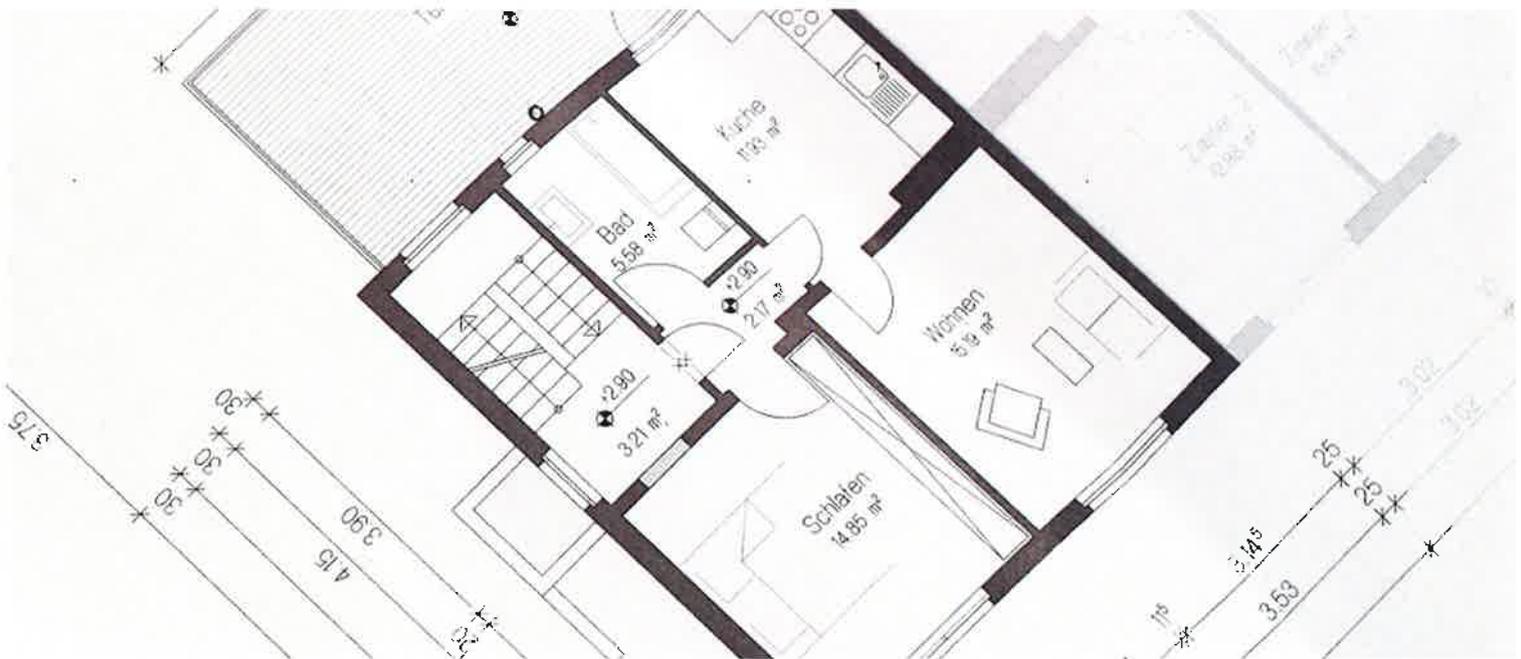


„Am Dorfplatz“ Bebauungsplan 111

Grundstück für die Bebauung mit einem Kindergarten mit
optionaler Wohnnutzung im Obergeschoss

- ANGEBOTSAUFFORDERUNG -



Gemeinde Rastede
GB 1 – FB Gebäudewirtschaft und Liegenschaften
Herr Unnewehr
Tel.: 04402/920 – 170
E-Mail: liegenschaften@rastede.de

Inhalt

	<u>Seite</u>
• Vormerkungen	3
• Übersichtsplan mit Lage des Baugebietes	5
• Geltungsbereich des Bebauungsplanes 111	6
• Grundstücksaufteilungsplan	7
• Angaben zum Grundstück	9
• Angaben zum Gebäude	10
• Auszug aus dem Bebauungsplan 111	13

Vormerkungen

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt noch in 2020 im Ortsteil Hahn-Lehmden eine Außenstelle des Kindergartens Hahn-Lehmden, im Rahmen eines sog. „PPP-Modells“, durch einen Bauträger errichten zu lassen, und nach Fertigstellung anzumieten.

Hierfür bietet die Gemeinde Rastede den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit einer Laufzeit von 30 Jahren an. Der Erbbauzins beträgt 1 € pro Jahr, insgesamt 30 €. Der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist verbunden mit dem Abschluss eines Mietvertrages mit ebenfalls einer Laufzeit von 30 Jahren.

Die Lage des Grundstücks ist im Abschnitt „Grundstücksaufteilungsplan“ genauer dargestellt. Die jetzigen Planungen sollen sich nur auf das grün markierte Grundstück beschränken. Da ein zukünftiger Erweiterungsbedarf jedenfalls nicht komplett ausgeschlossen werden kann, ist die gelb markierte Fläche als zukünftige Erweiterungsoption zu sehen. Dies ist bei der jetzigen Planung zu berücksichtigen.

Das geforderte Raumprogramm entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Angaben zum Gebäude“.

Ein Angebot ist bis zum **30.04.2020** bei der Gemeinde Rastede, Fachbereich Gebäudewirtschaft und Liegenschaften, abzugeben.

Dem Angebot sind folgende Überlegungen zu Grunde zu legen:

- Errichtung eines Kindergartens – ohne Einrichtung – unter Berücksichtigung des Raumprogramms und Einhaltung sämtlicher geltenden rechtlichen Vorschriften (insbes. des Gesetzes über Tageseinrichtungen für Kinder (KiTaG))
- Für Kindertagesstätten ist ein erhöhter Sicherheitsstandard gem. UVV, GUV etc. anzusetzen (Fußbodenheizung, Abgerundete Ecken, Sicherheitsglas, Klemmschutz, Verbrühungsschutz usw.)
- Herrichtung der notwendigen Einstellplätze
- Herrichtung der Grundstückseinfriedung
- Herrichten der Außenanlagen – optional
- Aufstellen von Spielgeräten – optional

Vormerkungen

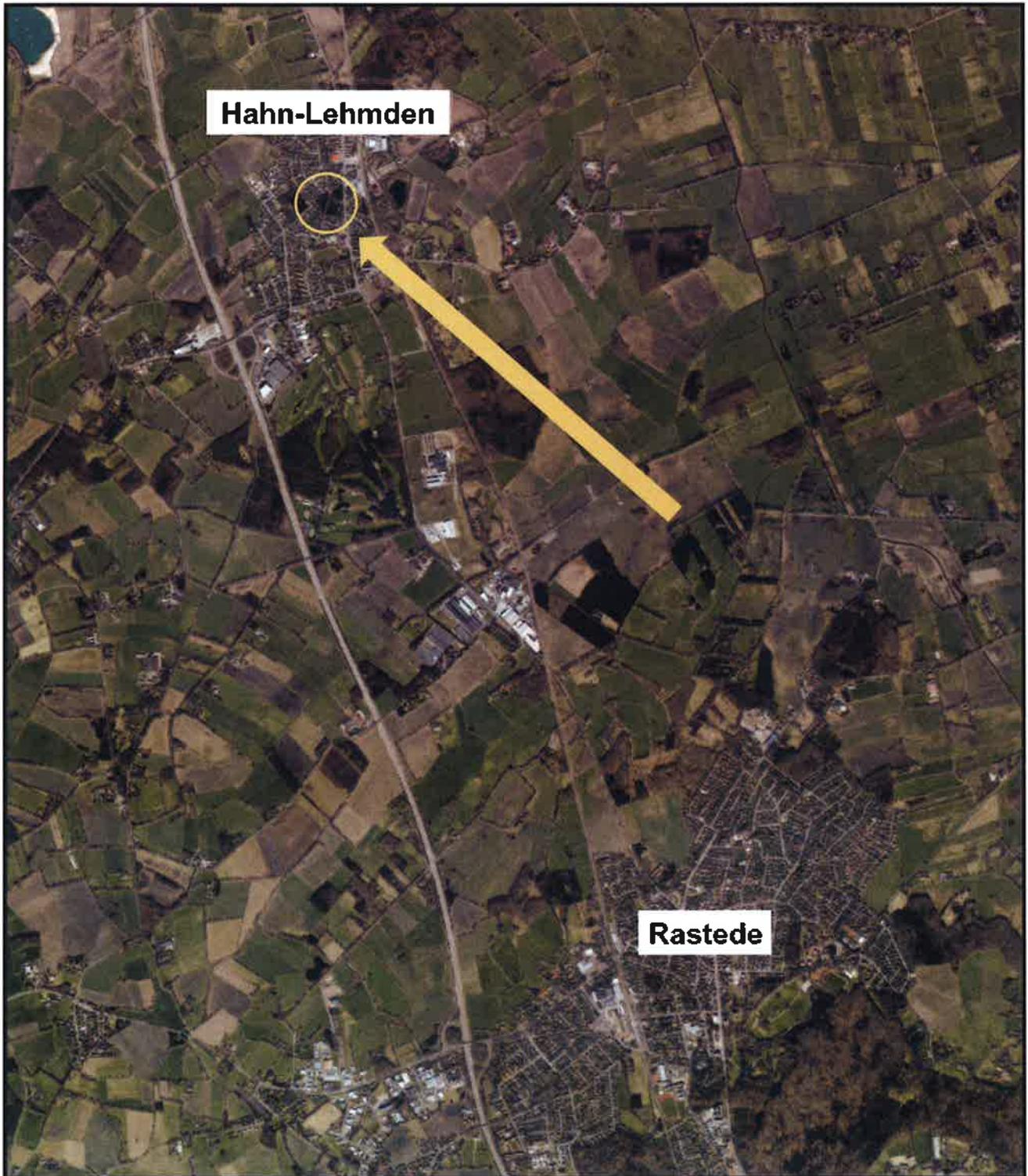
- Dem Vermieter obliegen die Arbeiten an „Dach und Fach“
- Dem Mieter obliegen Schönheitsreparaturen
- Herstellung einer optionalen Wohnnutzung zur Vermietung durch den Bauträger

Bezüglich der Ausgestaltung des Gebäudes, der Außenanlagen und der Spielgeräte bevorzugt die Gemeinde Rastede einen Entwurf, der sich an der bestehenden Kindertagesstätte in der Sandbergstraße 55 orientiert. Zur Veranschaulichung bietet die Gemeinde Rastede einen Ortstermin (voraussichtlich 26.03.2020) an, an dem die Kindertagesstätte besichtigt werden kann. Bilder dieses Objektes sind unter dem Punkt „Angaben zum Gebäude“ beigefügt.

Fragen zu dieser Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes werden ausschließlich per E-Mail beantwortet. Sofern Sie an der Abgabe eines Angebotes interessiert sei sollten, darf ich um Mitteilung an liegenschaften@rastede.de bitten. Die Beantwortung der Fragen erfolgt an alle Interessenten.

Das abzugebende Angebot muss neben dem angedachten Mietpreis ebenfalls Aussagen zu den optionalen Bestandteilen (Außenanlagen, Spielgeräte etc.) enthalten. Darüber hinaus ist eine ausführliche Baubeschreibung und mindestens ein Vorentwurf bzgl. des Gebäudes und der Grundstücksgestaltung vorzulegen.

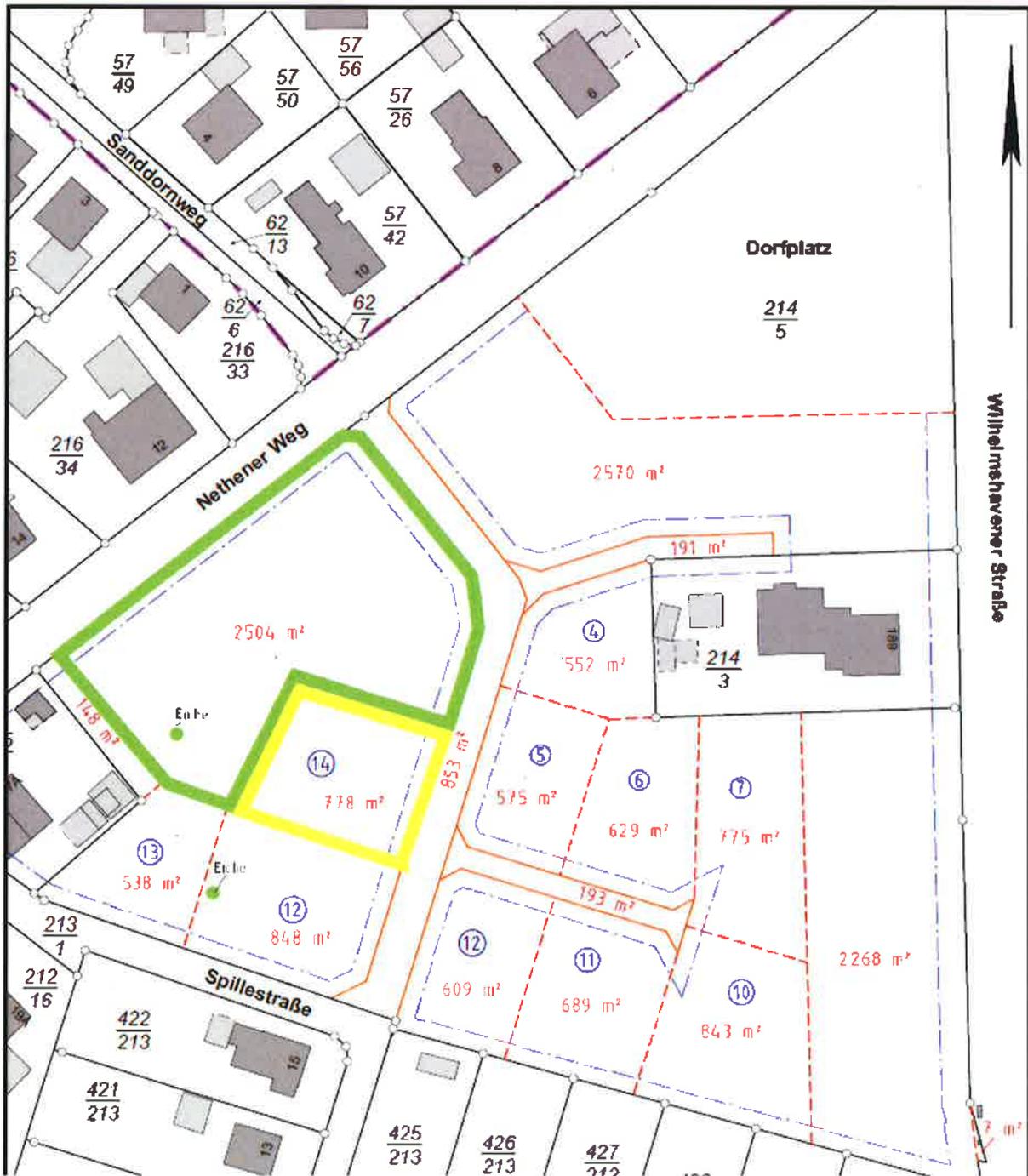
Übersichtsplan mit Lage des Baugebiets



Geltungsbereich des Bebauungsplans 111



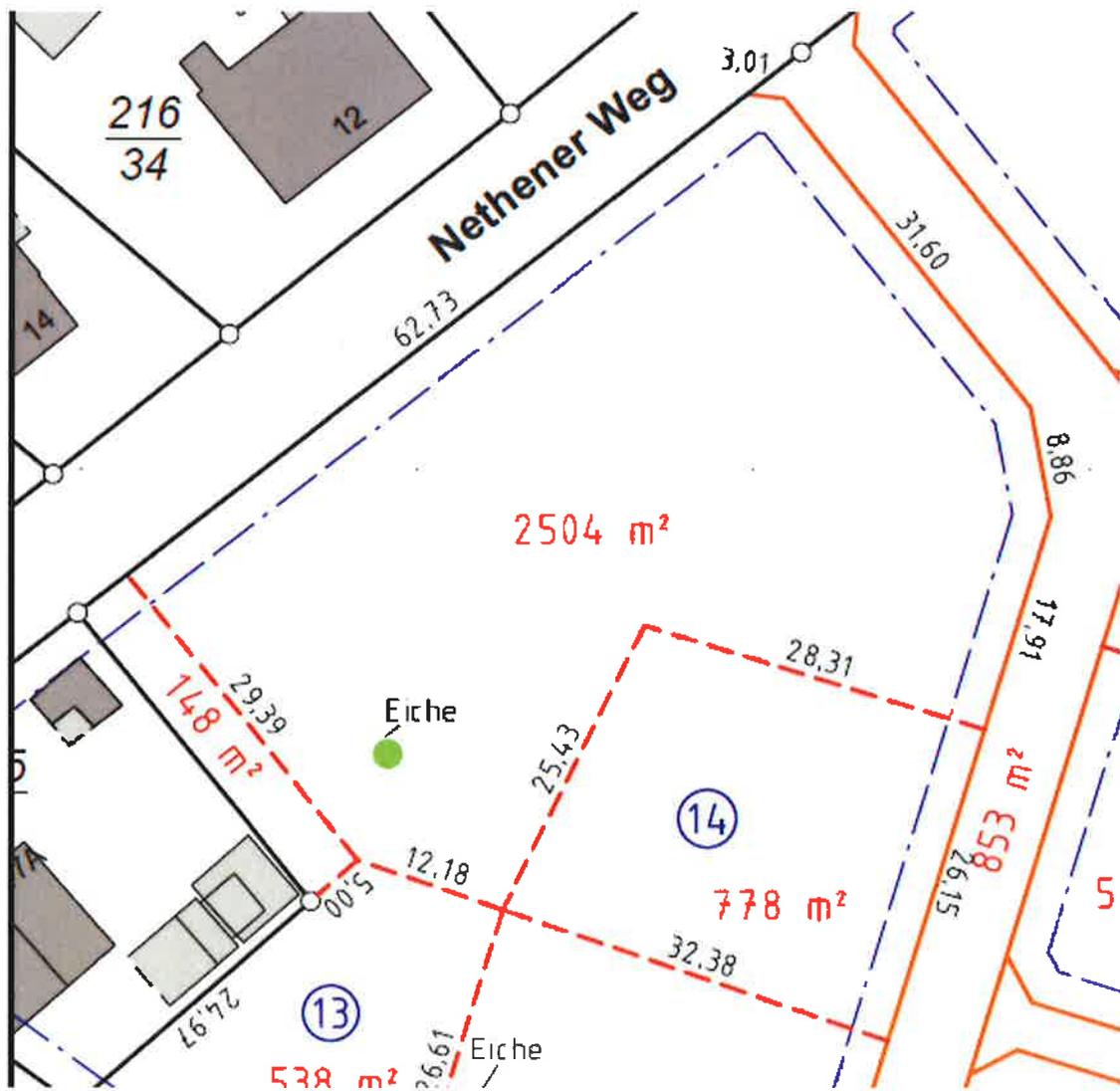
Grundstücksaufteilungsplan



Das Grundstück (im vorliegenden Plan grün markiert), ist für die Bebauung mit einer Kindertagesstätte vorgesehen. Das gelb markierte Grundstück ist als eventuelle Erweiterungsfläche in der Planung zu berücksichtigen.

Grundstücksaufteilungsplan

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan



Angaben zum Grundstück

Grundstücksfläche

Objekt:	Kindergarten mit optionaler Wohnnutzung im Obergeschoss
Grundstücksfläche:	2504 m²
Zulässige Geschosszahl:	1

Angaben zum Gebäude

Raumprogramm

Die Außenstelle soll das nachfolgende Raumprogramm umfassen:

- 1 Gruppenraum mit mind. 50 qm
- 1 Gruppenraum mit mind. 60 qm, der auch als Bewegungsraum genutzt werden kann.
- 2 Abstellräume für die Gruppenräume
- 2 Ruheräume
- 1 Leitungsbüro
- 1 Mitarbeiterzimmer
- 1 Küchen-/Essbereich
- 2 Wasch-/Sanitärbereiche für die Gruppen
- 1 Damen-/Behinderten-WC
- 1 Herren-WC (ggfs. Schaffung eines gemeinsamen Unisex-Vorraums für Damen-/Behinderten- und Herren-WC mit entsprechenden Waschbecken)
- 1 Hauswirtschaftsraum
- 1 Putzmittelraum
- 1 Technikraum
- 1 Windfang/Abstellbereich für Buggy und Flurbereich

Sämtliche geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere das Gesetz über Tageseinrichtungen für Kinder (KiTaG) und Verordnungen hierzu, sind einzuhalten.

Angaben zum Gebäude

KiTa Sandbergstraße

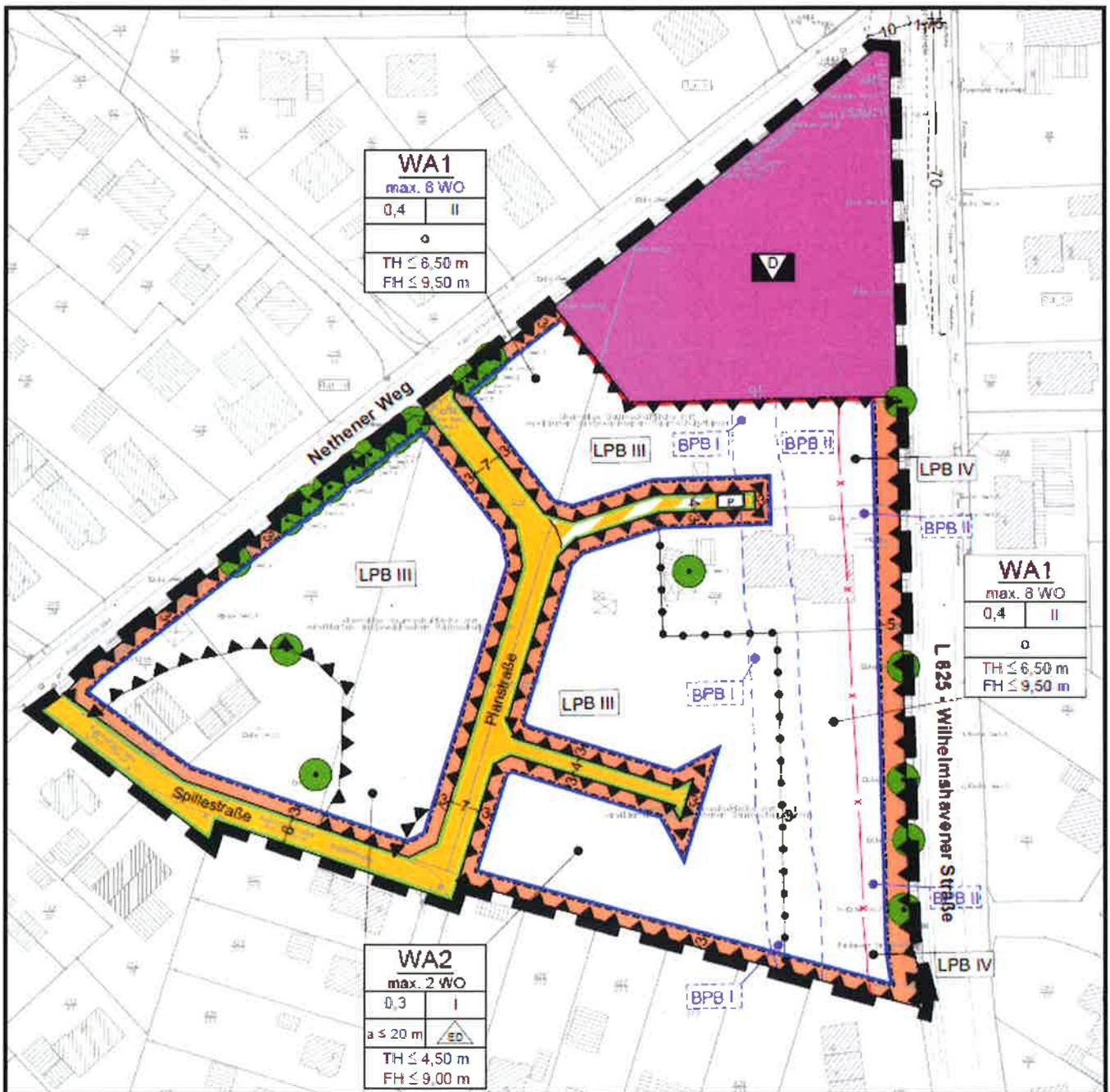


Angaben zum Gebäude

KiTa Sandbergstraße



Auszug aus dem Bebauungsplan 111



Für die Beantwortung von Fragen zum Baurecht steht Ihnen Frau Ahlers gerne zur Verfügung
(Telefon 04402/920-163, E-Mail ahlers@rastede.de)

Auszug aus dem Bebauungsplan 111

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

- max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten
0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. FH ≤ 9,50 m
TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. TH ≤ 4,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
a abweichende Bauweise



Baulinie



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Fläche für Gemeinbedarf



Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Dorfplatz

5. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Erschließung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Erhalt von Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, vgl. Lärmgutachten



Beurteilungspegelbereich, vgl. Lärmgutachten



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109



Für die Beantwortung von Fragen zum Baurecht steht Ihnen Frau Ahlers gerne zur Verfügung
(Telefon 04402/920-163, E-Mail ahlers@rastede.de)

Auszug aus dem Bebauungsplan 111

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind maximal acht Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
4. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
5. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30 % durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
6. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 Firsthöhe (FH): obere Firstkante
 Oberkante des Fertigfußbodens Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über Oberkante des bestehenden Geländes (siehe Hinweis Nr. 5)

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite

7. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude oder Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 20,00 m zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
8. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "private Erschließung" sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
9. Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,00 m je Baugrundstück zulässig.
10. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB sind ein Pavillon in Stahl-Glas-Konstruktion mit einer Grundfläche von max. 90,00 m² und der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen zulässig.
11. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1, Gleichung (6) für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 durchzuführen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Folgende Tabelle ist für die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel L_3 anzuwenden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblichen Außenlärmpegel L_3 in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75



Für die Beantwortung von Fragen zum Baurecht steht Ihnen Frau Ahlers gerne zur Verfügung
 (Telefon 04402/920-163, E-Mail ahlers@rastede.de)

Auszug aus dem Bebauungsplan 111

12. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 Kap 3.16 die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand durch schalldämmte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme sicherzustellen. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten zu gewährleisten.
13. Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche I und II (BPB I und BPB II) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen zum Schutz der Außenwohnbereiche geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2002-07 notwendig.
14. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweisen über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.
15. Innerhalb des Pflanzgebietes ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Vorgeschlagene Pflanzenarten:

Laubbäume:	Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Stieleiche
Apfelsorten:	Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
Birnsorten:	Gute Graue, Köstliche von Chateau, Neue Pointeau
Kirschsornten:	Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

Qualitäten:

Bäume:	Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Obstbäume:	Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm

16. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920:2014-07 vorzusehen.
17. Die entlang des Nethener Weges und der Wilhelmshavener Straße festgesetzten Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dürfen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Grundstück beseitigt werden. Bei der Beseitigung dieser Gehölze sind standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 15 zu entnehmen.
18. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, für Star, Grauschnäpper, Trauerschnäpper und Waldohreule jeweils drei Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht angebracht und erhalten werden. Für den Star, den Grauschnäpper und den Trauerschnäpper sind die Nisthilfen an den festgesetzten und zu erhaltenden Bäumen im Geltungsbereich anzubringen. Drei Nisthilfen für die Waldohreule sind an bereits bestehenden Gehölzstrukturen des Flurstücks 174/3, Flur 2 zum angrenzenden Offenland anzubringen. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.
19. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
20. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.



Für die Beantwortung von Fragen zum Baurecht steht Ihnen Frau Ahlers gerne zur Verfügung
(Telefon 04402/920-163, E-Mail ahlers@rastede.de)

Auszug aus dem Bebauungsplan 111

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
3. Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
4. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
5. Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisternen, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/ öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.
6. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 genannten Bezugshöhen und die o.g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
7. Zum Eingang des Bauantrages erfolgt die Einweisung der maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes durch die Gemeinde Rastede.
8. Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße "Nethener Weg" in die L 825 sind die gemäß RAST 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
9. Für die neu geplanten Nutzungen können im Hinblick auf die von der Wilhelmshavener Straße (L 825) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbauträger gestellt werden.
10. Innerhalb des Geltungsbereiches gilt entlang der Wilhelmshavener Straße die Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes (2014).
11. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 ist eine Ersatzaufforstung in Höhe von ca. 1,88 ha notwendig. Die Ersatzaufforstung wird auf den Flurstücken 24 (auf 8.115 m²) und 25 (auf 1.000 m²), Flur 7, Gemarkung Rastede und 174/3, Flur 2, Gemarkung Rastede (auf 9.910 m²) vorgenommen.
12. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
13. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
14. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).



Für die Beantwortung von Fragen zum Baurecht steht Ihnen Frau Ahlers gerne zur Verfügung
(Telefon 04402/920-163, E-Mail ahlers@rastede.de)

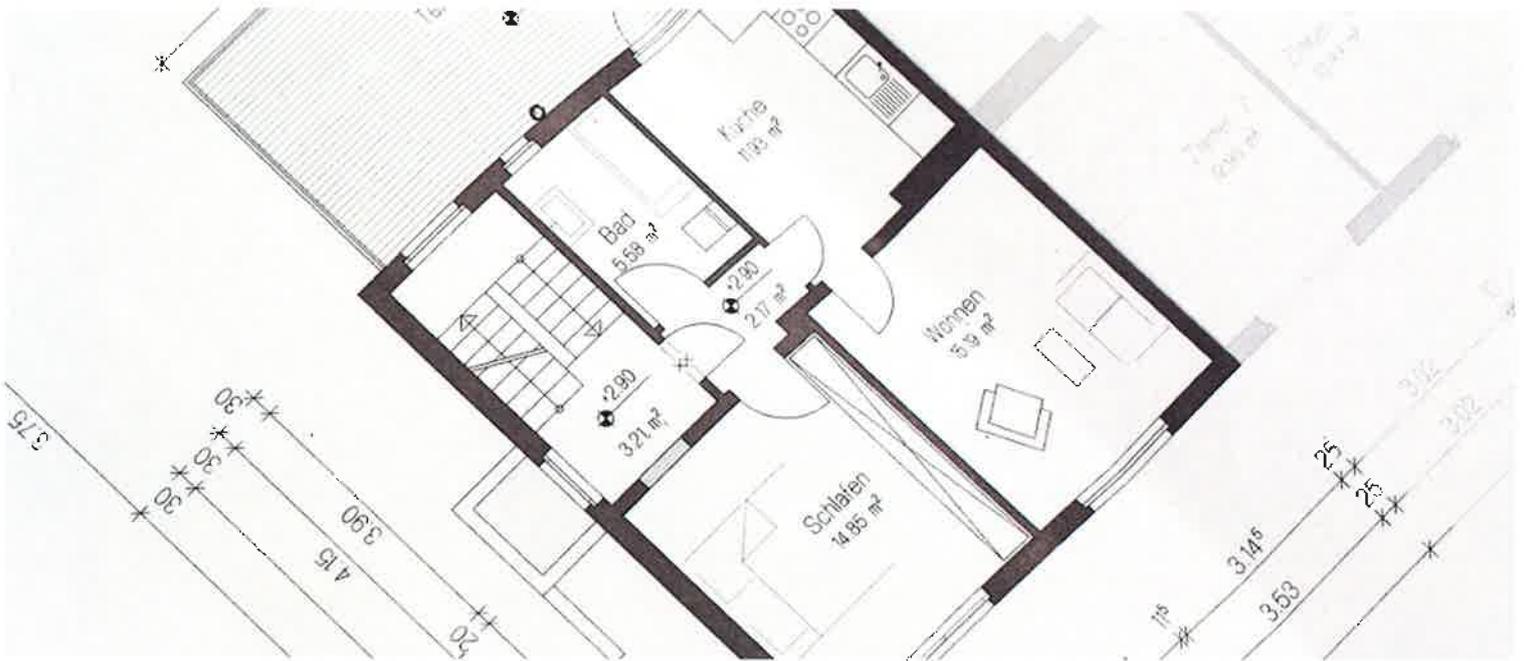
Auszug aus dem Bebauungsplan 111

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO umfasst die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer sichtbaren Neigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dachkerker, Krüppelwalme, Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Windfänge sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
3. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind für Rot bis Rotbrauntöne wahlweise die Farben des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012, für Anthrazittöne die Nr. 7012, 7015, 7016, 7024 oder 9007 zu verwenden.
4. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind Rot bis Rotbrauntöne zulässig. Es sind wahlweise die Farben des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012 zu verwenden. Bis zu einem Anteil von 30 % ist Holz, heller Putz oder Klinker in den RAL Farben 1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kieselgrau, 7044 seidengrau, 7047 telegrau 4, 9001 cremeweiß, 9002 grauweiß zulässig. Die Errichtung von Windfängen, Balkonen und Wintergärten ist mit anderen Baumaterialien zulässig.
5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) gelten für Außenwände folgende Vorschriften:
 - Die Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche allseitig von Wandflächen umschlossen sind.
 - Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben.
 - Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60 % der Gesamtbreite des Hauses betragen.
 - Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 Abs. 2 und 3: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein.
 - Sonnenschutzrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutzrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.
6. Als Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig:
 - frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen
 - dauerhaft begrünter und grundstücksinnsseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m
 - Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe
 - Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern.
 - Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander. Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.
7. Die straßenseitigen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgartenbereiche auszubilden. Nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune und Mauern) über 1,10 m sind nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist zu 80% als Pflanzfläche dauerhaft herzustellen, zu unterhalten sowie von Versiegelung freizuhalten. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.
8. Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nr. 1 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



Für die Beantwortung von Fragen zum Baurecht steht Ihnen Frau Ahlers gerne zur Verfügung
(Telefon 04402/920-163, E-Mail ahlers@rastede.de)



Ihre Ansprechpartner:

Gemeinde Rastede
GB 1 – FB Gebäudewirtschaft und Liegenschaften
Herr Unnewehr
Tel.: 04402/920 – 170
E-Mail: liegenschaften@rastede.de