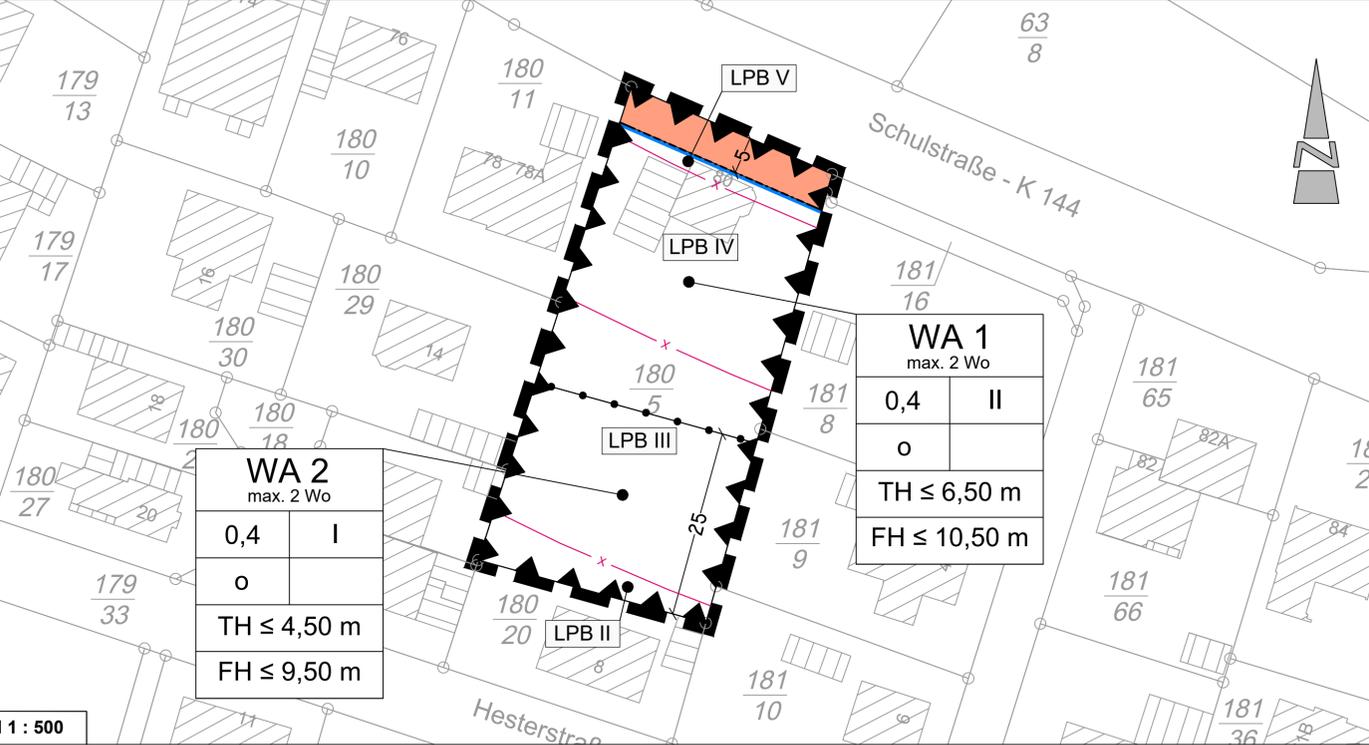


Gemeinde Rastede

"4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

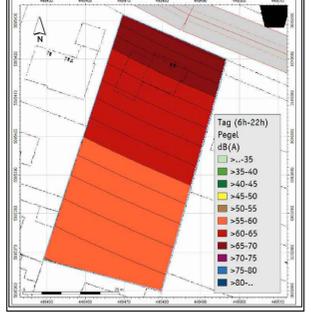


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

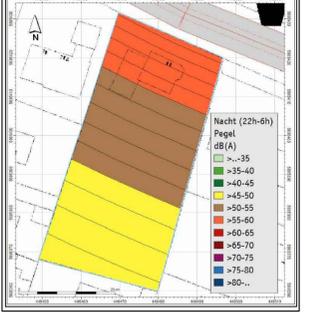
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 & WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) gem. § 4 BauNVO ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je 140 m² Baugrundstück maximal eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) gem. § 4 BauNVO ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je angefangene 600 m² Grundstücksfläche bei Einzelhäusern und je angefangene 300 m² Grundstücksfläche bei einer Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 & WA 2) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) gem. § 4 BauNVO sind Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO).
- Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Schulstraße) gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
- Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den mit LPB II bis LPB V (Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich V) gekennzeichneten Bereichen beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 1409 die folgenden erforderlichen gesamtgewichteten Schalldämm-Maße (R_w, ges) durch die gesamten Außenbauteile (Massivwand, Fenster, ggf. Lüftungsöffnungen, Dachkonstruktion etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w, ges=30 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_w, ges=30 dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w, ges=35 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_w, ges=30 dB
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w, ges=40 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_w, ges=35 dB
Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w, ges=45 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_w, ges=50 dB
Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

- Innerhalb des Beurteilungsbereiches von > 55-60 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend Beikarte 1 sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nur zulässig, wenn sie sich auf der geräuschabgewandten Seite befinden und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so geplant werden, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.
- Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 60-70 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend Beikarte 1 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nur zulässig, wenn sie sich auf der geräuschabgewandten Seite befinden und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so geplant werden, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.
- Innerhalb des Beurteilungsbereiches von > 45-50 dB (A) bei Nacht in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend Beikarte 2 sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 50-60 dB (A) bei Nacht in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend Beikarte 2 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten und mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Beikarte 1: Beurteilungspegel Tags



Beikarte 2: Beurteilungspegel Nachts



HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die oben angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) anzuwenden.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80".
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von 20° bis 45° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)
Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dachkerker, Krüppelwalm, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig. (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede die "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung am beschlossen.

Rastede,
.....
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az 207009-8 ; Stand vom 07.05.2020).

Westerstede, den.....
.....
Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede,
.....
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung und die Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede,
.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Rastede,
.....
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rastede,
.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Rastede,
.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,
.....
Bürgermeister

PLANZECHNERKLÄRUNG

Anlage 2 zu Vorlage 2021/034

- Art der baulichen Nutzung**
 allgemeines Wohngebiet
max. 2 Wo maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,4
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
FH ≤ 9,50m maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 9,50 m
TH ≤ 4,50m maximal zulässige Traufhöhe, z.B. 4,50 m

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 offene Bauweise
 Baugrenze

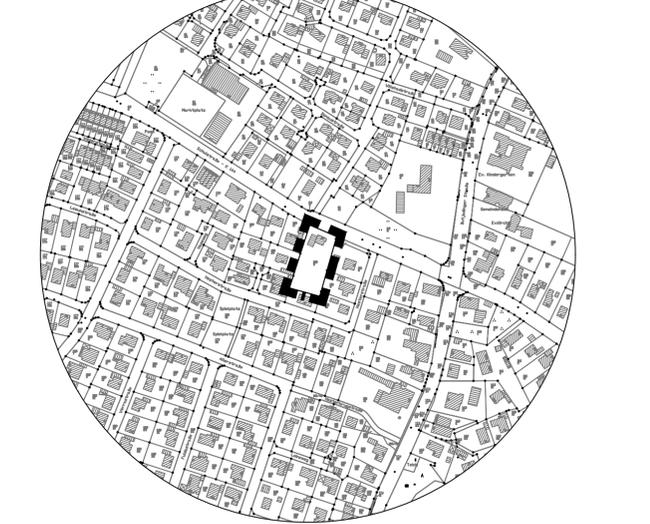
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

"4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung 09.03.2021