Anlage 1 zu Vorlage 2024/078

# KSK

## Kindergarten Sportplatz Kleibrok
## 3-zügiger Neubau

Ausschuss-Sitzung
Gemeinde Rastede
10. Juni 2024

gruppeomp

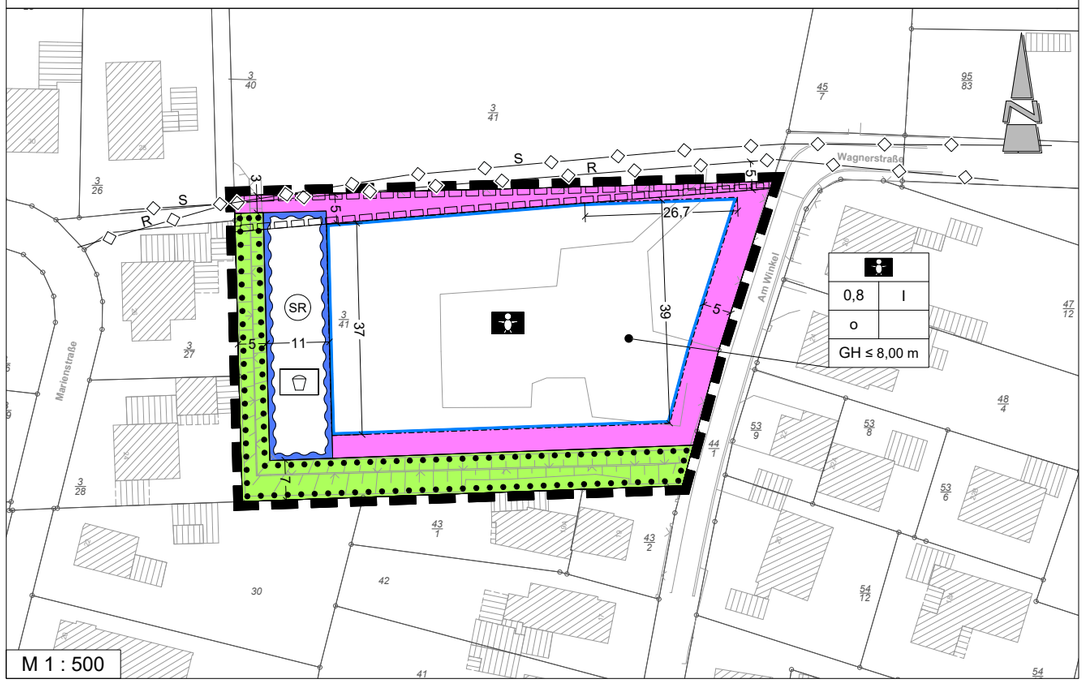
# Standort o.M.

Stand 10. Juni 2024

gruppeomp

# Gemeinde Rastede

## 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok"




### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Es wird gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB eine Fläche zum Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krippe / Kindertagesstätte" mit seinen Haupt- und Nebennutzungen wie Gebäuden, Spiel- und Freigelände, Wegeverbindungen, Stellplätzen und Erschließung sowie sonstigen Gebäuden und Anlagen festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen in den Obergeschossen.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

3. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt:
   Gebäudehöhe (GH): Obere Dachkante

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Am Winkel), gemessen in der Fahrbahnmitte senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront.

4. Die gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Gemeinde und den Ver- bzw. Entsorgungsträgern zu belasten.

5. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

6. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (16 d) ist eine Änderung des vorhandenen Bodenprofils sowie Versiegelungen unzulässig.

   Ausnahmsweise ist der gekennzeichnete Bereich als Außenspielfläche für die Kindertagesstätte nebst der Aufstellung von Spielgeräten (einschließlich Punktfundamenten) zulässig.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. 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 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

3. Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

5. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

6. Die tatsächliche Lage der Leitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/ oder Bohrungen in der Nähe der Leitungen vom jeweiligen Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufes in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

7. Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok" überlagert in einem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6E "Sportplatz Kleibrok" mit seinen Änderungen. Die für diesen Teilbereich geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nach Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok" außer Kraft gesetzt.

8. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S. 3634) anzuwenden.

9. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S. 3786) anzuwenden.

10. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I, S. 1802).

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Rastede die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok" gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede, 08.08.2023 (Siegel) in Vertretung Henkel
.....
Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

**PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11/2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den 17.07.2023 (Siegel) A. Menger
.....
(öffl. bestellter Verm.-Ing.)

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok" gem. § 13a BauGB wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, 12.07.2023 Olaf Mosebach

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok" gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rastede, 08.08.2023 in Vertretung Henkel
.....
Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 nach Erörterung dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok" gem. § 13a BauGB und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.03.2023 ortsüblich durch die Tageszeitung und die Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht.
Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok" gem. § 13a BauGB hat mit Begründung vom 01.04.2023 bis zum 02.05.2023 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, 08.08.2023 in Vertretung Henkel
.....
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Rastede hat der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok" gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede, 08.08.2023 in Vertretung Henkel
.....
Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Die Satzung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok" gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, 08.08.2023 in Vertretung Henkel
.....
Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok" gem. § 13a BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok" gem. § 13a BauGB ist damit am 15.08.2023 rechtsverbindlich geworden.

Rastede, 08.08.2023 in Vertretung Henkel
.....
Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok" gem. § 13a BauGB wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Rastede, ..... .....
Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNG**

Diese Ausfertigung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok" gem. § 13a BauGB stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, ..... .....
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,8 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
- I — Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. I
- GH ≤ 8,00 m — maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche

**3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen mit der Zweckbestimmung: Krippe / Kindertagesstätte

**4. Grünflächen**

- private Grünflächen

**5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- SR — Zweckbestimmung: Fläche für die Starkregenvorsorge gem. Starkregengefahrenkarte von 2022

**5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

**6. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**7. Informelle Darstellung**

- unterirdische Hauptabwasserleitungen, hier: Regen- und Schmutzwasserleitung
- Privater Spielplatz

# Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

## 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Gemeinbedarfsfläche Kleibrok"

Verfahren nach § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2022

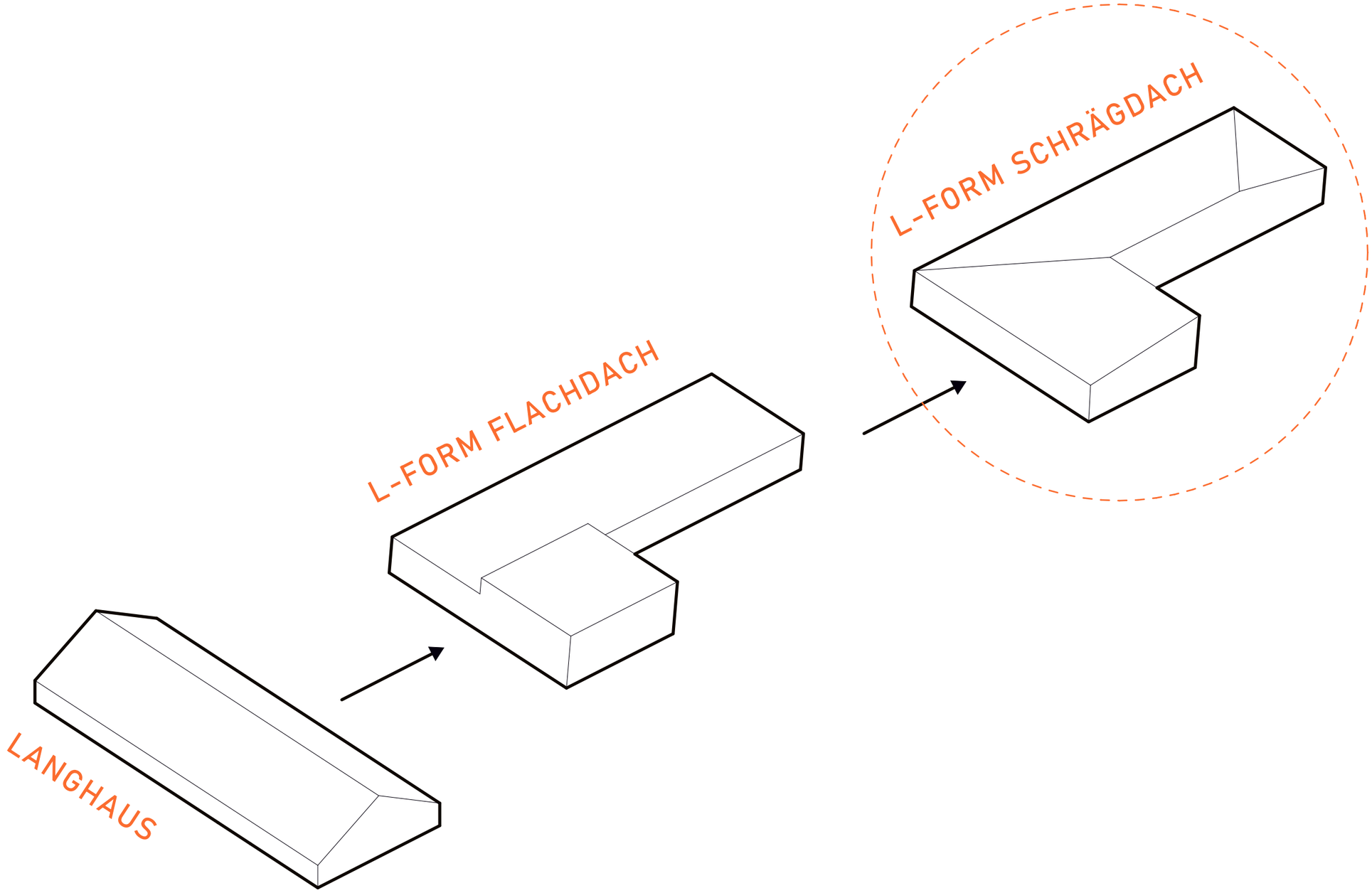
Abschrift


**Diekmann • Mosebach & Partner**
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de


Stand 10. Juni 2024

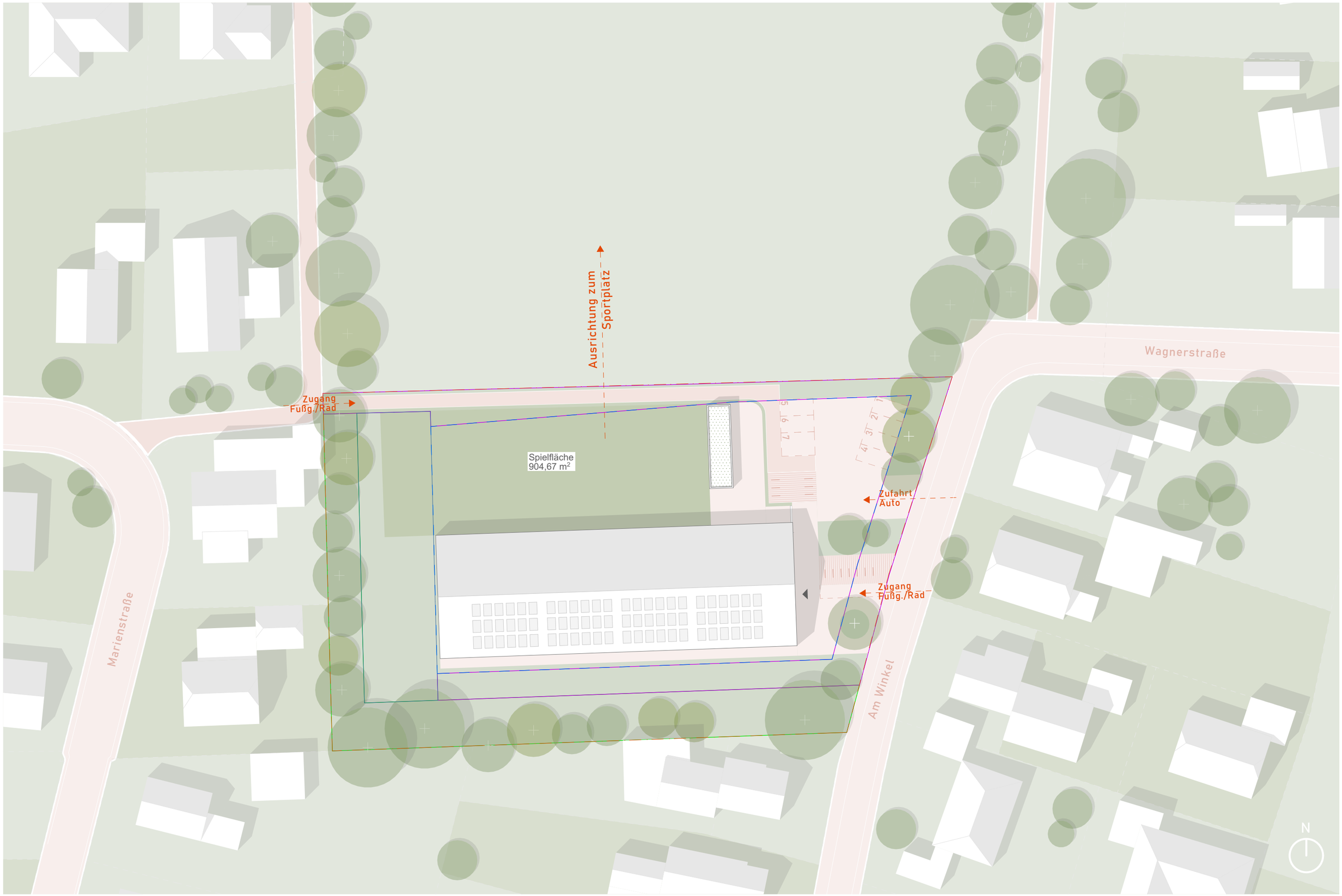
gruppeomp

# Fotos - Grundstück


L-FORM SCHRÄGDACH
L-FORM FLACHDACH
LANGHAUS

# Holzrahmenbau

# Langhaus | Lageplan M 1:500




Stand Mai 2024

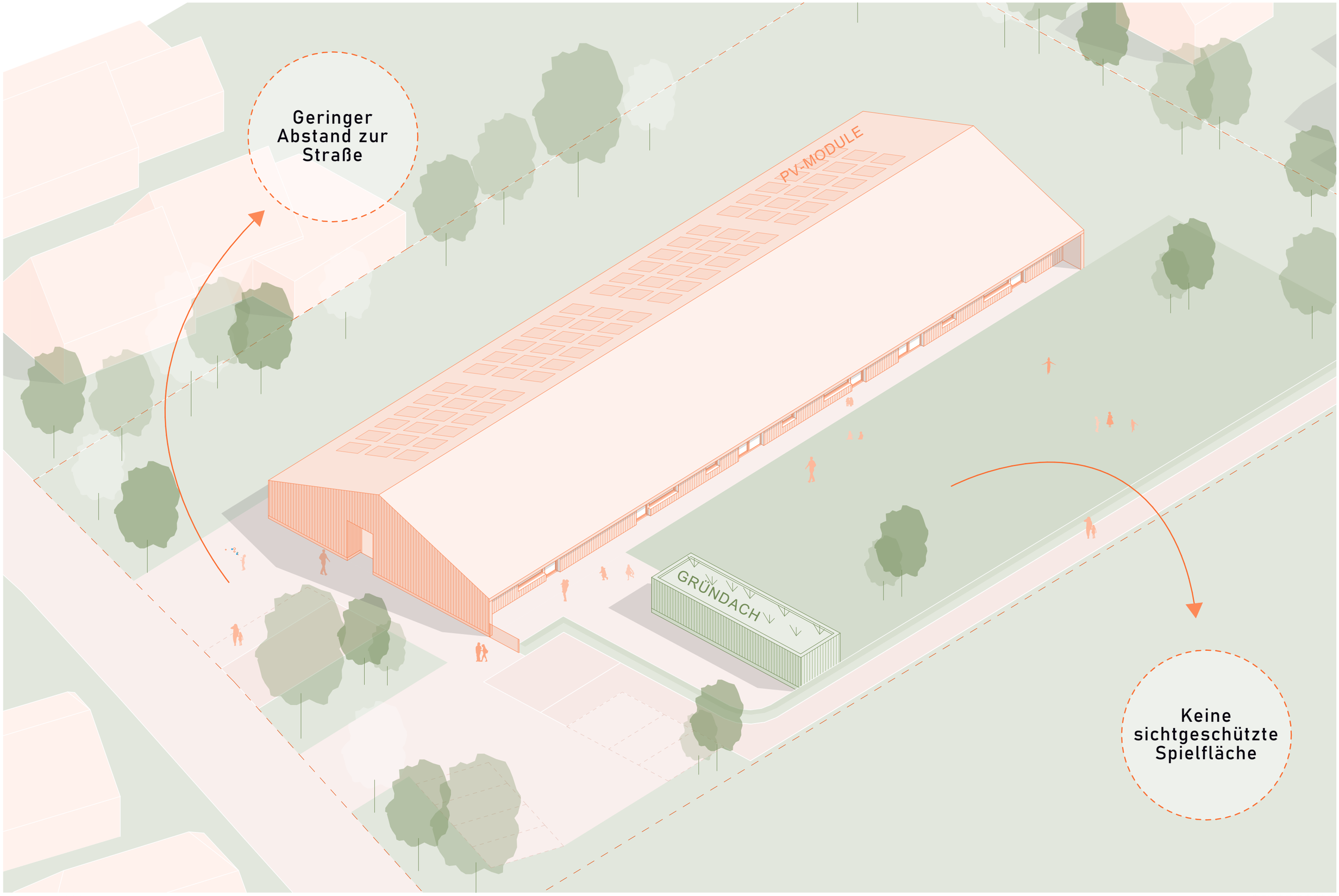
gruppeomp

# Langhaus | Erdgeschoss M 1:200

Stand Mai 2024

gruppeomp

# Langhaus | Isometrie




Stand Mai 2024

gruppeomp

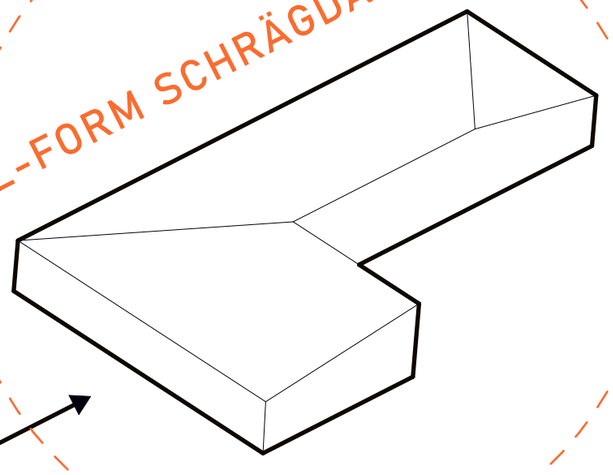
# Vertiefung L-Form

Erlebbare Raumhöhe

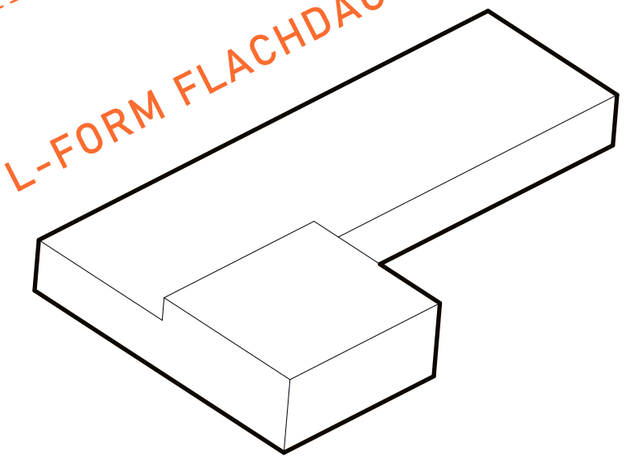
Bezug Dachlandschaften Nachbarbebauung

Sichtgeschützte Spielfläche

L-FORM SCHRÄGDACH



L-FORM FLACHDACH

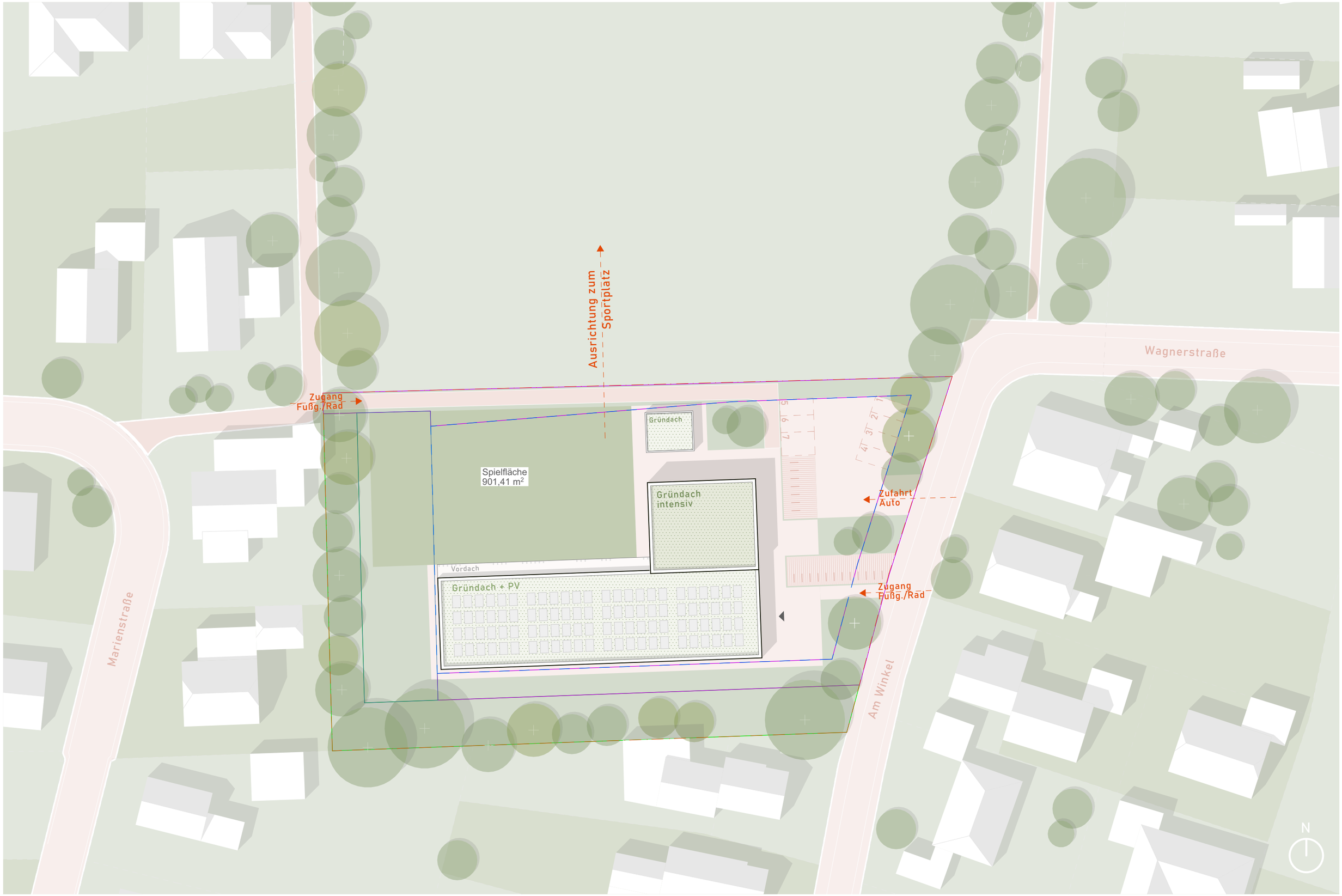


Größere Verschattung der Spielfläche

Erlebbares Gründach

Klare Zonierung im Innern - Verteiler

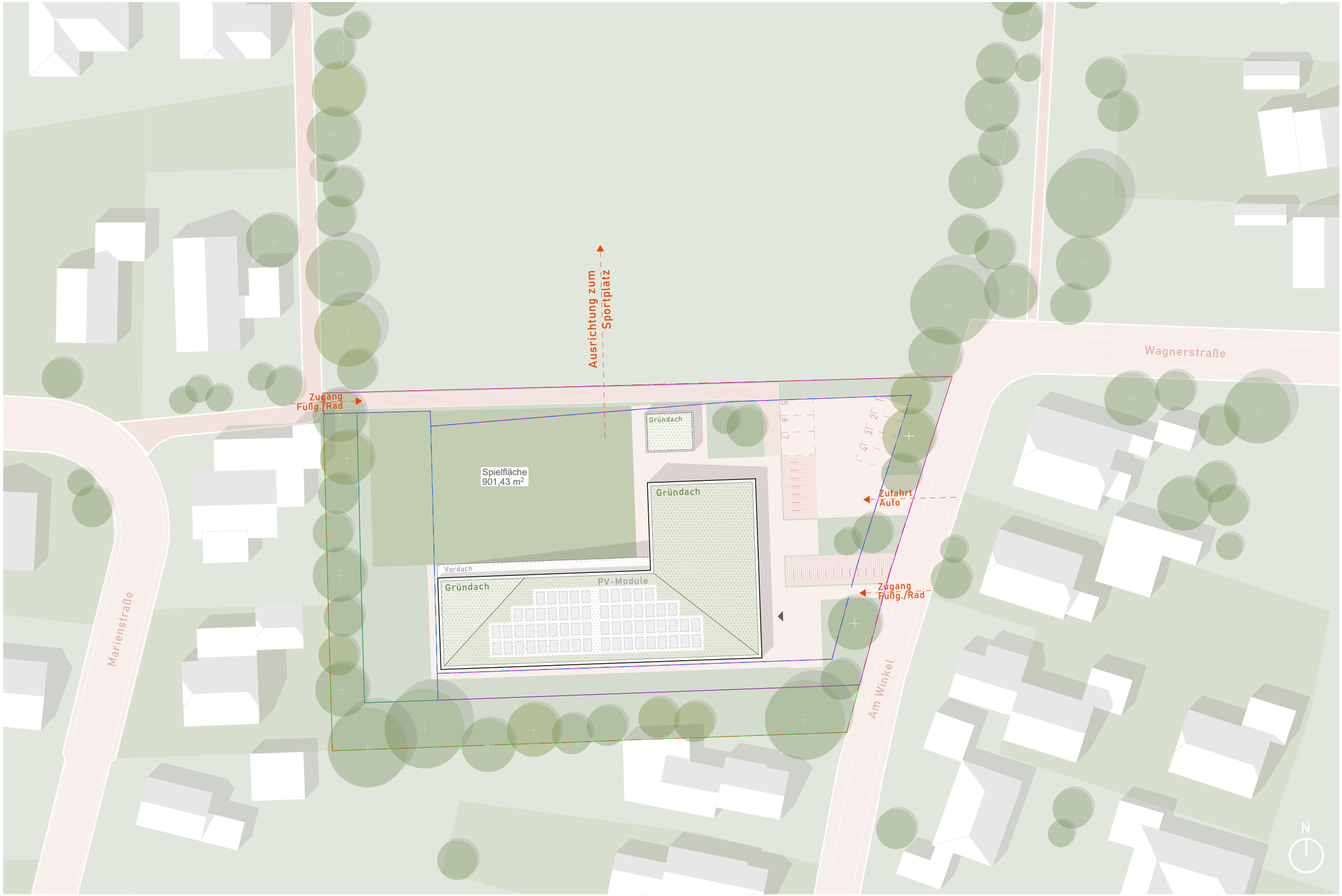
# L-Form | Flachdach | Lageplan M 1:500




Stand 10. Juni 2024

gruppeomp

# L-Form | Schrägdach | Lageplan M 1:500




Stand 10. Juni 2024

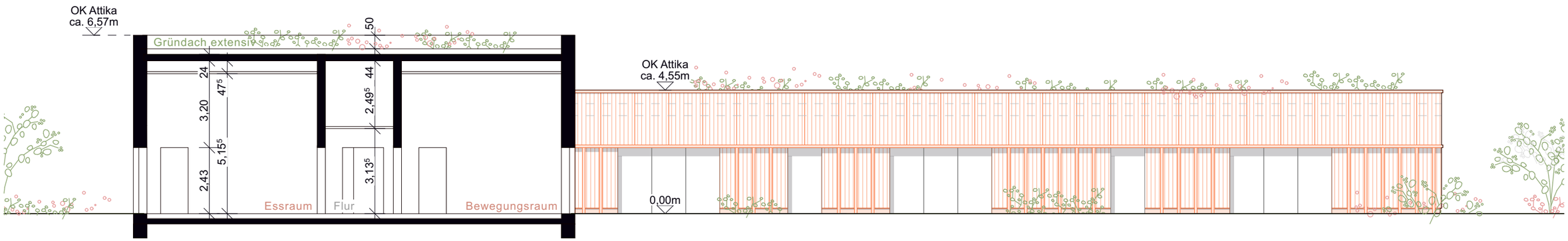
gruppeomp

# L-Form | Erdgeschoss M 1:200

Stand 10. Juni 2024

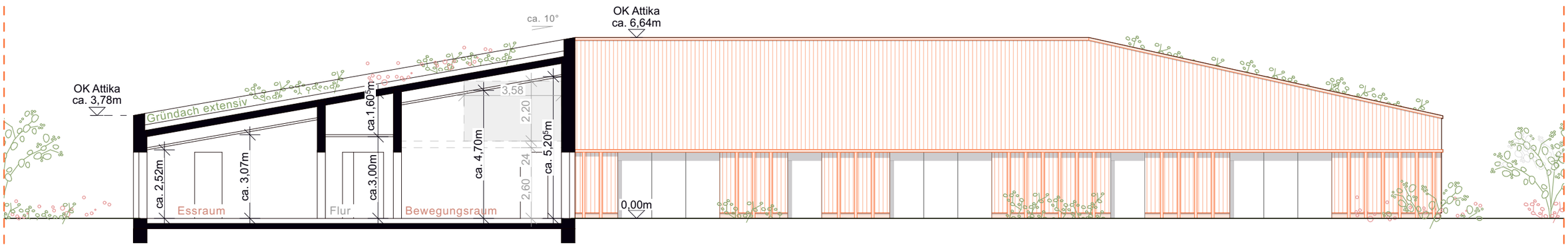
gruppeomp

# L-Form | Schnitt / Ansicht Nord M 1:150




Variante - Flachdach

## FAVORIT

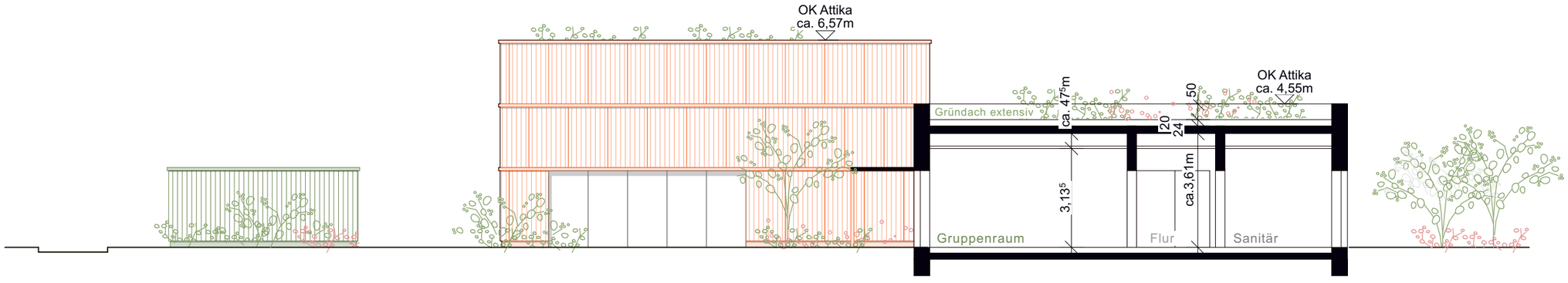



Variante - Schrägdach

Stand 10. Juni 2024

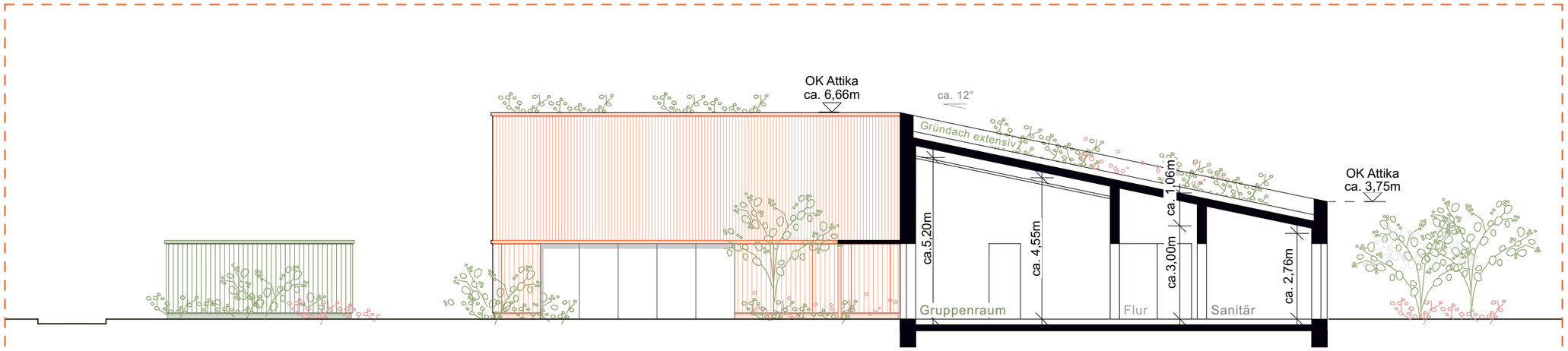
gruppeomp

# L-Form | Schnitt / Ansicht West M 1:150



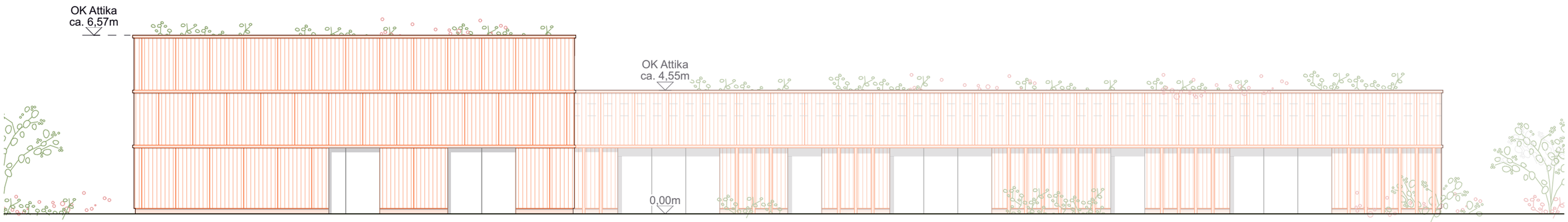

Variante - Flachdach

FAVORIT



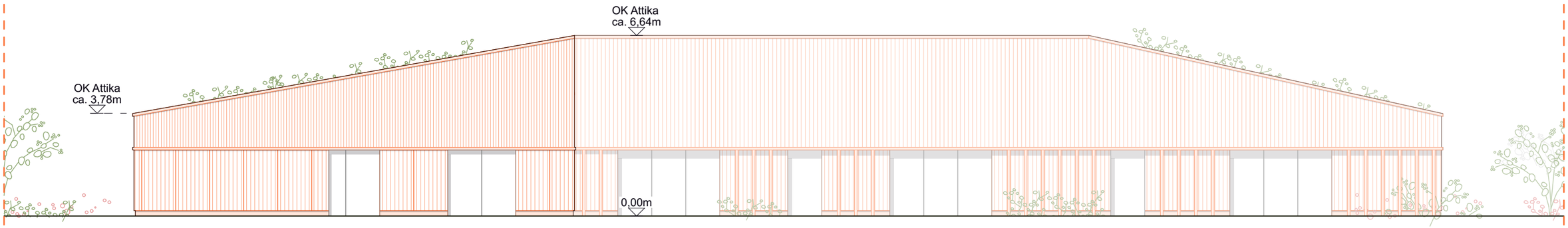

Variante - Schrägdach

# L-Form | Ansicht Nord M 1:150



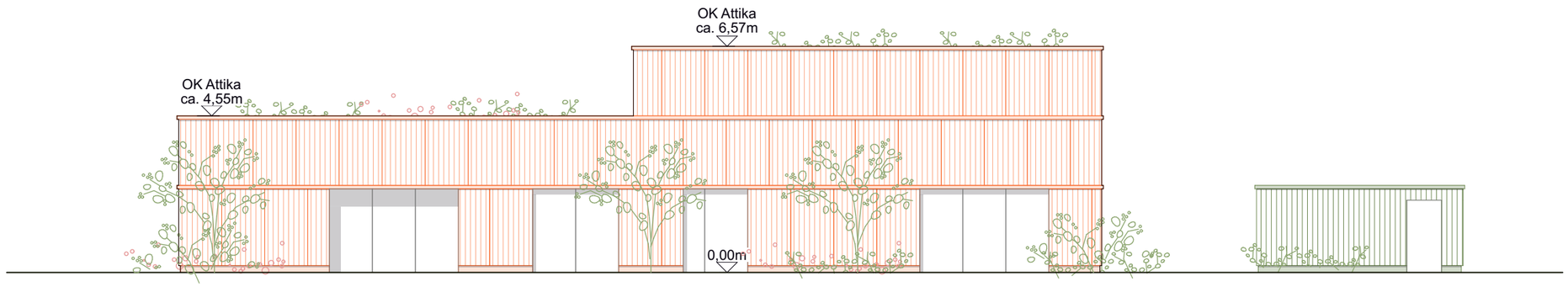

Variante - Flachdach

FAVORIT



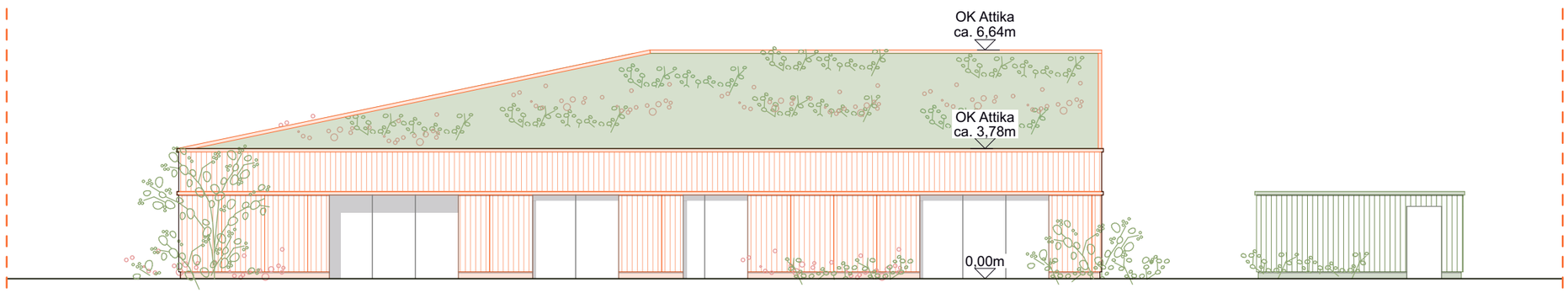

Variante - Schrägdach

# L-Form | Ansicht Ost M 1:150




Variante - Flachdach

FAVORIT

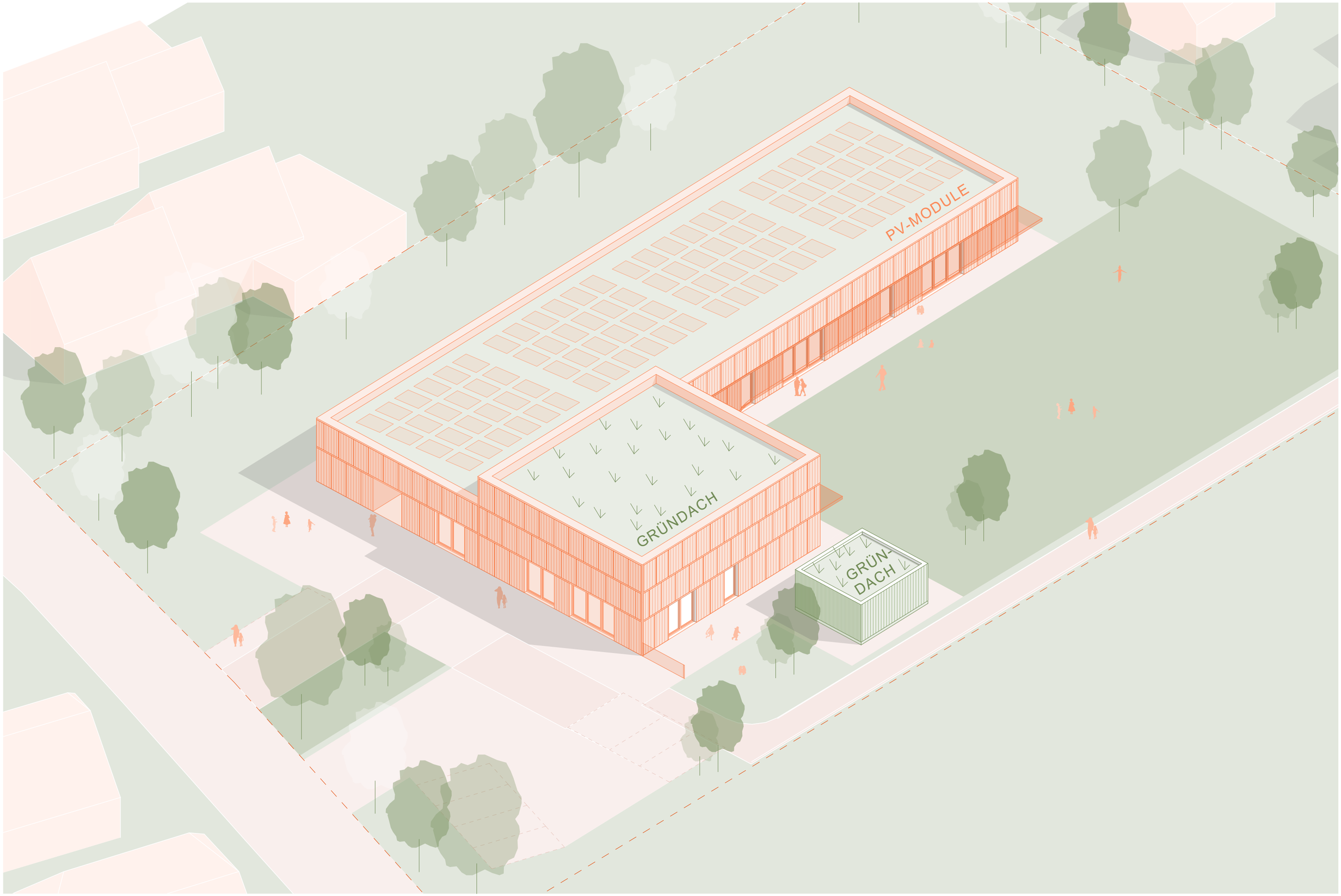



Variante - Schrägdach

Stand 10. Juni 2024

gruppeomp

# L-Form | Flachdach | Isometrie




Stand 10. Juni 2024

gruppeomp

# Referenzen | Holzfassade

Recreation Center Morel de Vindé / SCHÉMAA / La Celle-Saint-Cloud, France
Fotos: David Foessel

links: Kindergarten Engelbach / innauer matt architekten / Lustenau, Österreich
Foto: Adolf Bereuter

rechts: KITA Bergstedt / BUB architekten / Hamburg
Foto: Alexandra Bub

# Beispiele | Gründach