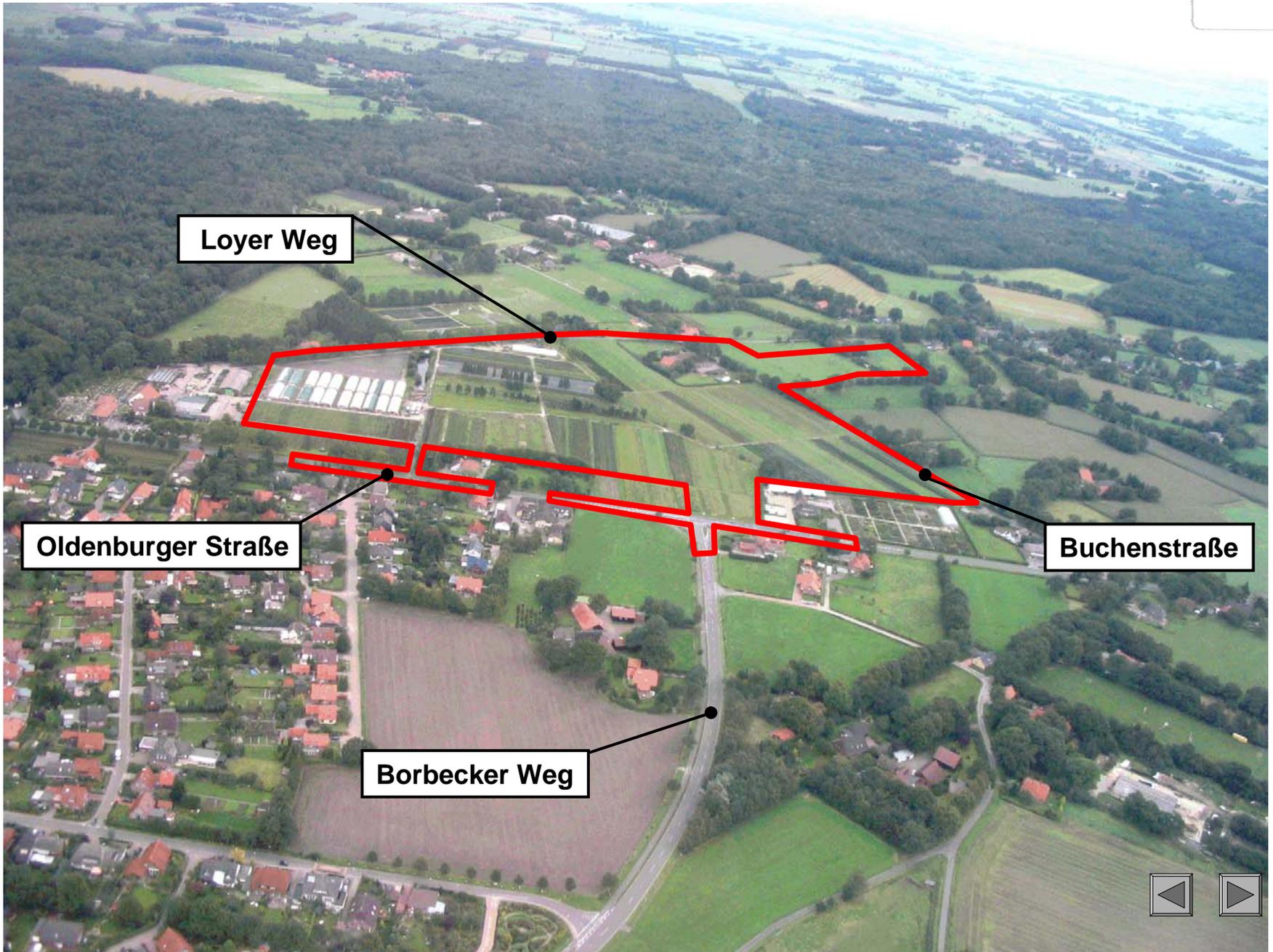


Luftbild



Loyer Weg

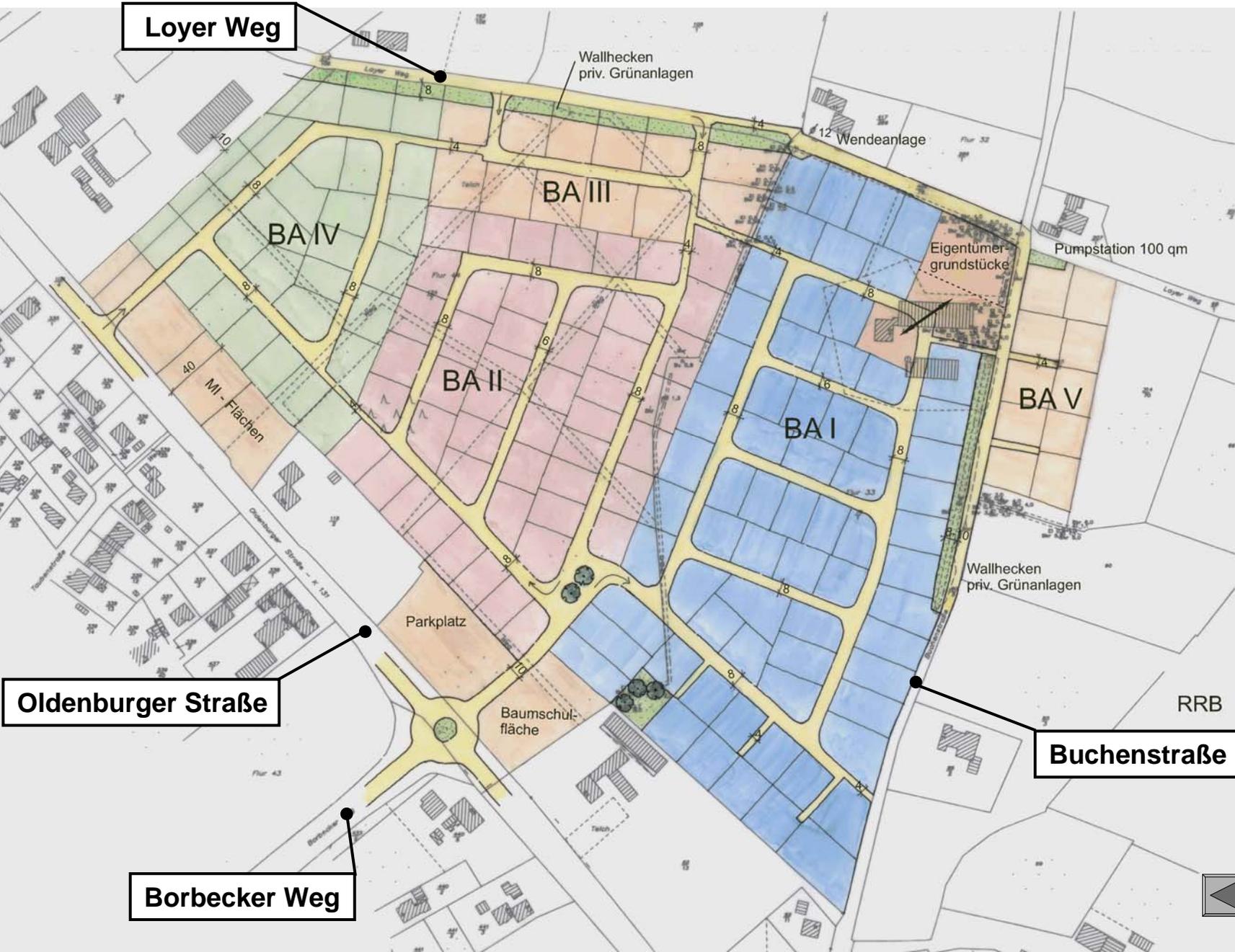
Oldenburger Straße

Borbecker Weg

Buchenstraße



Rahmenplan Variante 1



Loyer Weg

Wallhecken
priv. Grünanlagen

12 Wendeanlage

Eigentümer-
grundstücke

Pumpstation 100 qm

BA IV

BA III

BA V

BA II

BA I

MI - Flächen

Parkplatz

Baumschul-
fläche

Wallhecken
priv. Grünanlagen

RRB

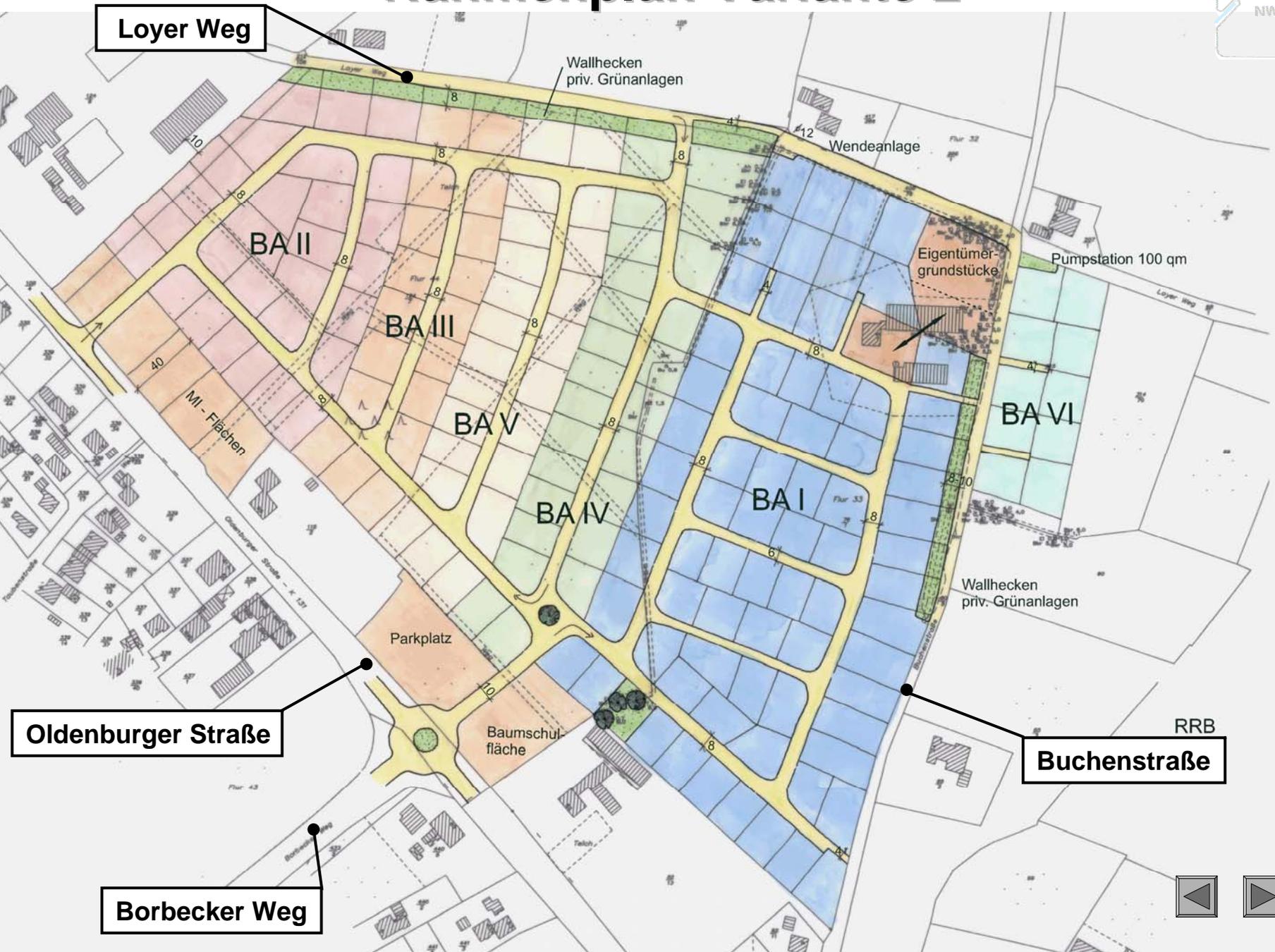
Oldenburger Straße

Buchenstraße

Borbecker Weg



Rahmenplan Variante 2



Loyer Weg

Wallhecken
priv. Grünanlagen

Wendeanlage

Pumpstation 100 qm

Eigentümer-
grundstücke

BA II

BA III

BA V

BA IV

BA I

BA VI

MI-Flächen

Parkplatz

Baumschul-
fläche

Wallhecken
priv. Grünanlagen

Oldenburger Straße

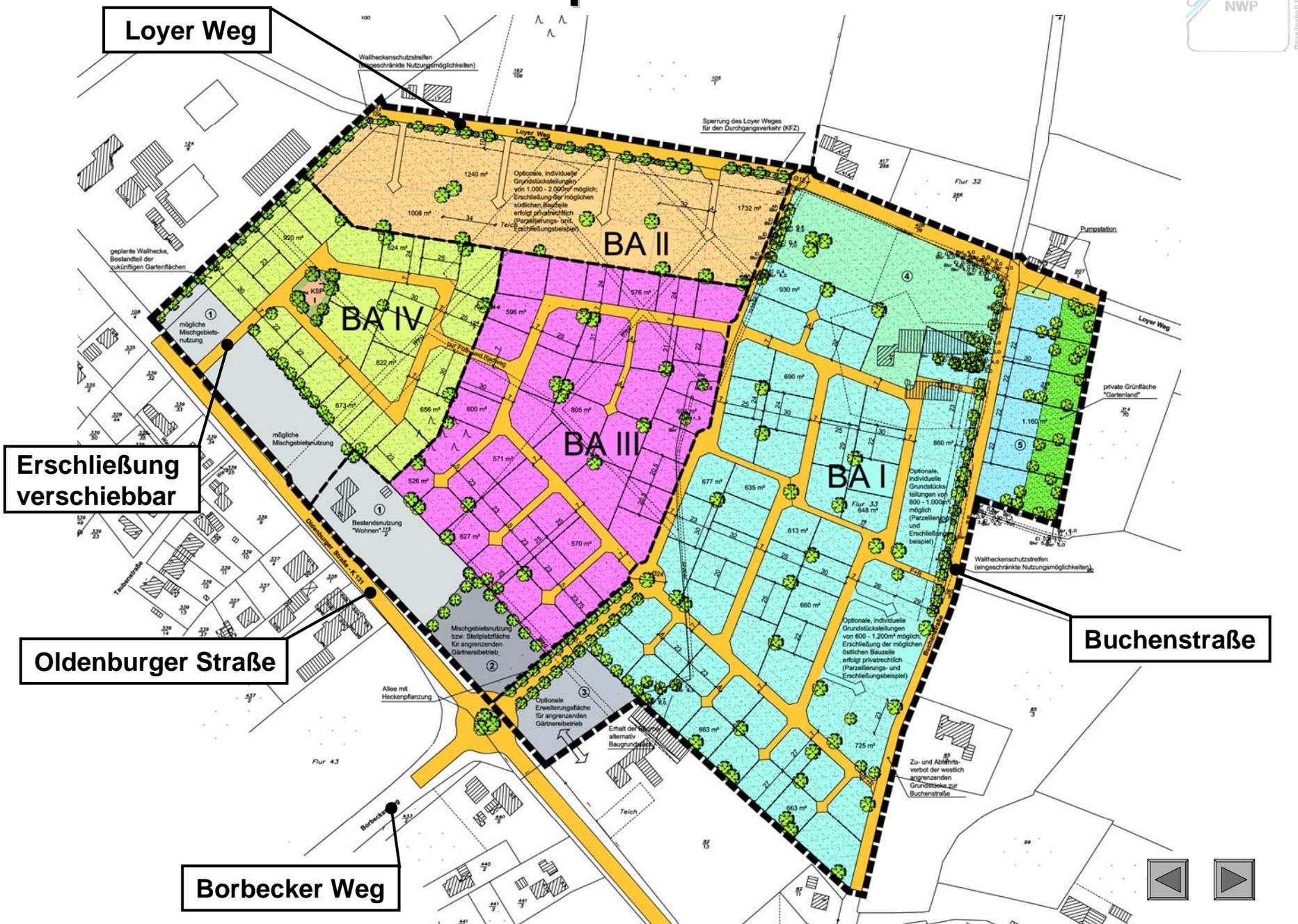
RRB

Buchenstraße

Borbecker Weg



Rahmenplan Variante 3



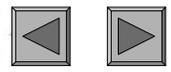
Loyer Weg

Erschließung
verschiebbar

Oldenburger Straße

Borbecker Weg

Buchenstraße

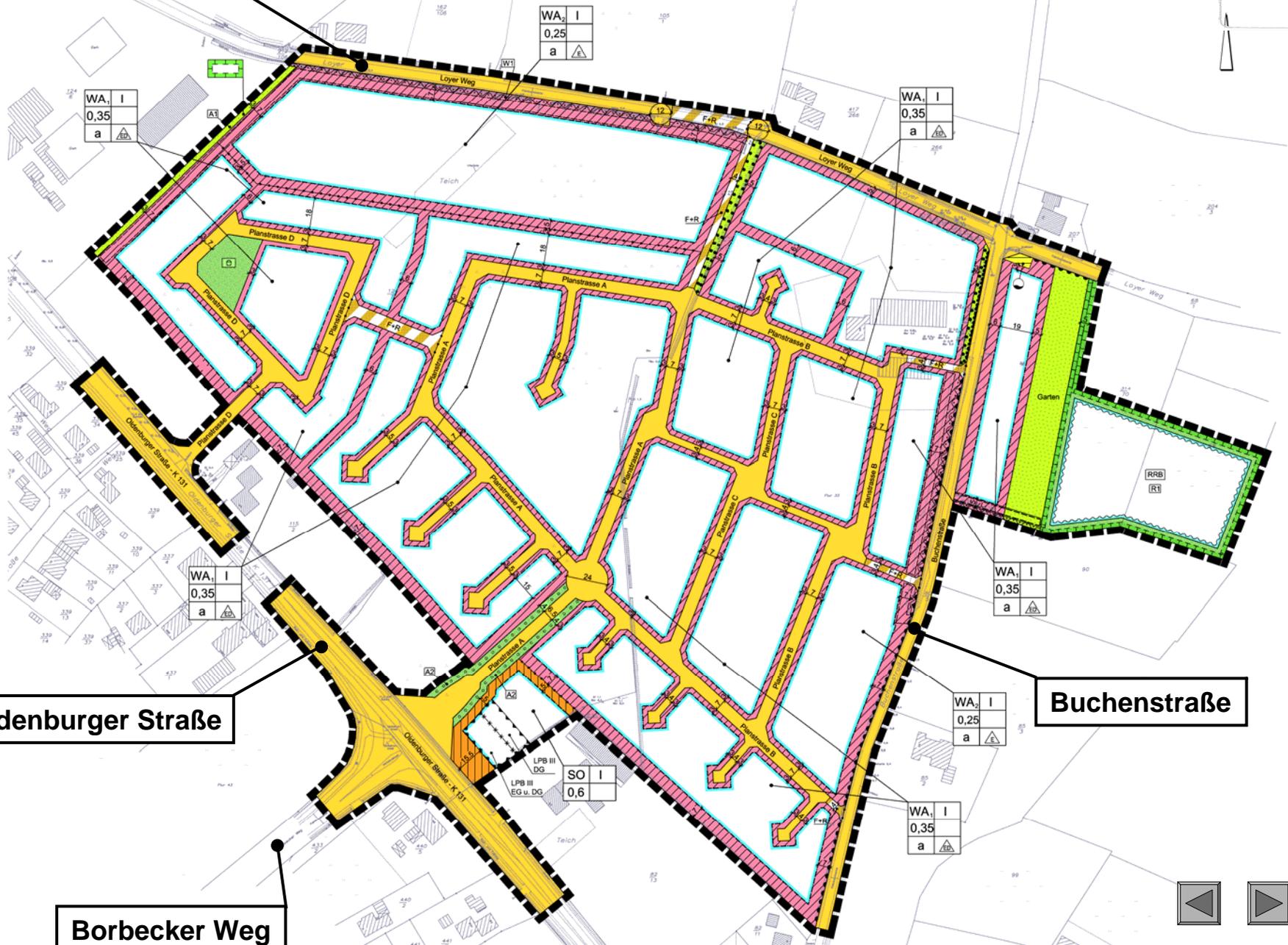


Bebauungsplan Nr. 79 -alt-

Loyer Weg

NWP

Geometrie für räumliche
Planung und Forschung



WA, I
0,35
a

WA, I
0,25
a

WA, I
0,35
a

WA, I
0,35
a

WA, I
0,35
a

WA, I
0,25
a

SO, I
0,6

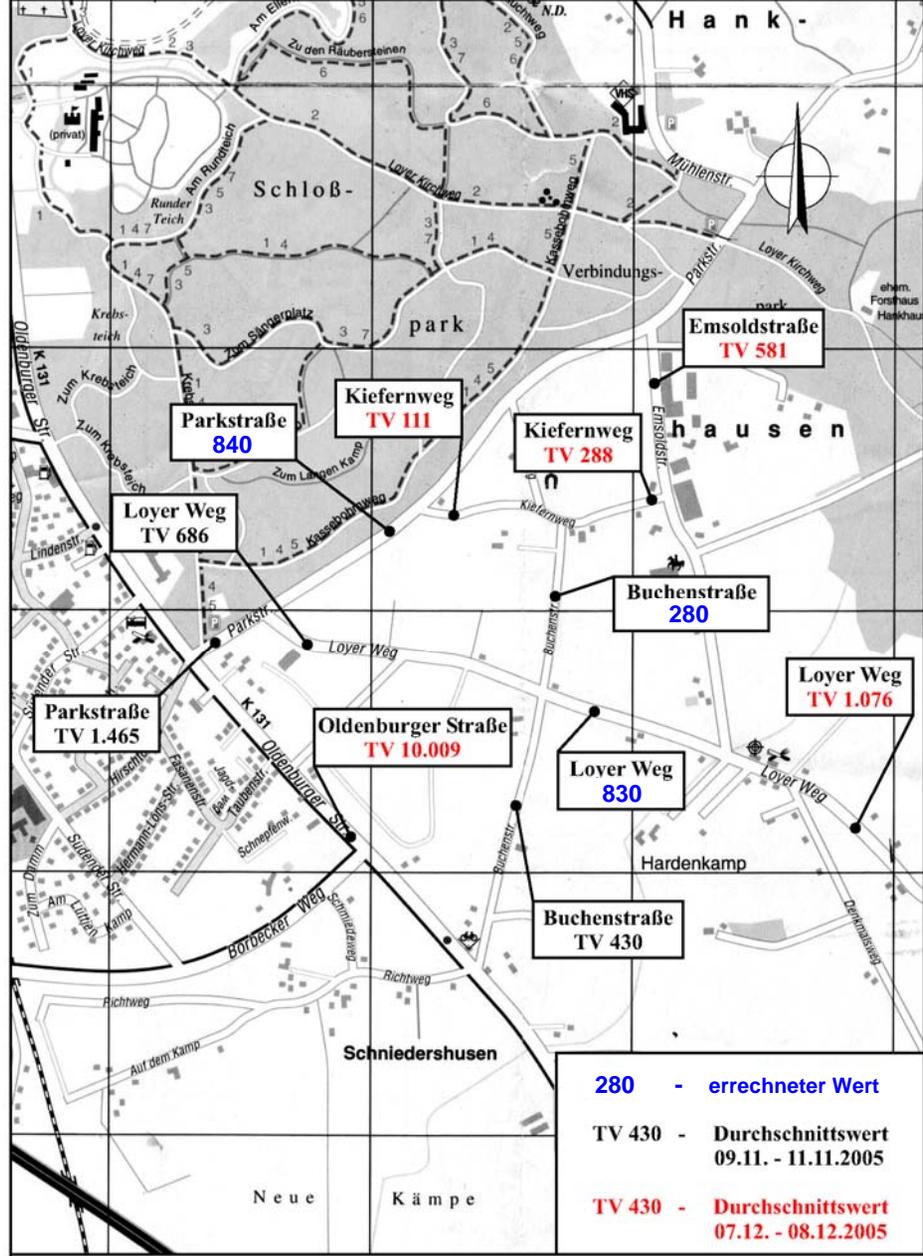
WA, I
0,35
a

Buchenstraße

Oldenburger Straße

Borbecker Weg



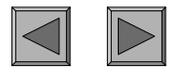


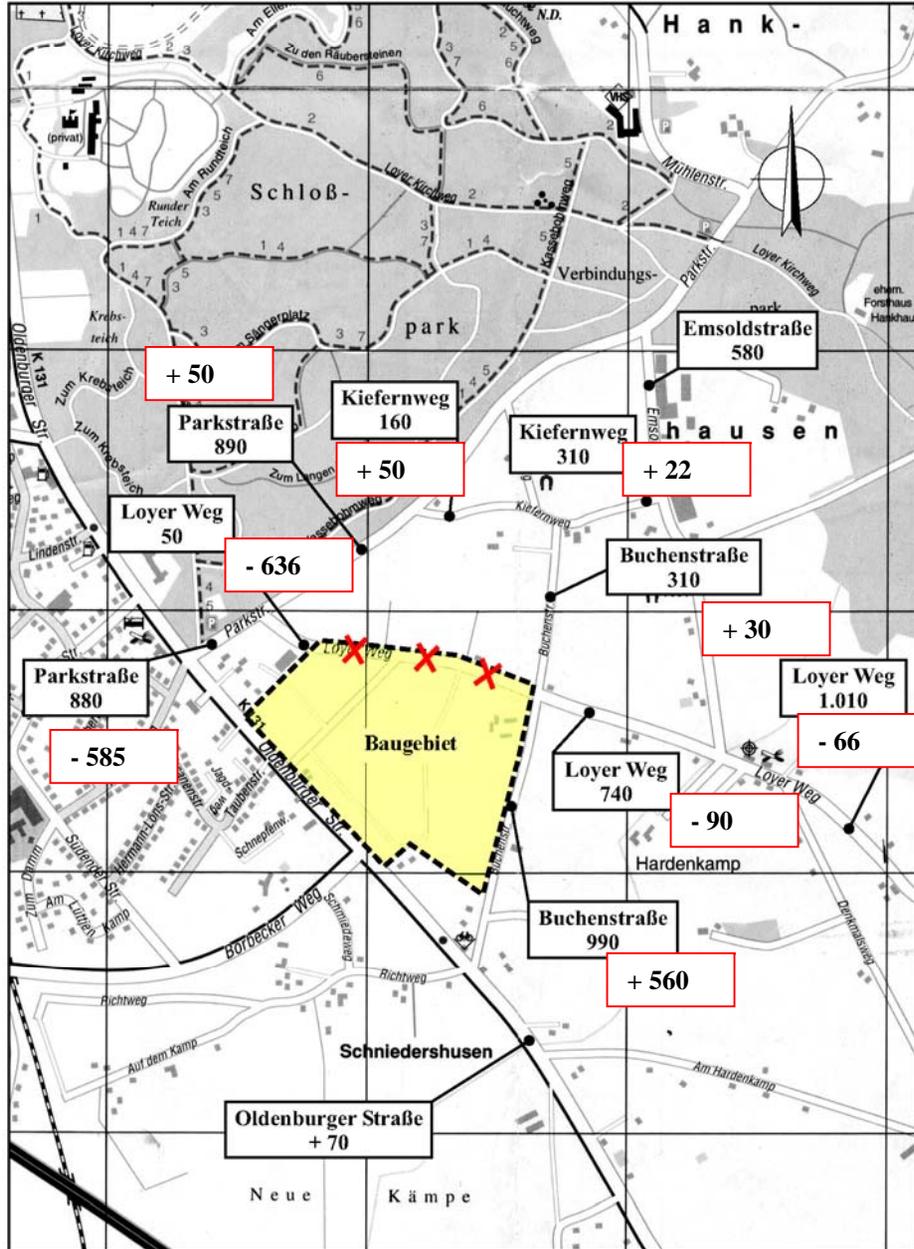
Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 79

IST
Ingenieurbüro
Dr. Schwerdhelm
& Tjardes GbR
Beratende Ingenieure

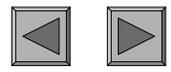
Belastung: Bestand
[Kfz/24h]

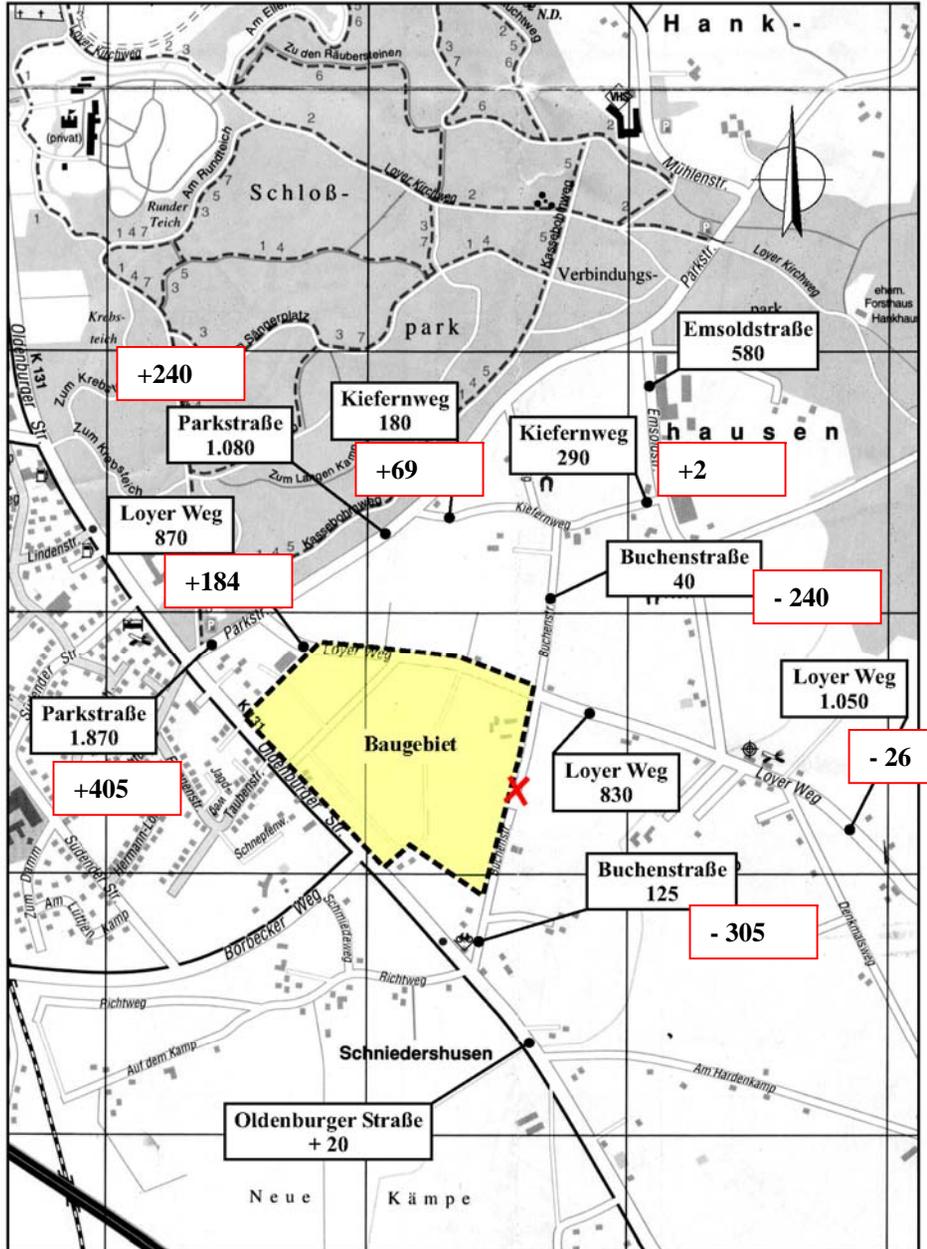
Datum: 08.12.05
Anlage 5.1



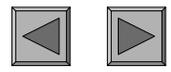


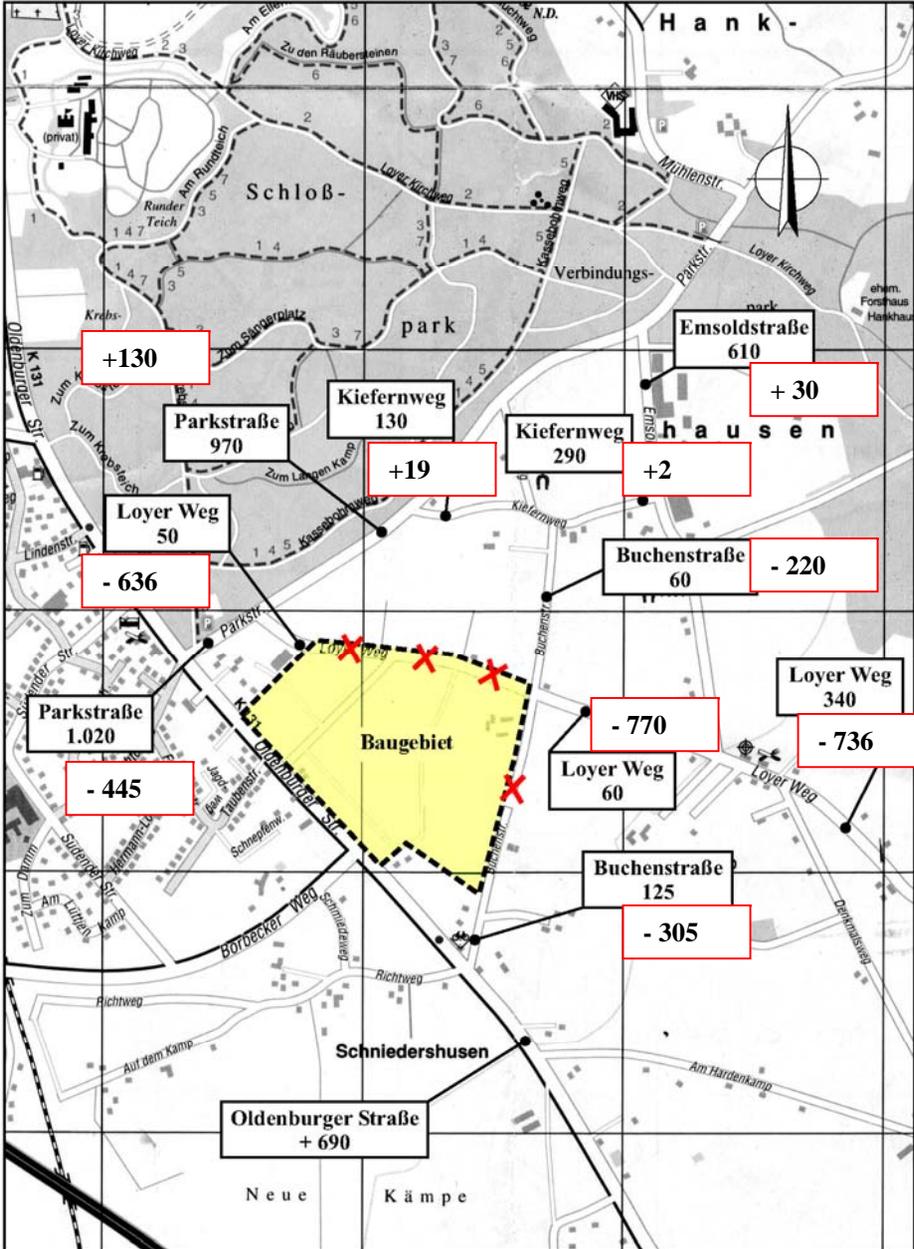
Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 79



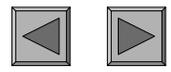


Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 79





Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 79



BBPL.-Nr. 79 – südlich Schloßpark Fahrtroutenberechnung

Ausgangssituation

Start: Einmündung Parkstraße / Oldenburger Straße

Ziel: Gaststätte Küpker, Loyer Weg

Geschwindigkeit: Oldenburger Straße 80 km/h; sonstige Straße 50 km/h

Route 1: Parkstraße – Loyer Weg – Ziel Küpker

Zeit: 1:47 Min.

Strecke: 1,1 km

Route 2: *Oldenburger Straße – Buchenstraße – Loyer Weg – Ziel Küpker*

Zeit: 2:21 Min.

Strecke: 1,8 km

Route 3: Oldenburger Straße – Am Hardenkamp – Denkmalsweg - Loyer Weg – Ziel Küpker

Zeit: 3:21 Min.

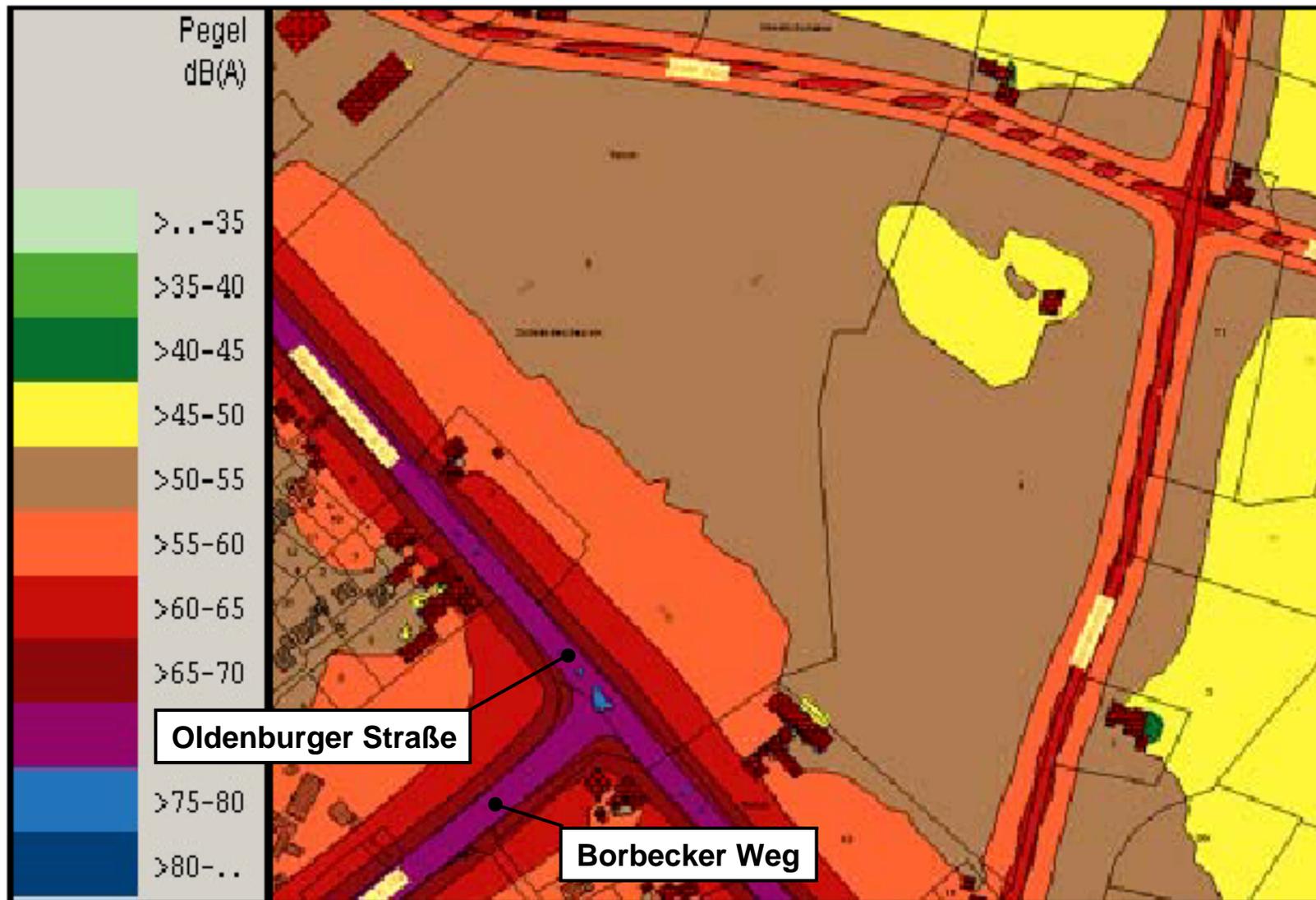
Strecke: 2,6 km

Route 4: *Parkstraße – Emsoldstraße – Loyer Weg – Ziel Küpker*

Zeit: 2:42 Min.

Strecke: 2,0 km

Immissionen (Istbelastung)

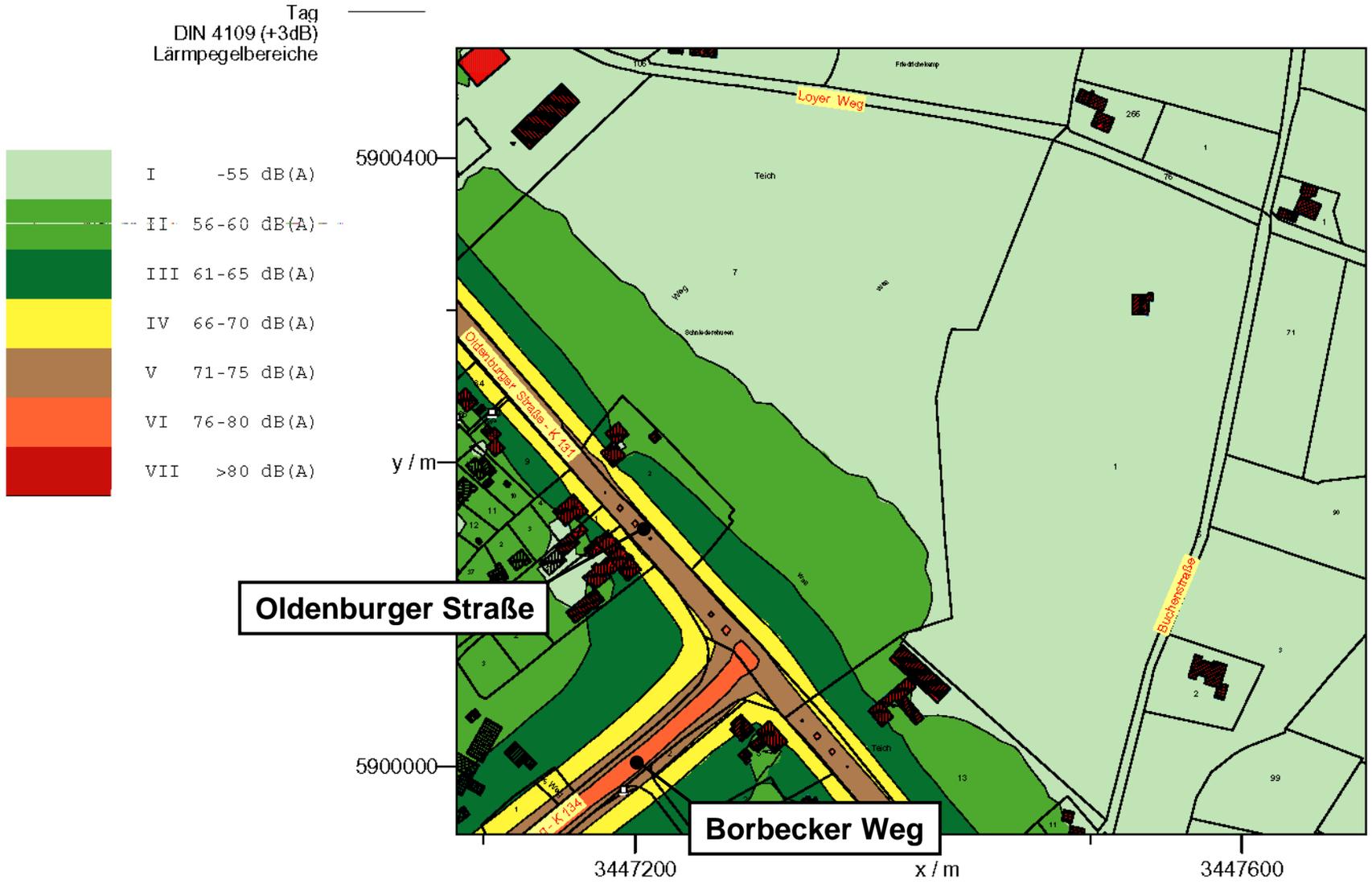


Immissionsraster in 2 m über GOK

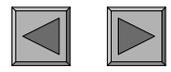


Immissionen

(Oldenburger Straße 50 km/h, Sperrung Loyer Weg/Buchenstrasse)



Immissionsraster in 2 m über GOK



Bebauungsplan Nr. 79 -neu-



Loyer Weg

WA ₁	I
0,35	
a	△ ED

WA ₂	I
0,25	
a	△ E

WA ₁	I
0,35	
a	△ ED

WA ₁	I
0,35	
a	△ ED

WA ₁	I
0,35	
a	△ ED

Oldenburger Straße

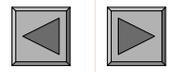
SO	I
0,6	

WA ₂	I
0,25	
a	△ E

Buchenstraße

WA ₁	I
0,35	
a	△ ED

Borbecker Weg



Textliche Festsetzungen

1. Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ sind folgenden Nutzungen zulässig:
 - Produktionsstätten für gartenbauliche Erzeugnisse (z.B. Freilandkulturen, Gewächshäuser),
 - Verkaufsstätte für gartenbauliche Erzeugnisse und Zubehör,
 - Stellplätze und Zufahrten,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 1.000 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.
5. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind nur Einzelhäuser zulässig.

6. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand.
7. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.
8. Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgängen von der Buchenstraße bzw. dem Loyer Weg zu den angrenzenden Grundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.
9. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.
10. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
 erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büro- und Sozialräume



11. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche R 1 ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.
12. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden für das Bebauungsplangebiet folgende Festsetzungen getroffen:
 1. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu schützen.
 2. Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landespflegerischen Gründen erfolgen, zum Beispiel Herausnahme kranker Bestände. Abgängige Bäume gemäß Nr 13 Nr.1 der textlichen Festsetzungen sind mit geeigneten Laubbäumen (als Solitärbäume, Solitärstammbüsche, oder Hochstämme) mit einem Stammumfang von 18/20 cm nachzupflanzen.
13. Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 ist eine Wallhecke anzulegen. Der Wall ist mit einer Breite von 2 m am Wallfuß und einer Kronenbreite von 0,8 m anzulegen. Beidseitig des Walls sind auf je 0,5 m Mulden anzulegen. Die Bepflanzung erfolgt einreihig mit Stieleiche, Birke, Eberesche in der Baumschicht (Pflanzabstand 20 m) und Hartriegel, Faulbaum, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Hasel in der Strauchschicht.
14. Die festgesetzte Wallhecke W 1 und der in diesem Zusammenhang gemäß Nr. 9 der textlichen Festsetzungen definierte Wallheckenschutzstreifen darf für maximal 5 Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von je 4 m unterbrochen werden.
15. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen **A 2** sind im Abstand von 10 m Solitärbäume (geeignete Arten: Rotbuche oder Stieleiche, StU 16-18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Unterwuchs ist als Schnitthecke anzulegen und zu unterhalten. Geeignete Arten hierfür sind Rotbuche, Hainbuche oder Weißdorn.



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 und 3 ist identisch mit den im festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten.

2. Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit symmetrischen geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung vom maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,
- Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

Pultdächer mit einer Mindestneigung von 30° sind zulässig.

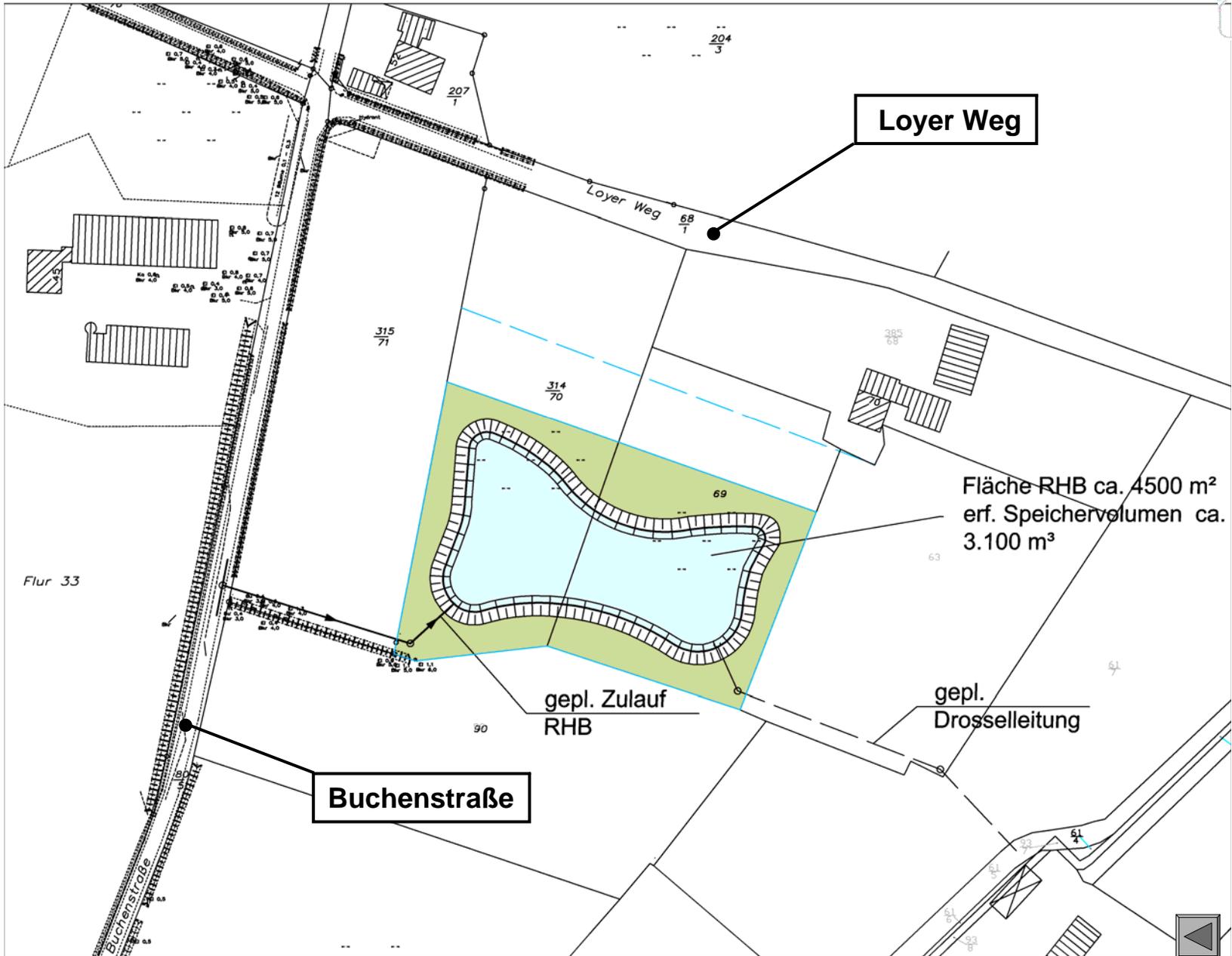
3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

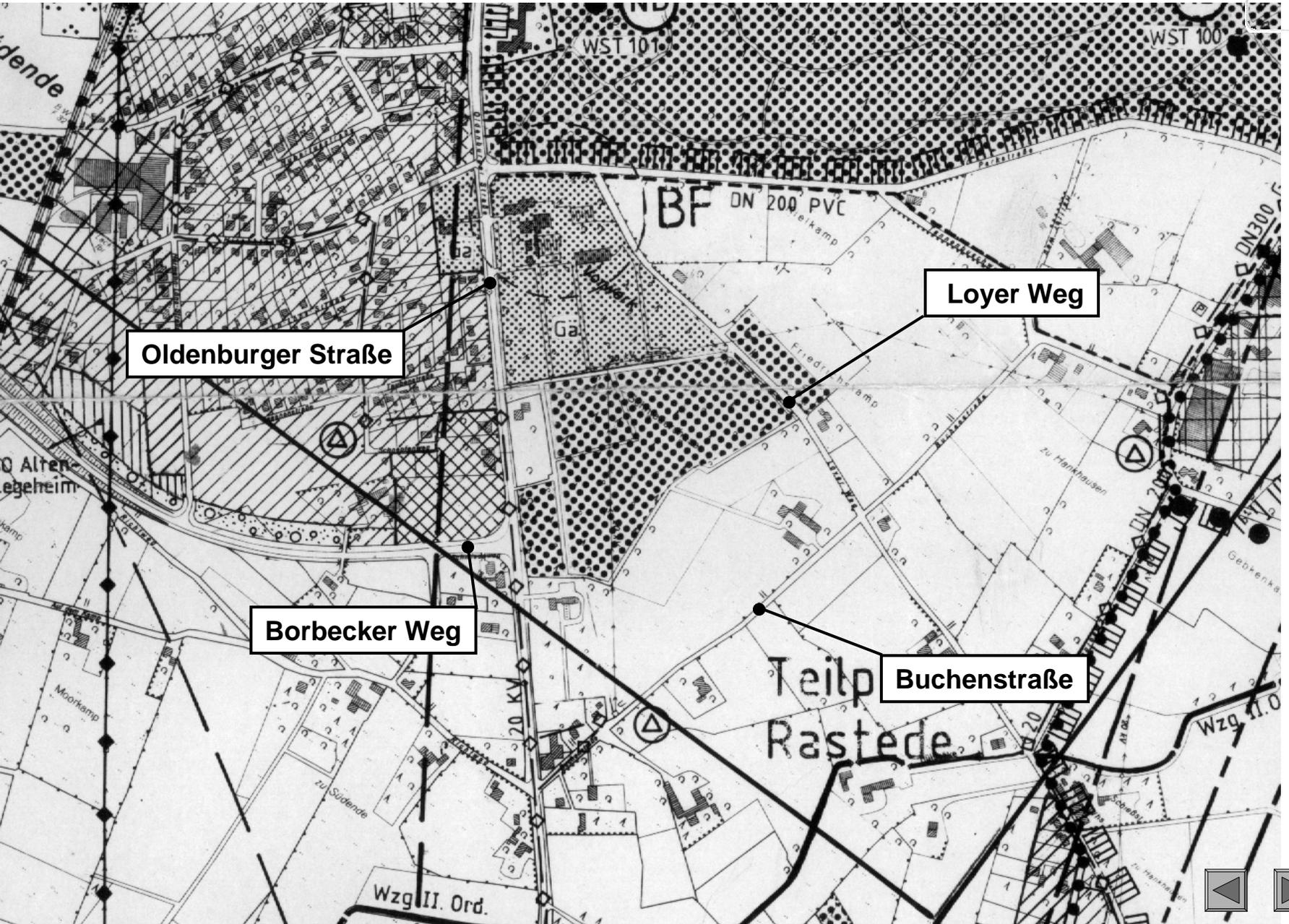
4. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

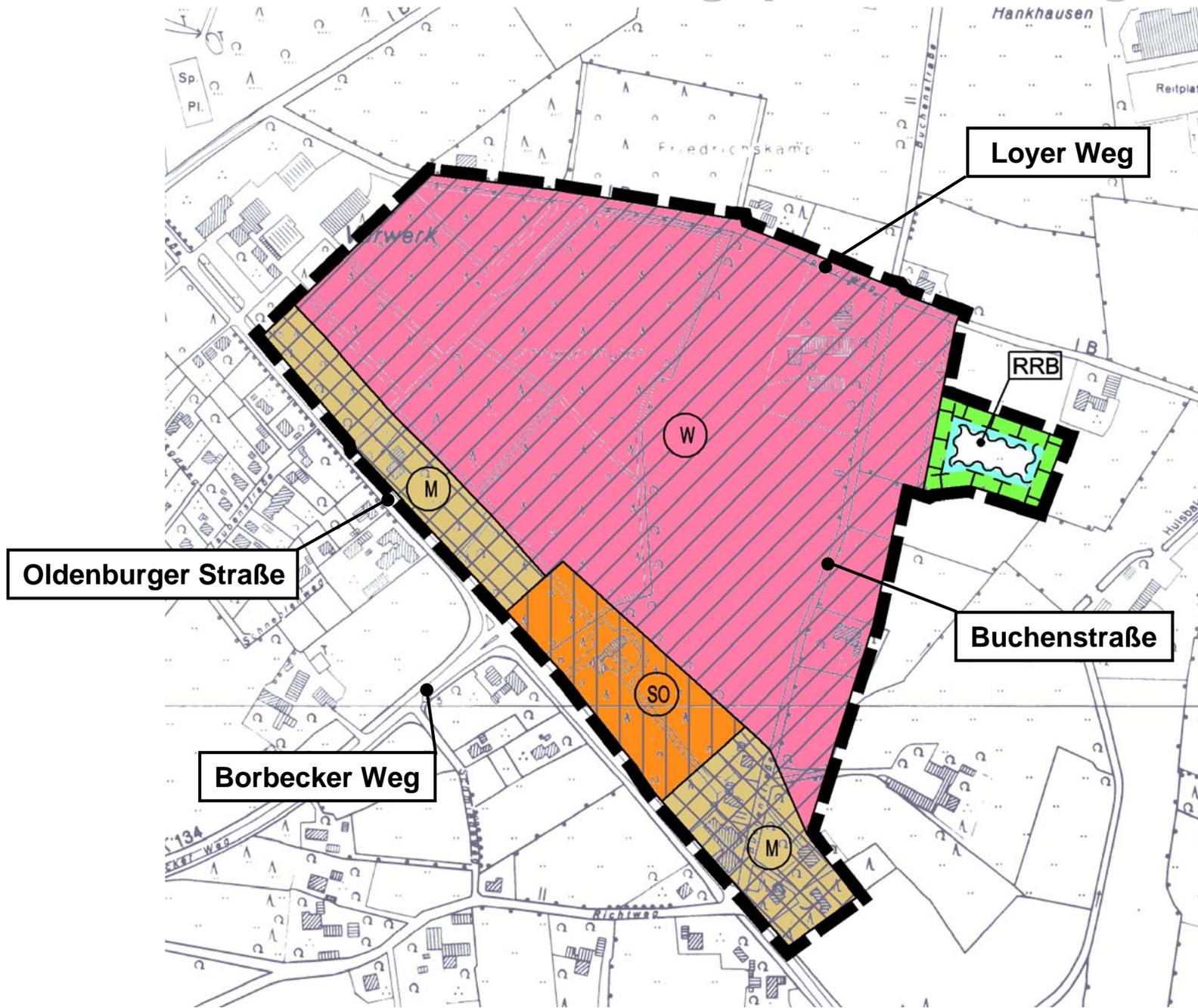
Oberflächenentwässerung



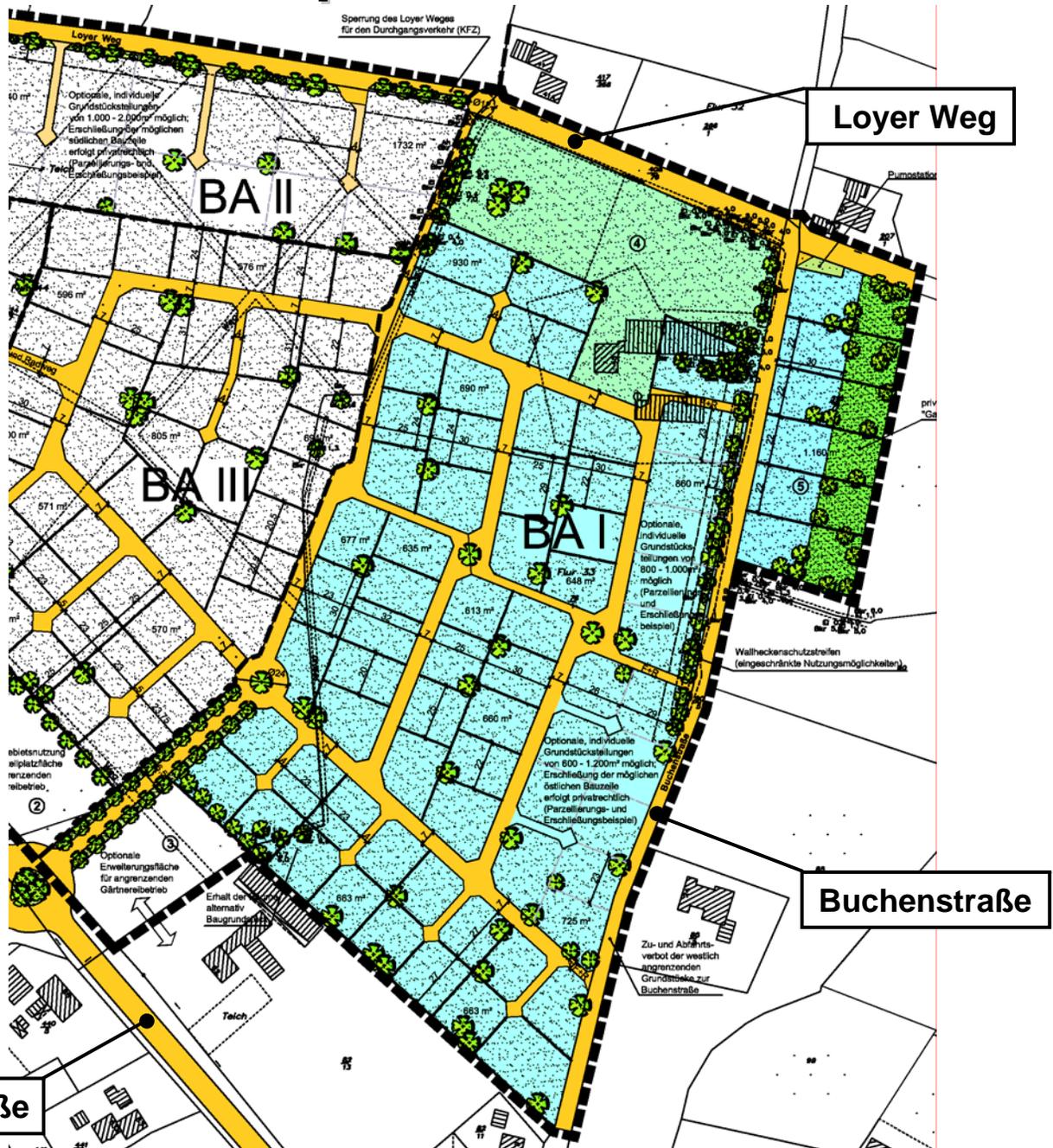
Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan



33. Flächennutzungsplanänderung



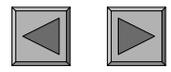
Rahmenplan 1. Bauabschnitt



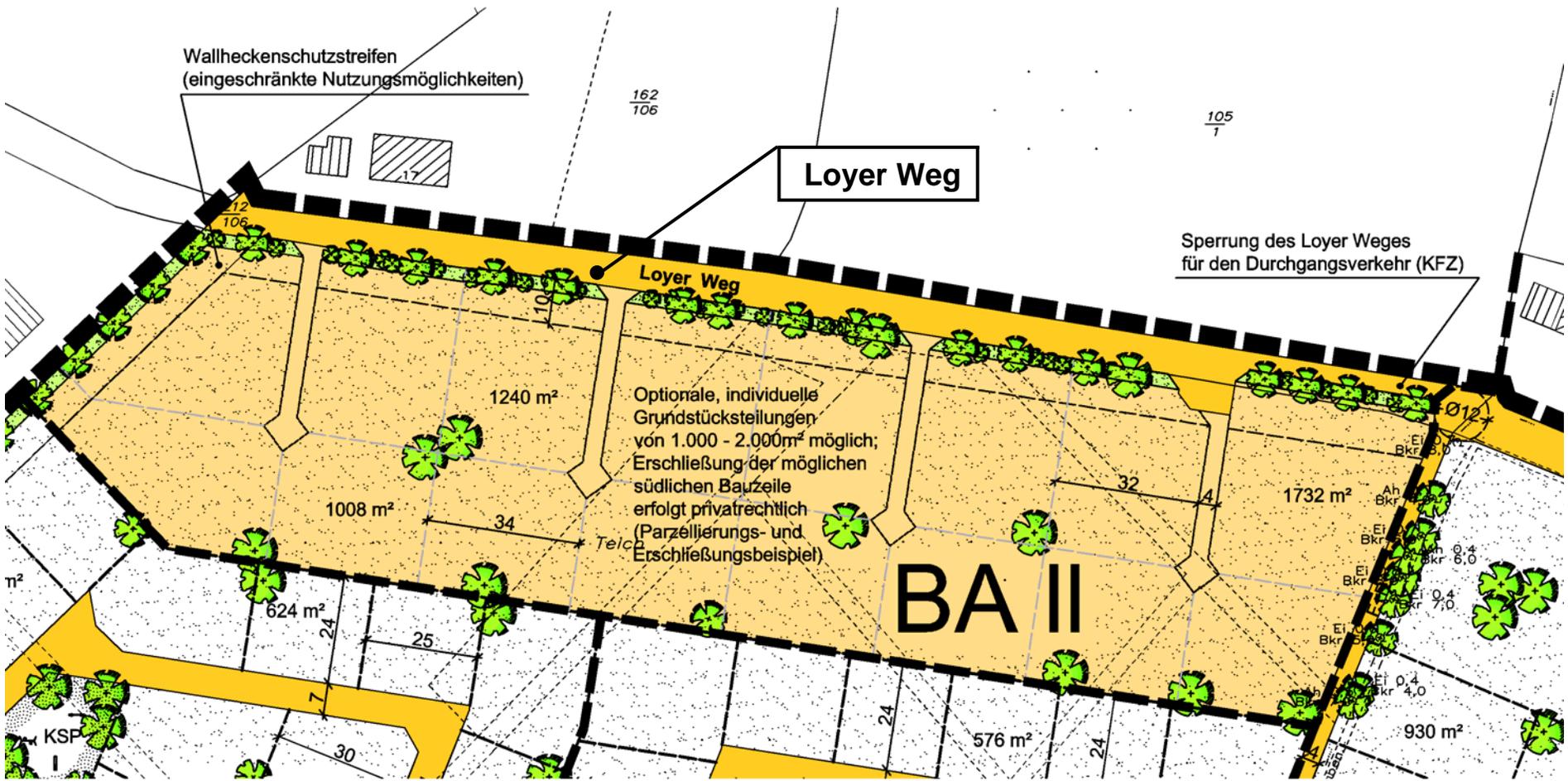
Oldenburger Straße

Loyer Weg

Buchenstraße



Rahmenplan 2. Bauabschnitt

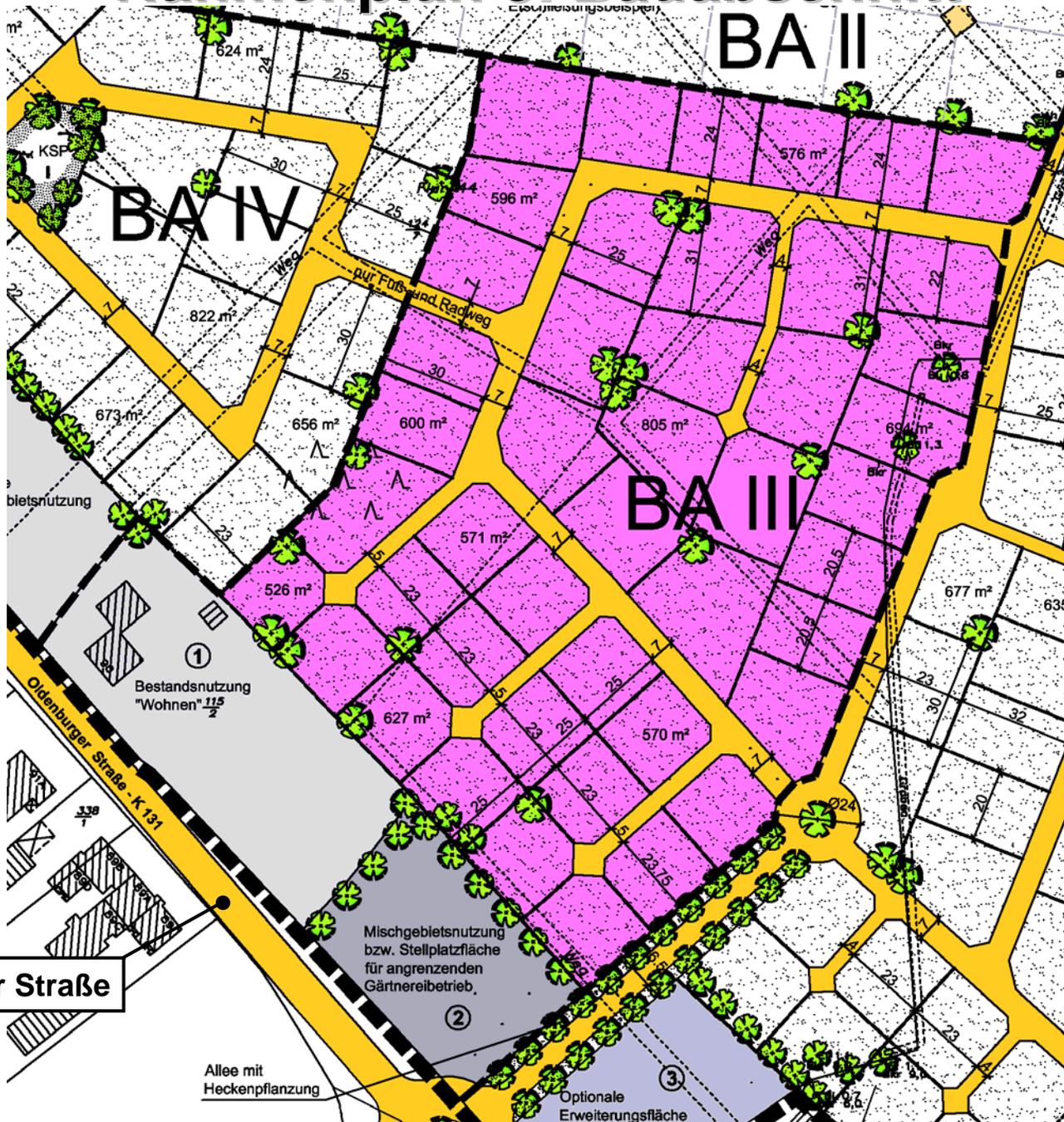


Rahmenplan 3. Bauabschnitt

BA II

BA IV

BA III



Oldenburger Straße

Allee mit Heckenpflanzung

Optionale Erweiterungsfläche



Rahmenplan Städtebauliche Daten

Städtebauliche Daten:	
Gesamtfläche	172.654 m ² (100%)
Erschließungsfläche	23.895 m ² (13,84%)
Erschließungsfläche, privat (optional)	1.098 m ² (0,63%)
öffentliche Grünfläche	953 m ² (0,55%)
Kinderspielplatz	650 m ² (0,38%)
Bauabschnitt 1: Nettobaufäche Anzahl der Grundstücke	46.593 m ² (26,99%) 65
Bauabschnitt 2: Nettobaufäche Anzahl der Grundstücke	19.661 m ² (11,39%) 16
Bauabschnitt 3: Nettobaufäche Anzahl der Grundstücke	16.684 m ² (9,66%) 22
Bauabschnitt 4: Nettobaufäche Anzahl der Grundstücke	30.229 m ² (17,51%) 45
Sonstige Grundstücke:	
Flächen 1:	10.854 m ² (6,29%)
Fläche 2:	3.110 m ² (1,80%)
Fläche 3:	2.766 m ² (1,60%)
Fläche 4:	8.940 m ² (5,18%)
Fläche 5:	7.219 m ² (4,18%)

