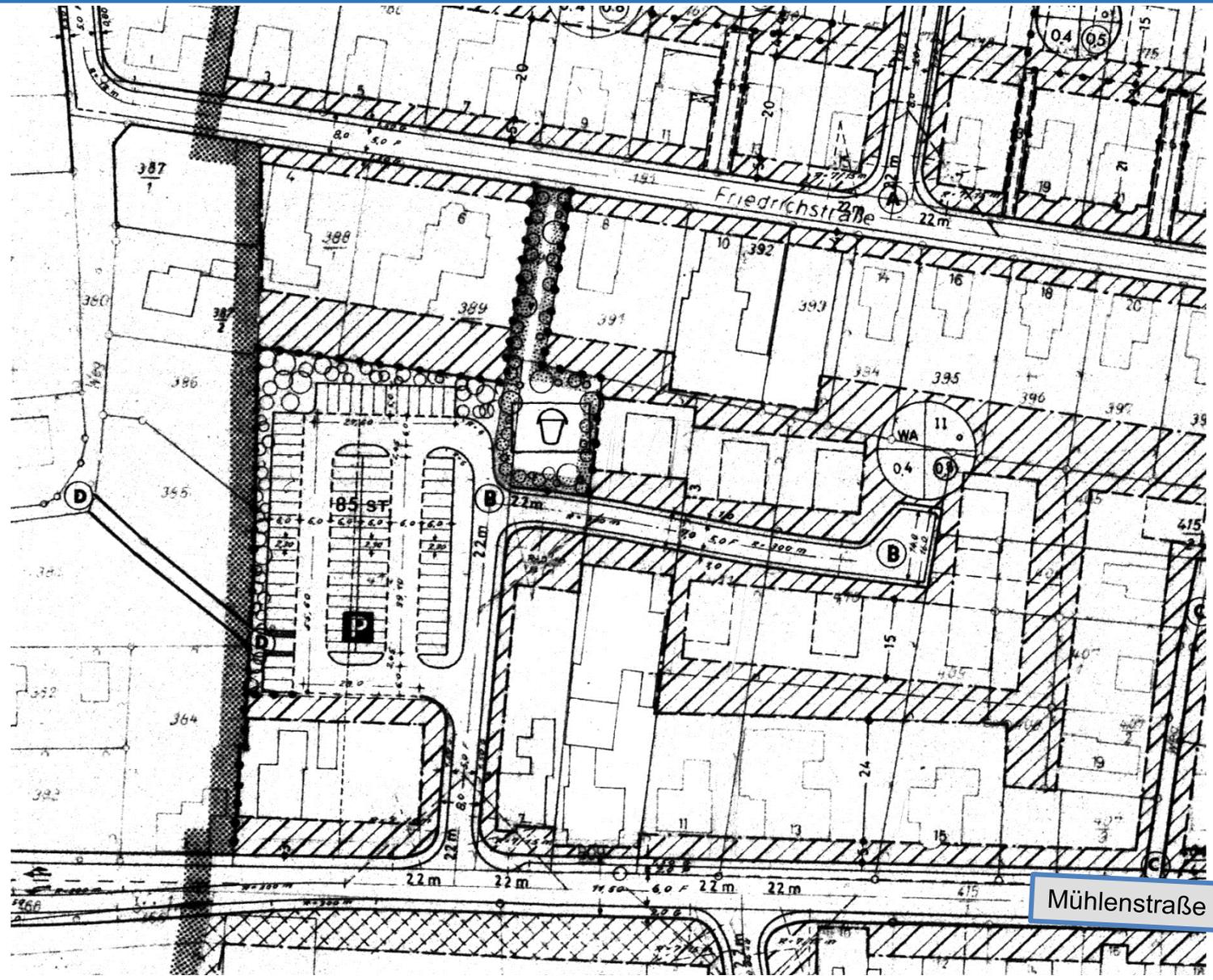


Mühlenstraße





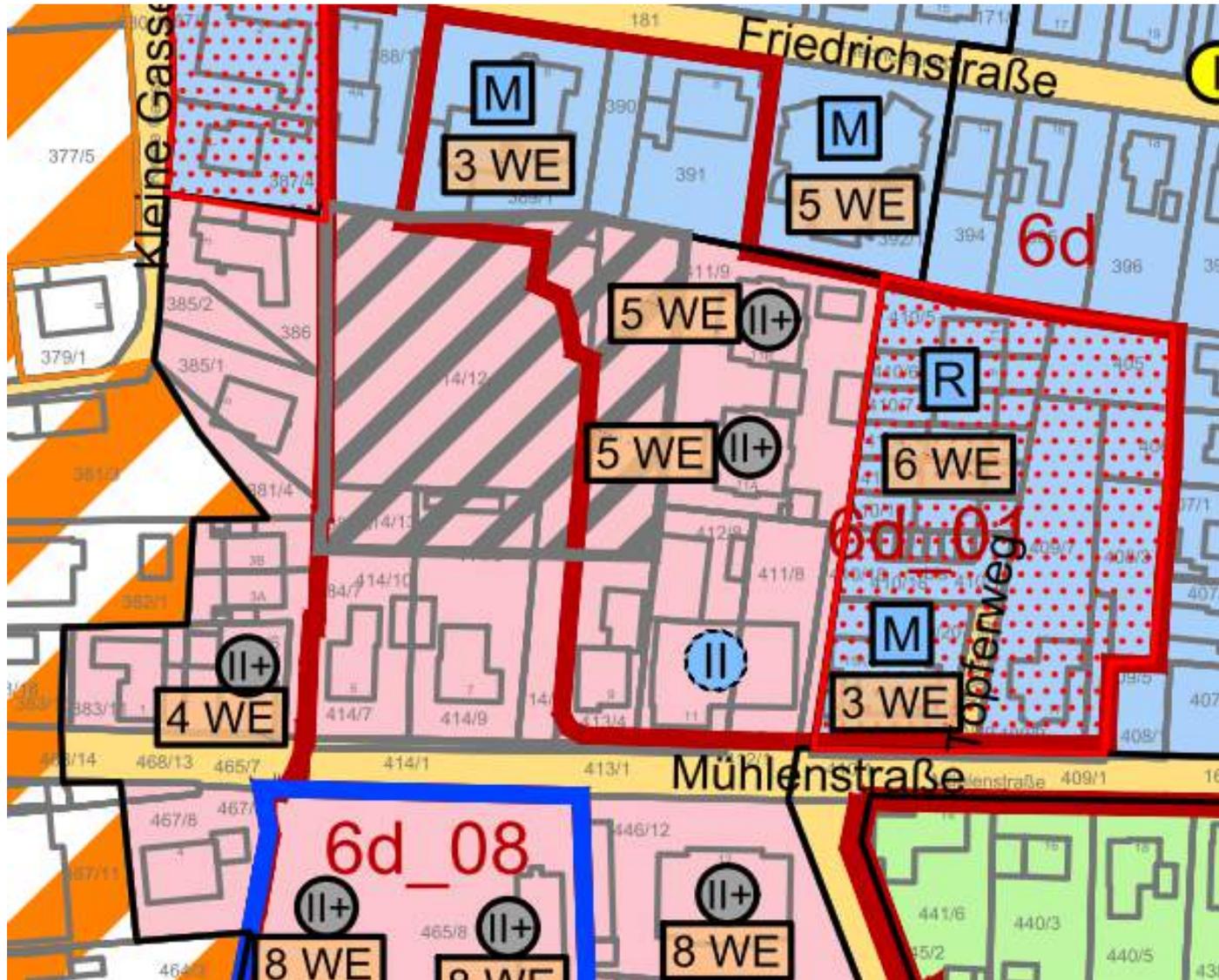




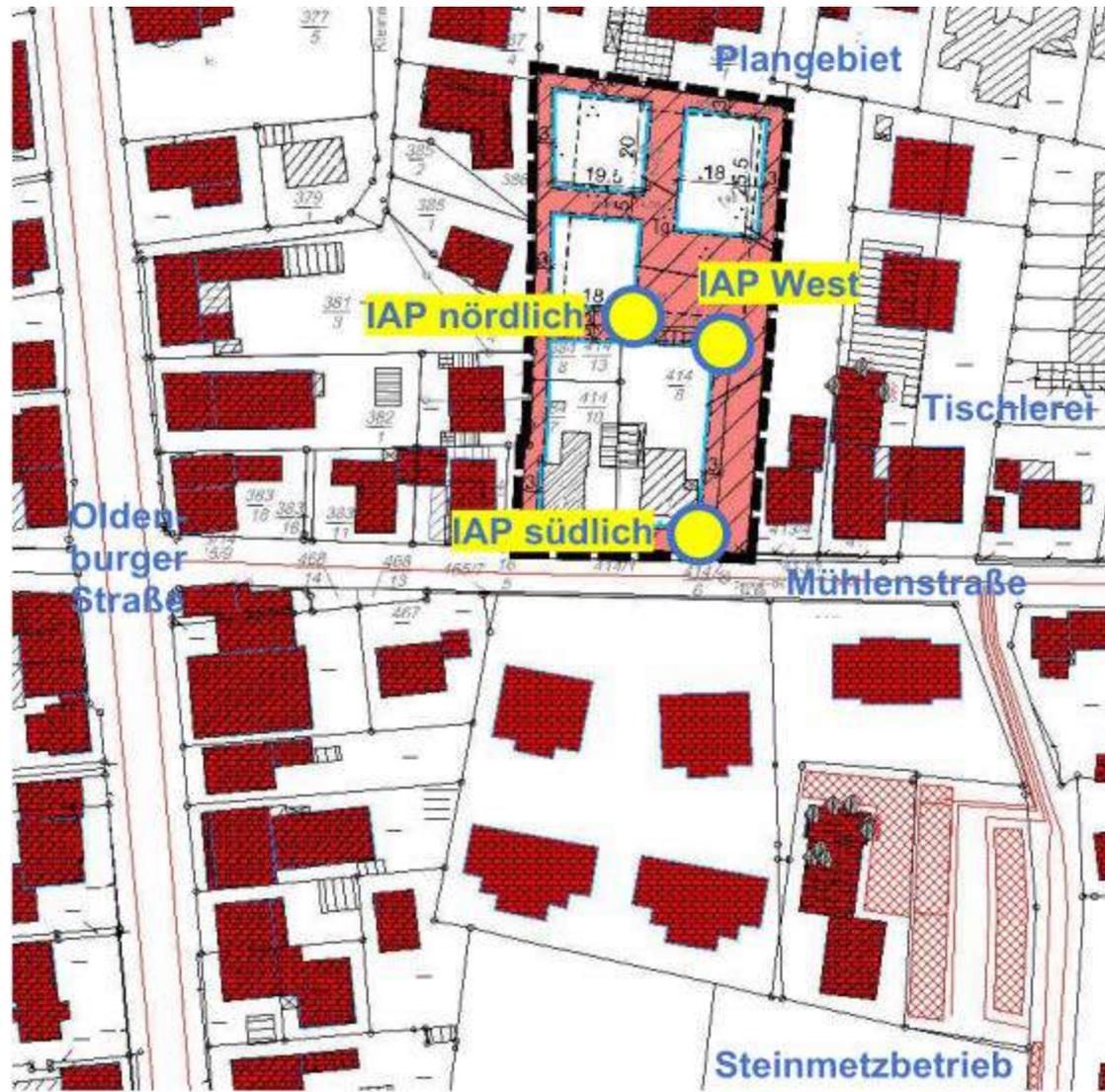
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6d



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6d, 1. Änderung



Ausschnitt aus dem Konzept der verträglichen Innenentwicklung



## Ergebnisse des Schallgutachtens:

### Verkehrslärm:

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV im südlichen Plangebiet => Festsetzung von Lärmpegelbereichen

### Gewerbelärm:

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich des Steinmetzbetriebes und der Tischlerei.

### Freizeitlärm:

Großveranstaltungen auf dem Turniergelände sind seltene Ereignisse

Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die Bestandsbebauung untersteht bereits jetzt der messtechnischen Überwachung durch die Gemeinde.

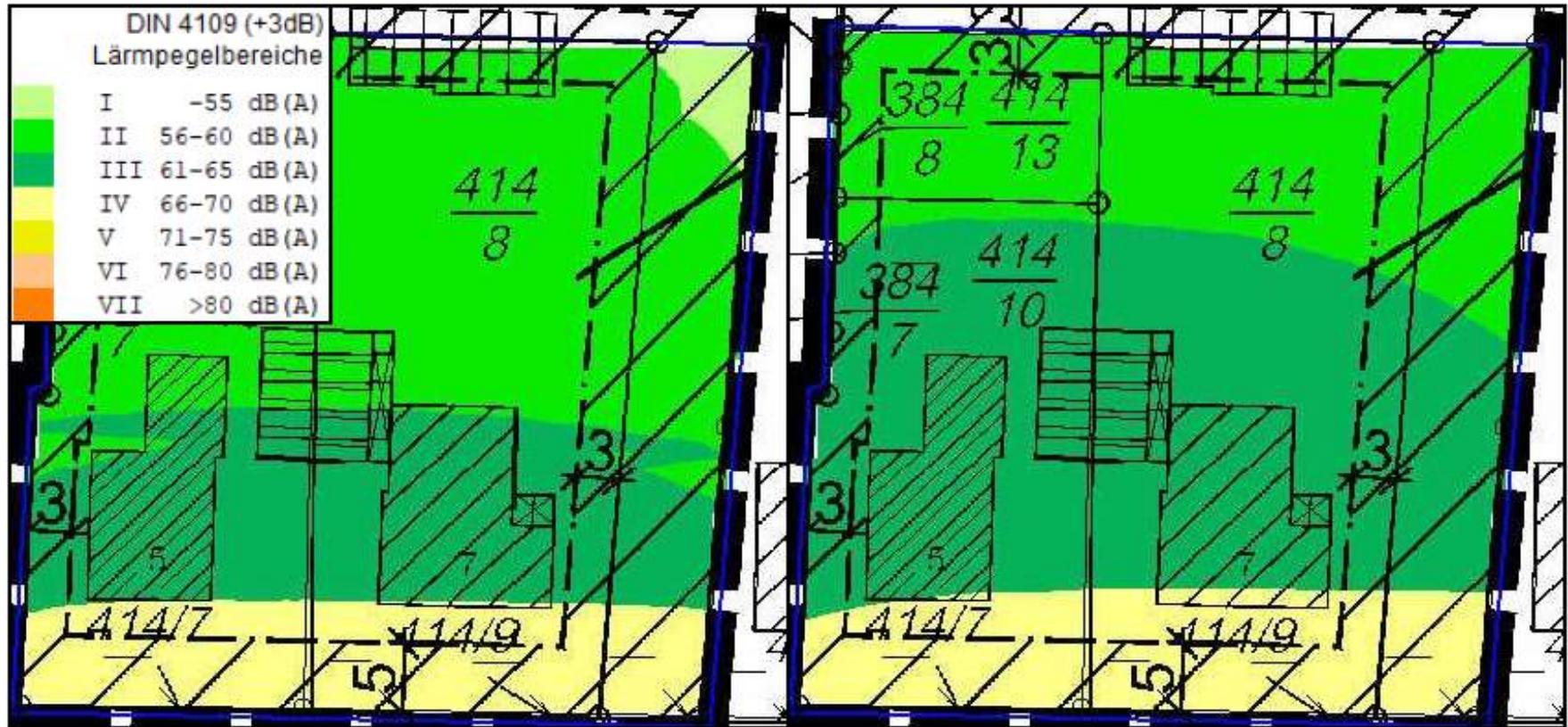


Abbildung 12 Lärmpegelbereiche (Südteil) nach DIN 4109 (links 1,5, rechts 7,5 m)



1. Es gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen **bis maximal 25 m** zulässig sind. Oberirdische Gebäude, die lediglich durch unter der Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile verbunden werden, sind als selbstständige Gebäude zu werten.
2. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) **maximal 28,00 m über NHN** betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull.
3. **Tiefgaragen** sind mit Ausnahme der Zu-/Abfahrtsrampe vollständig unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen.
4. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist maximal **1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück** bzw. maximal **10 Wohneinheiten je Einzelhaus** zulässig.
5. In einem Teilbereich des Plangebietes werden die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Schallimmissionen von der Mühlenstraße überschritten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109 eingehalten werden.

In den mit **Lärmpegelbereich II, III und IV** gekennzeichneten Bereichen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:

**Lärmpegelbereich II**

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R' w, res = 30 dB

Büroräume u.ä. erf. R' w, res = 30 dB

**Lärmpegelbereich III**

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R' w, res = 35 dB

Büroräume u.ä. erf. R' w, res = 30 dB

**Lärmpegelbereich IV**

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R' w, res = 40 dB

Büroräume u.ä. erf. R' w, res = 35 dB

Innerhalb der mit Lärmpegelbereich II, III und IV gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

6. **Oberirdische Stellplätze** sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen **zulässig**.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Mühlenstraße sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) nach § 12 BauNVO in einer Tiefe **von 5 m**, gemessen von der Grenze des Geltungsbereiches entlang der Mühlenstraße, **nicht zulässig**.

7. Die zulässige Grundfläche (**GRZ 2**) darf durch Tiefgaragen über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Überschreitung von 50 % hinaus, um eine Grundfläche von 0,2 bis zu einer Grundfläche **von 0,8 überschritten werden** ( $0,6+0,2 = 0,8$ ).

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

## 2. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass **je Wohneinheit 2 Einstellplätze** anzulegen sind.

## 3. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

## 2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoß das oberste Geschoß) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. **Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.** Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

## 3. Einfriedung

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist das Baugrundstück mit **geschnittenen Laubgehölzhecken** (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer **Mindesthöhe von 0,60 m**, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

#### 4. Tiefgaragenstellplätze

Bei Gebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten sind mindestens 50 % der insgesamt je Gebäude erforderlichen Einstellplätze als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen.

#### 5. Staffelgeschosse

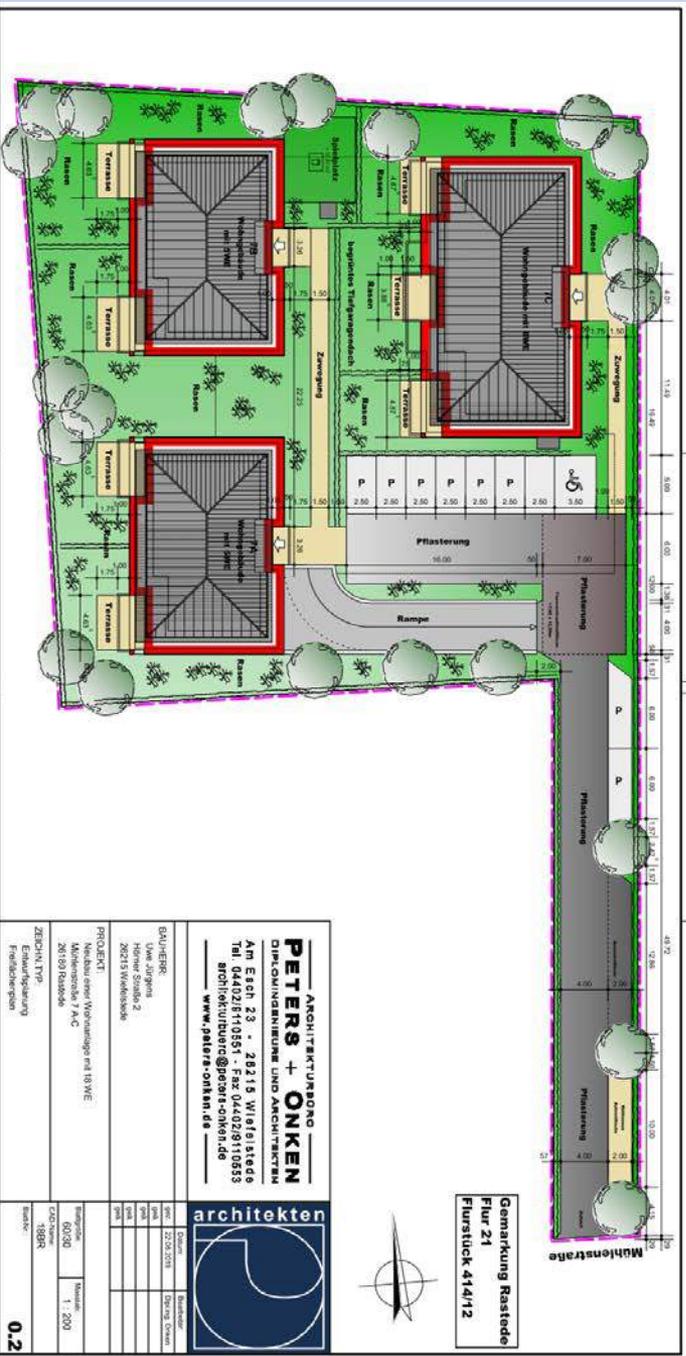
Staffelgeschosse sind mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhalten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden.

#### 6. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.



ARCHITEKTURBÜRO <b>PETERS + ONKEN</b> DIPLOMINGENIEURE UND ARCHITEKTEN Am Esch 23 - 26215 Wiefelstede Tel. 04402/9110551 - Fax 04402/9110553 architekturbuero@peters-onken.de www.peters-onken.de		
BAUHERR: Uwe Jürgens Hörner Straße 2 26215 Wiefelstede	Datum: 22.08.2019 Zeichner: Döring, Onken	
PROJEKT: Neubau einer Wohnanlage mit 18 WE Mühlenstraße 7 A-C 26189 Rastede	Maßstab: 80/42 Blatt: 1 Maßstab: 1 : 100	<b>A5</b>
ZEICHN. TYP: Entwurfsplanung Ansicht: "Mühlenstraße 7A"	CAD/Name: 18BR SNO/AC:	



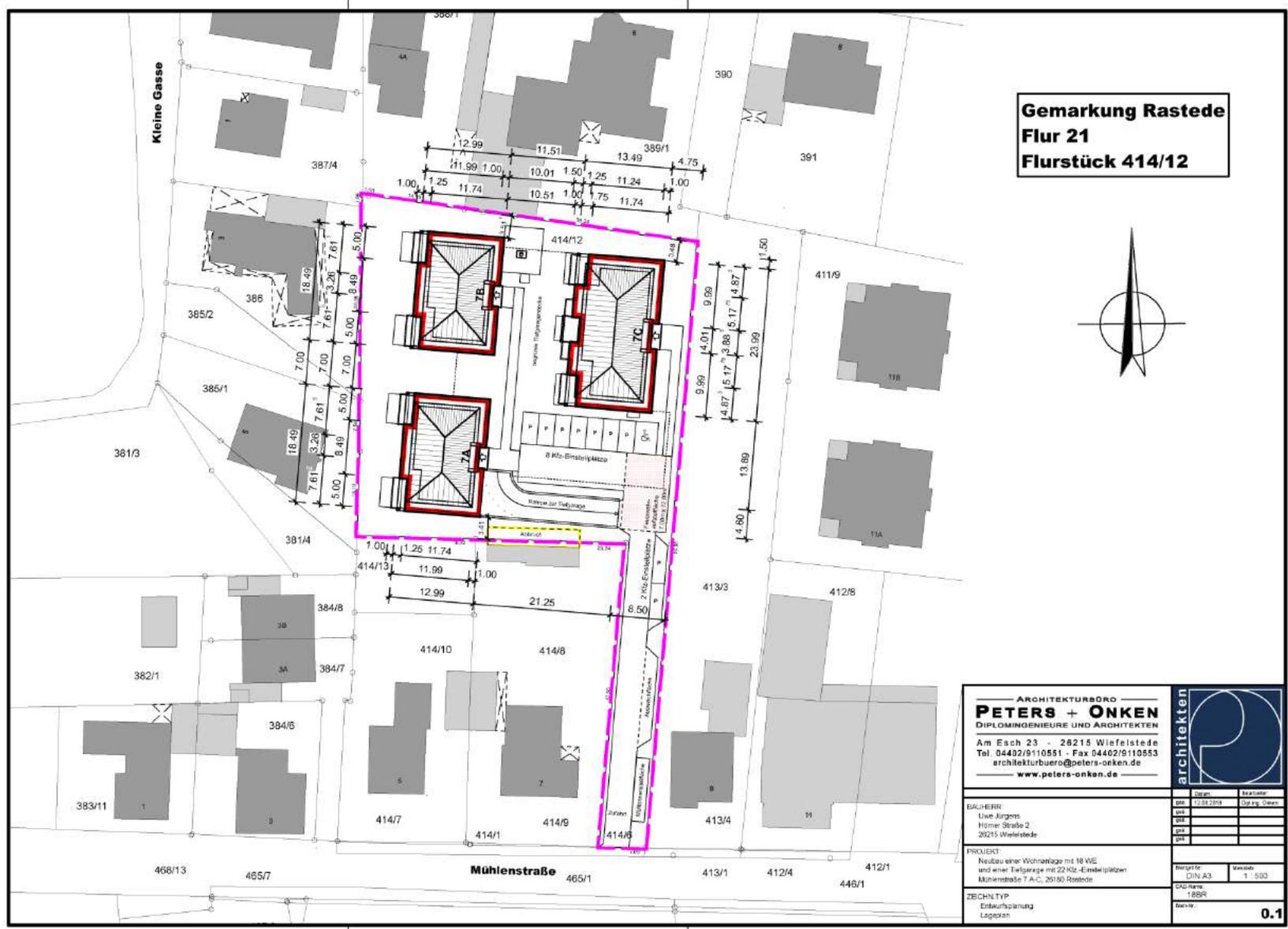
Gemarkung Rastede  
Flur 21  
Flurstück 414/12



architekten

**PETERS + ONKEN**  
ARCHITECTURBÜRO UND ARCHITECTEN  
DIPLOMIERTE ARCHITECTEN  
Am Eech 23 • 28216 Wiefstede  
Tel. 04428110551 - Fax 04428110553  
architektur@peters-onken.de  
www.peters-onken.de

BAUHERR	Uwe Jürgens Hofner Straße 2 28215 Wiefstede	Objekt	Neubau einer Voranlage mit 18 WE
ZEECHN. TYP	Entwurfsgewinnung Freiplanverfahren	Zeichnungsmaßstab	1 : 200
PROJEKT	Architekturbüro Madenstraße 7 AG 28193 Osterode	Zeichnungsdatum	18.08
DATEI	22.02.2013	Blatt	0.2



**Gemarkung Rastede  
Flur 21  
Flurstück 414/12**



<b>ARCHITECTURBÜRO PETERS + ONKEN</b> DIPLOMGENIEURE UND ARCHITECTEN Am Esch 23 · 28215 Wiefelstede Tel. 04402/9110551 · Fax 04402/9110553 architekturbuero@peters-onken.de www.peters-onken.de		
BAUHERR: Uwe Jürgen Hömer Straße 2 28215 Wiefelstede	Blatt: 12/02/2018 Blatt: 01/1 Maß: 1:500 Datum: 18.09.	
PROJEKT: Neubau einer Wohnanlage mit 18 WE und einer Tiefgarage mit 22 Kfz-Einstellplätzen Mühlenstraße 7 A-C, 28190 Rastede		Blatt: 12/02/2018 Blatt: 01/1 Maß: 1:500 Datum: 18.09.
ZEICHNUNGSART: Entwurfsplanung Lageplan		Blatt: 12/02/2018 Blatt: 01/1 Maß: 1:500 Datum: 18.09.