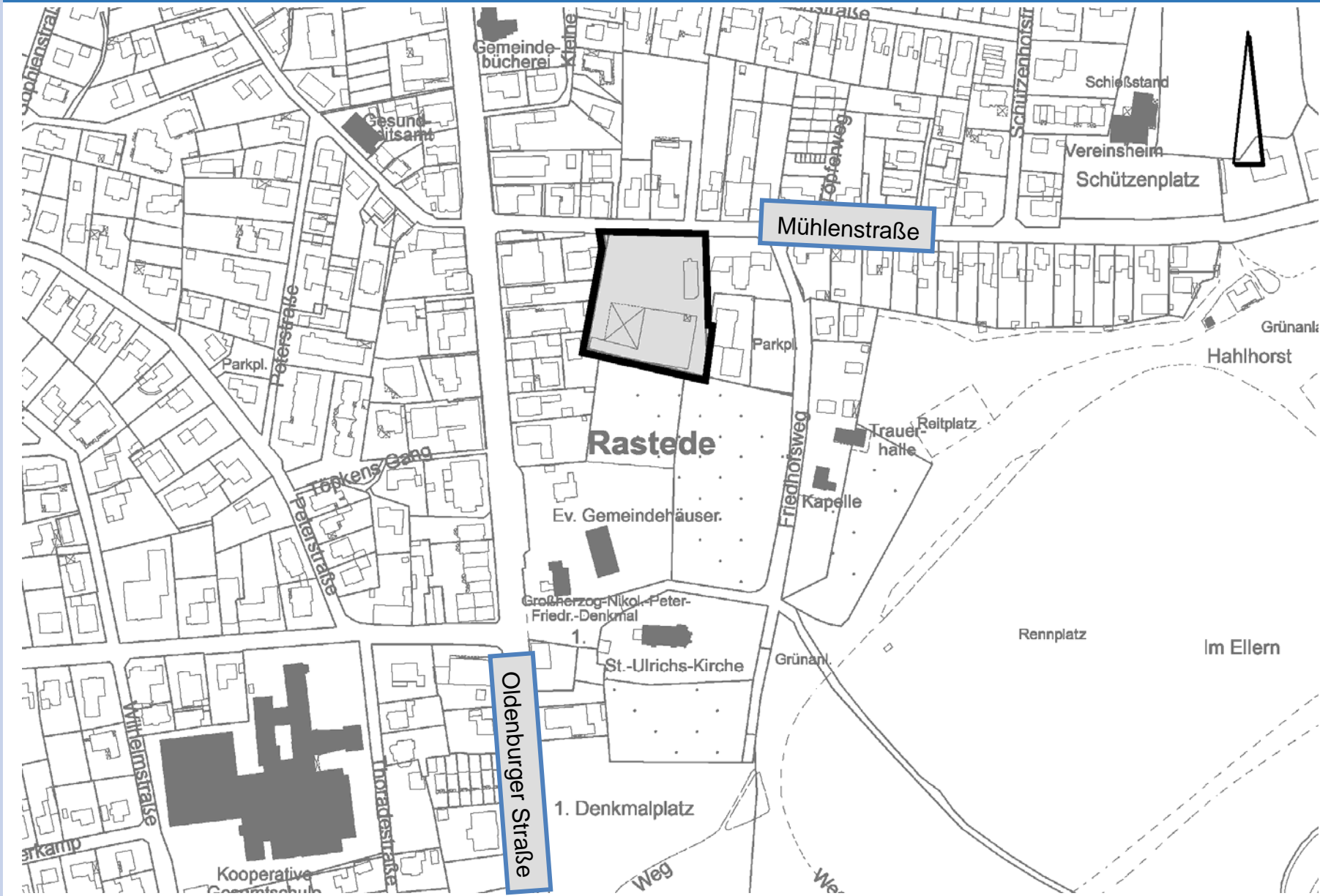
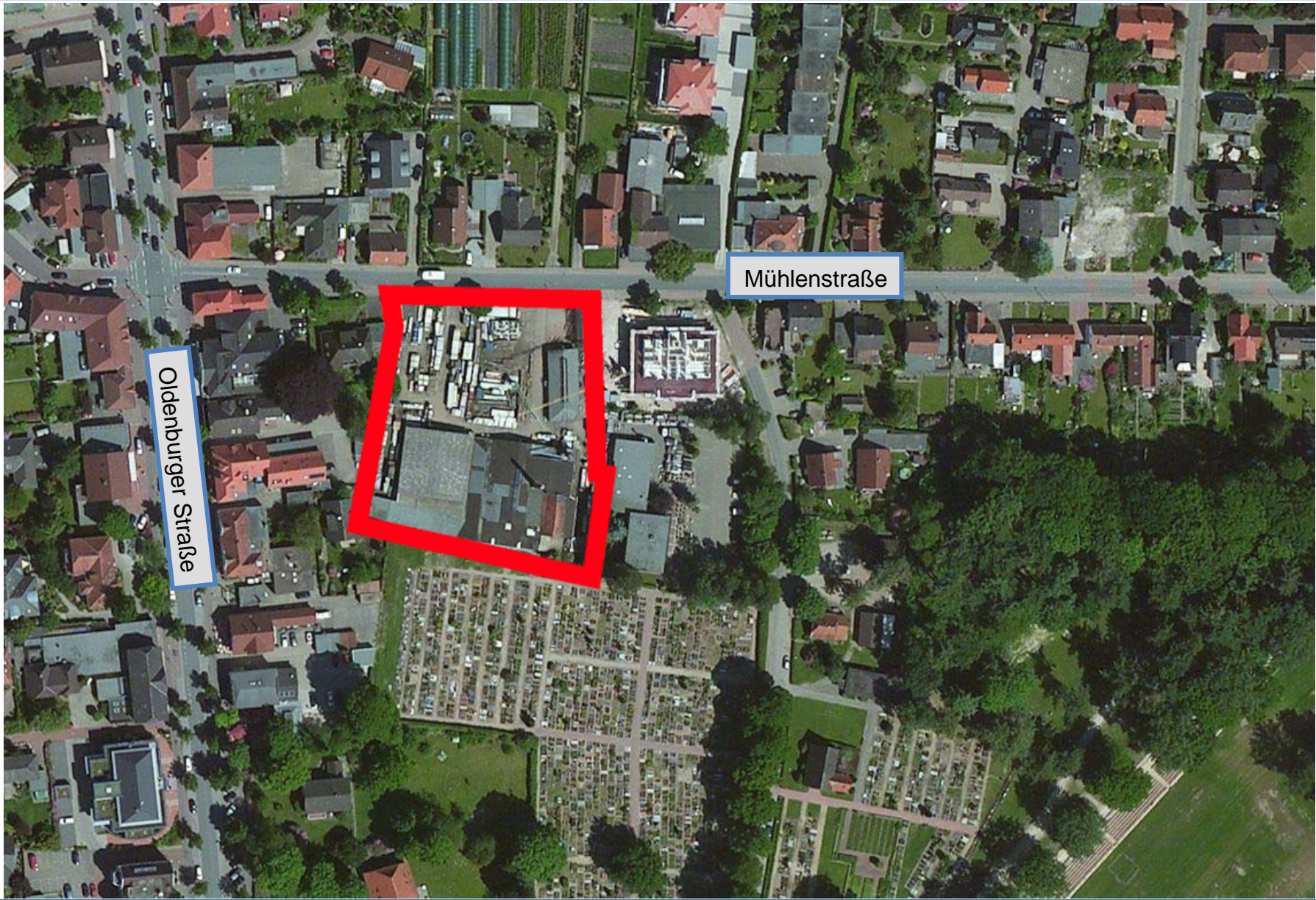
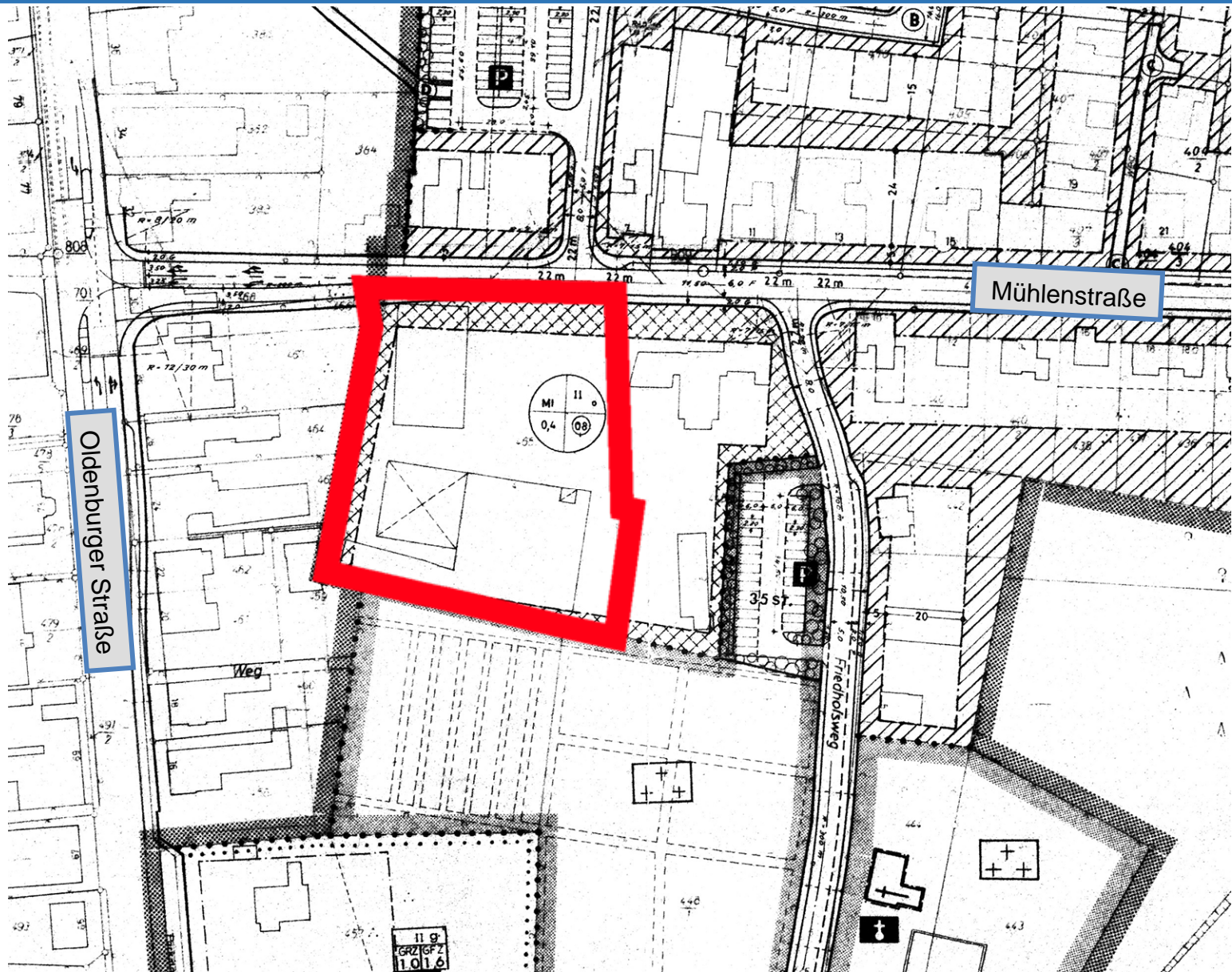


Gemeinde Rastede

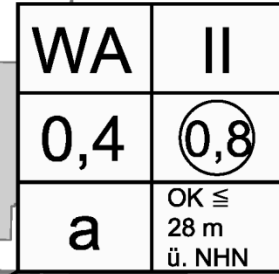
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 d "Rastede I"











1. Es gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 28 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. In Teilbereichen 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, Tabelle 8 eingehalten werden.

In den mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereichen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{Wi \text{ res}} = 30 \text{ dB}$

Büroräume u. ä. erf. $R'_{Wi \text{ res}} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{Wi \text{ res}} = 35 \text{ dB}$

Büroräume u. ä. erf. $R'_{Wi \text{ res}} = 30 \text{ dB}$

Innerhalb der mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

5. Oberirdische Stellplätze sind neben der innerhalb der im Planteil abgegrenzten Flächen für Stellplätze auch innerhalb der 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.

6. 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 Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

2. Dachform und Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. 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. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

5. Tiefgaragenstellplätze

Mindestens 50 % der insgesamt je Baugrundstück erforderlichen Einstellplätze sind als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen.