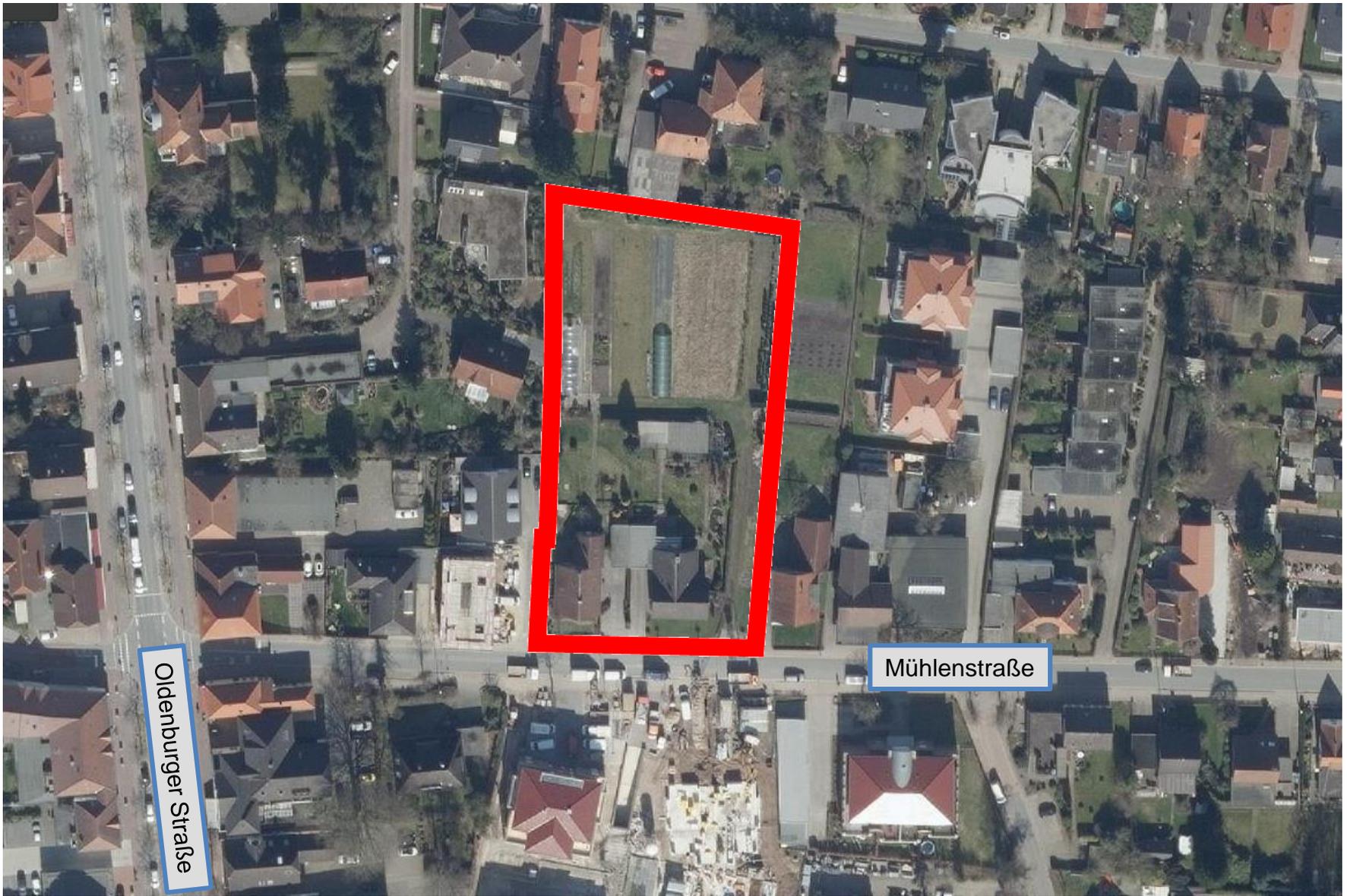


Gemeinde Rastede

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

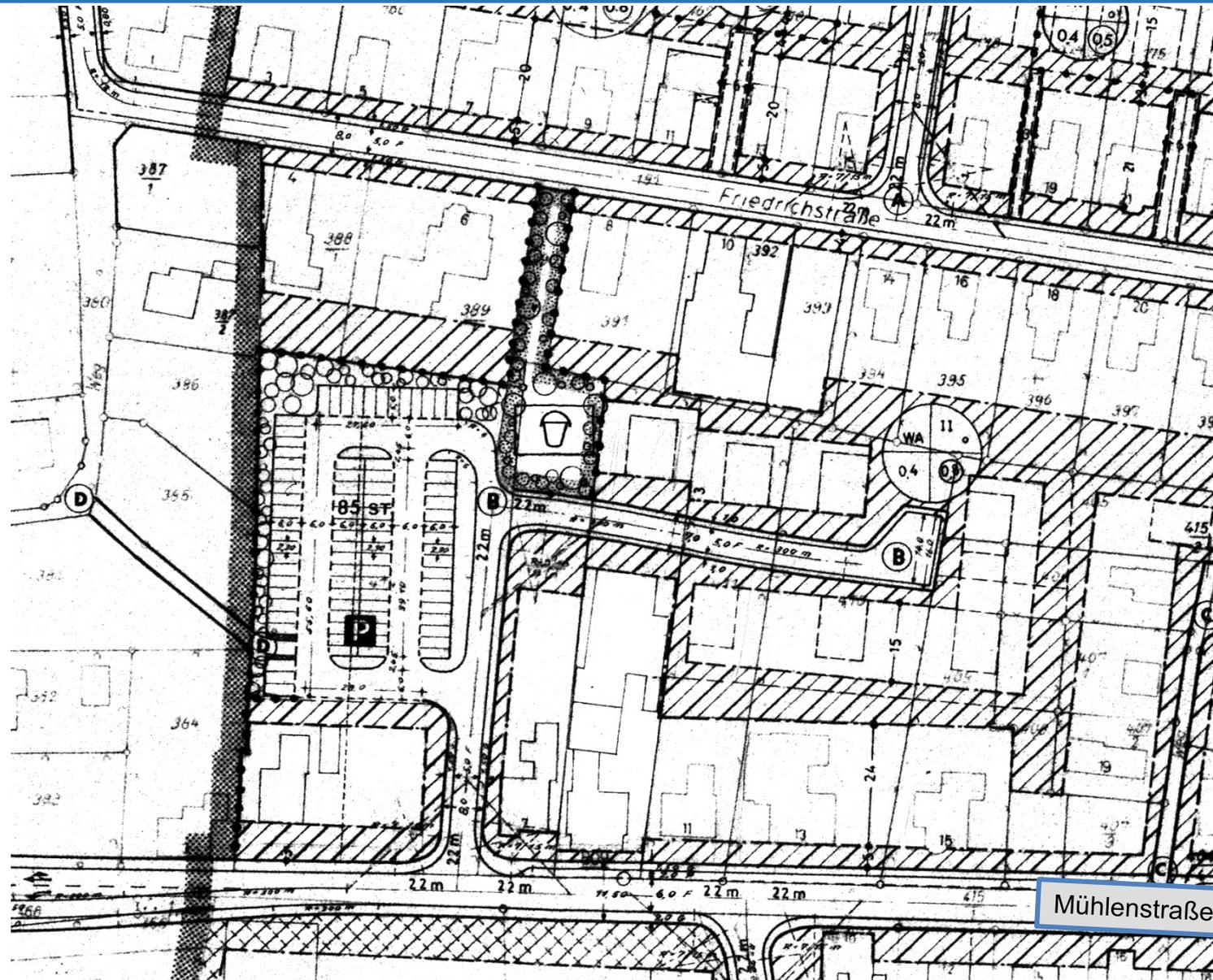








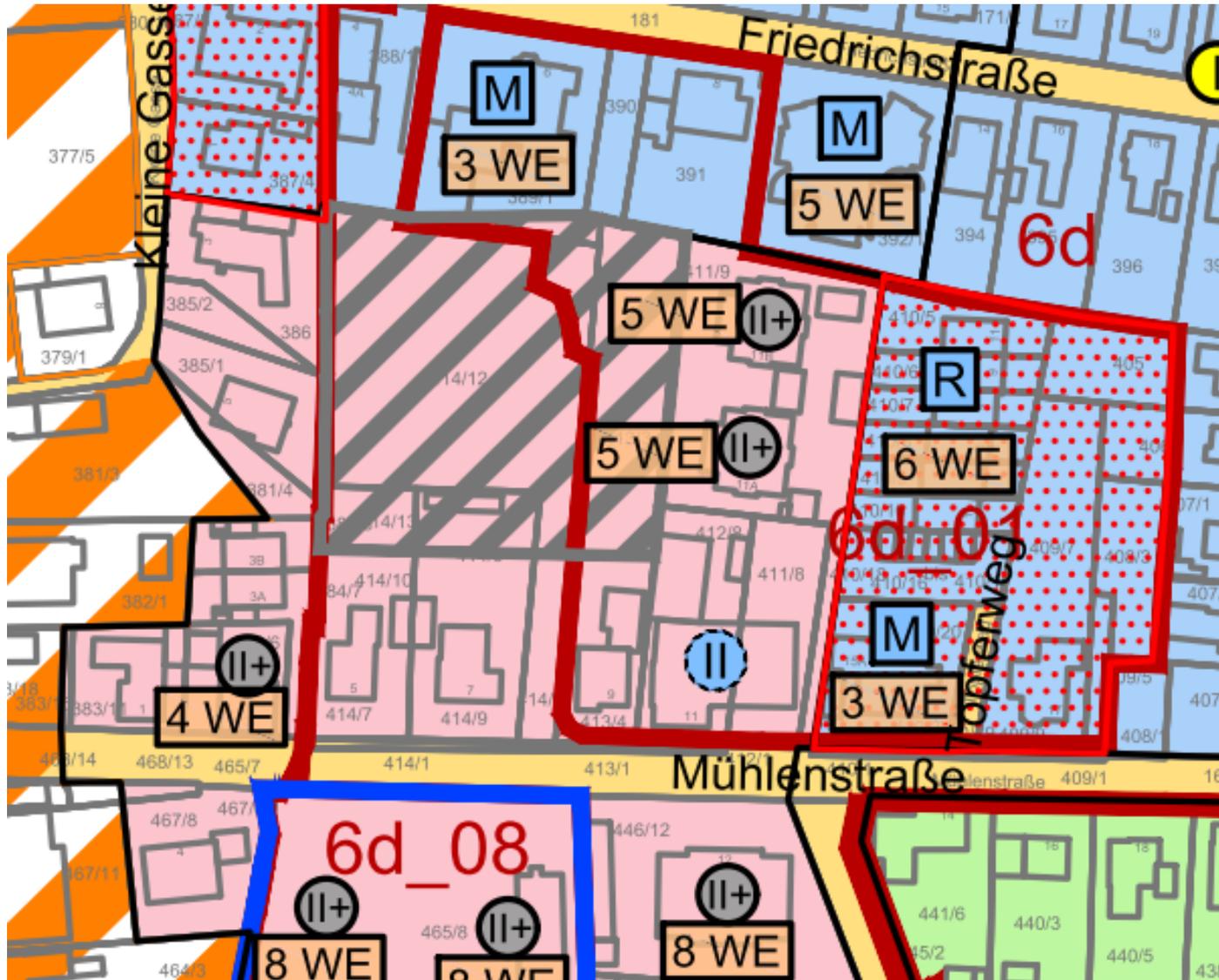




Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6d



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



Ausschnitt aus dem Konzept der verträglichen Innenentwicklung

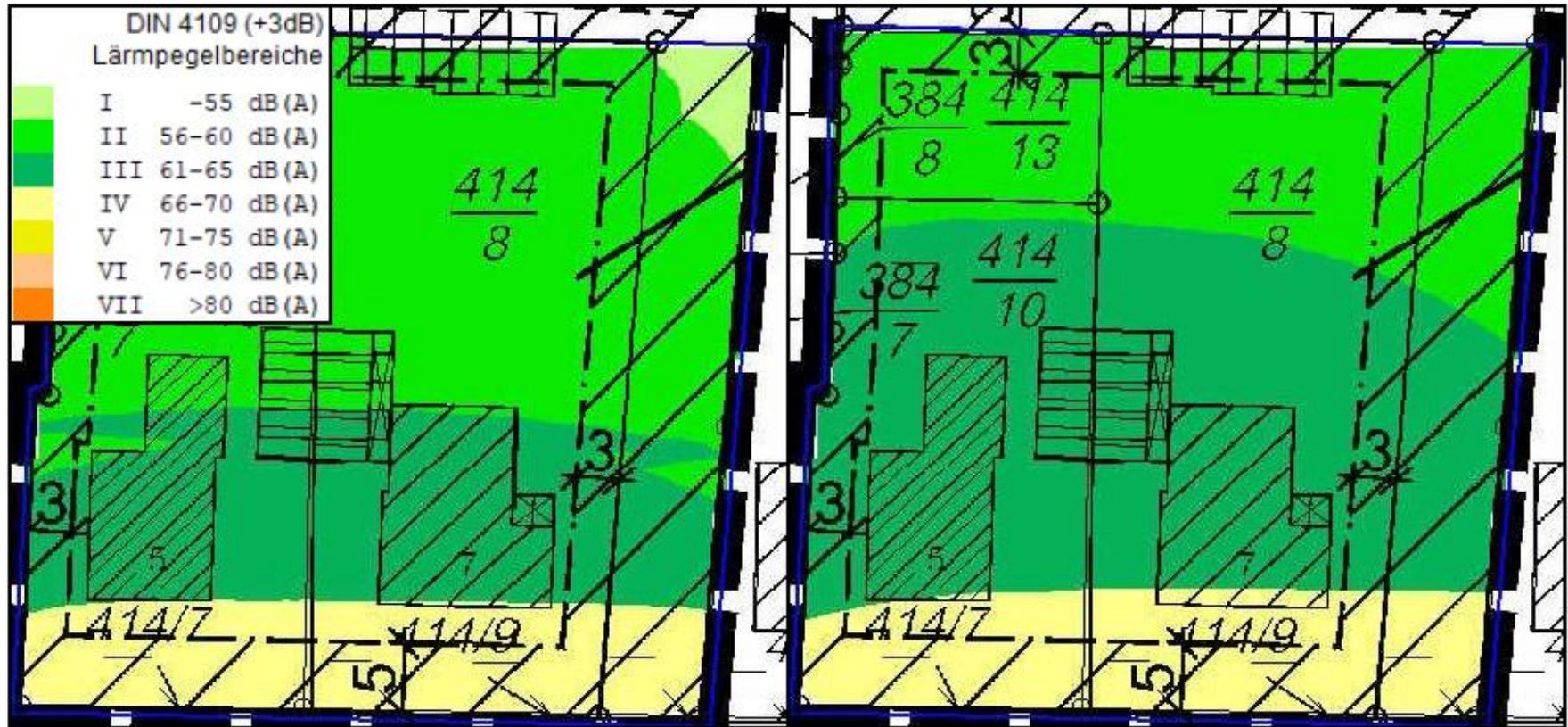


Abbildung 12 Lärmpegelbereiche (Südteil) nach DIN 4109 (links 1,5, rechts 7,5 m)



Osten

Süden

Westen

Norden

Maße sind am Bau zu prüfen
 Änderungen sind der
 Bauleitung sofort mitzuteilen!

| | | |
|---|---|----------------------|
| ARCHITEKTURBÜRO PETERS + ONKEN 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 Bearbeiter: Dipl.-Ing. Onken | |
| PROJEKT: Neubau einer Wohnanlage mit 18 WE Mühlenstraße 7 A-C 26160 Rastede | Blattgröße: 80/42 Maßstab: 1 : 100 CAD-Name: 1BBR | Blatt Nr.: A5 |
| ZEICHN. TYP: Entwurfsplanung Ansichten "Mühlenstraße 7A" | | |



| | |
|-----|---------------------|
| WA | II |
| 0,4 | 0,8 |
| a | GH ≤ 28 m ü. NHN |

- LPB I (in 1,5m Höhe ü. OK Mühlenstraße)
- LPB II (in 7,5m Höhe ü. OK Mühlenstraße)
- LPB III (in 7,5m Höhe ü. OK Mühlenstraße)
- LPB IV (in 7,5m Höhe ü. OK Mühlenstraße)

Mühlenstraße

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.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Landkreis Ammerland:

- *Darstellung der Lärmpegelbereiche im Planteil schlecht lesbar. Anregung zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche für den ungünstigsten Fall (7,50 m) für alle Geschosse. Empfehlung zur eine Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche.*

Abwägungsvorschlag:

- Beschriftung der Lärmpegelbereiche in unterschiedlichen Farben
- keine höheren Anforderungen an das zu erbringende Schalldämmmaß als immissionsschutzrechtlich erforderlich
- keine Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche, da:
 - kein entsprechender Vorschlag im Schallgutachten erfolgt
 - an der Mühlenstraße bereits Wohngebäude vorhanden sind
 - die vorhandenen Außenwohnbereiche im Schallschatten liegen
 - Baugrenze um 5 Meter zurückgesetzt ist
 - Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Landkreis Ammerland:

- *Es sollte geprüft werden, ob eine Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich ist.*

Abwägungsvorschlag:

Die getroffene Formulierung zu den Lärmpegelbereichen macht bereits deutlich, dass auch bei Lüftung die erforderliche Gesamtschalldämmung einzuhalten ist. Auf welche Weise dies erfolgt, bleibt den Eigentümern überlassen. Ggf. wird durch den Grundriss der Gesamtschalldämmung ausreichend genüge getan.

- *Es sollte über aktiven Schallschutz im Bereich der Stellplätze nachgedacht werden.*

Abwägungsvorschlag:

Angebotsplan, es sind grundsätzlich auch andere Vorhaben denkbar => Festsetzung im Bebauungsplan nicht sinnvoll. Nachweis im Genehmigungsverfahren

- *Redaktionelle Hinweise*

Private Stellungnahmen:

- *Bedenken hinsichtlich der **Oberflächenentwässerung**. Die Regenwasserkanalisation sei bei Starkregenereignissen ausgelastet. Berechnungen der Gutachter werden angezweifelt. Tiefgarage sei in der Berechnung nicht berücksichtigt.*

Abwägungsvorschlag:

- Das Entwässerungskonzept sieht die Installation eines Stauraumkanals vor. Dadurch Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in das externe Kanalnetz
- Regenwasserkanalnetz wird nicht zusätzlich durch ungedrosselte Zuflüsse belastet. Die Planung und der Ausbau des Regenwasserkanalnetzes hat die Zuflüsse von den Erschließungsflächen bereits berücksichtigt
- Stauraumkanal stellt eine zusätzliche Sicherheit dar
- Planung orientiert sich an den geltenden Normen und Richtlinien
- Die Rampe der Tiefgarage ist berücksichtigt (Entwässerung der Rampe soll über eine Pumpe erfolgen). Die Tiefgaragenfläche selber ist nicht abflusswirksam.

