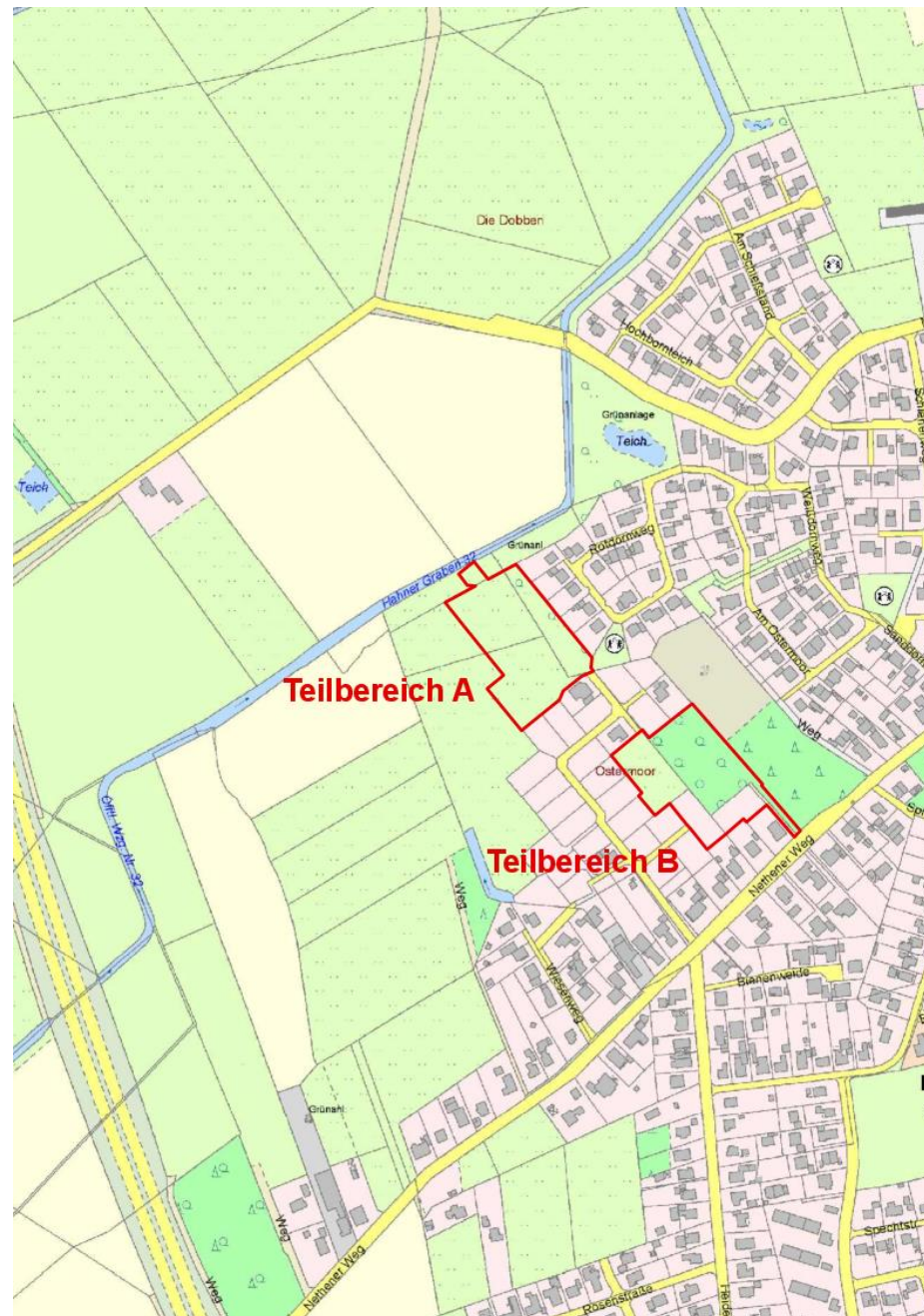


GEMEINDE RASTEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 104 „ERWEITERUNG BAUGEBIET OSTERMOOR II“ - MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39
26340 Neuenburg

T 04452 916-0
F 04452 916-101

info@thalen.de
www.thalen.de

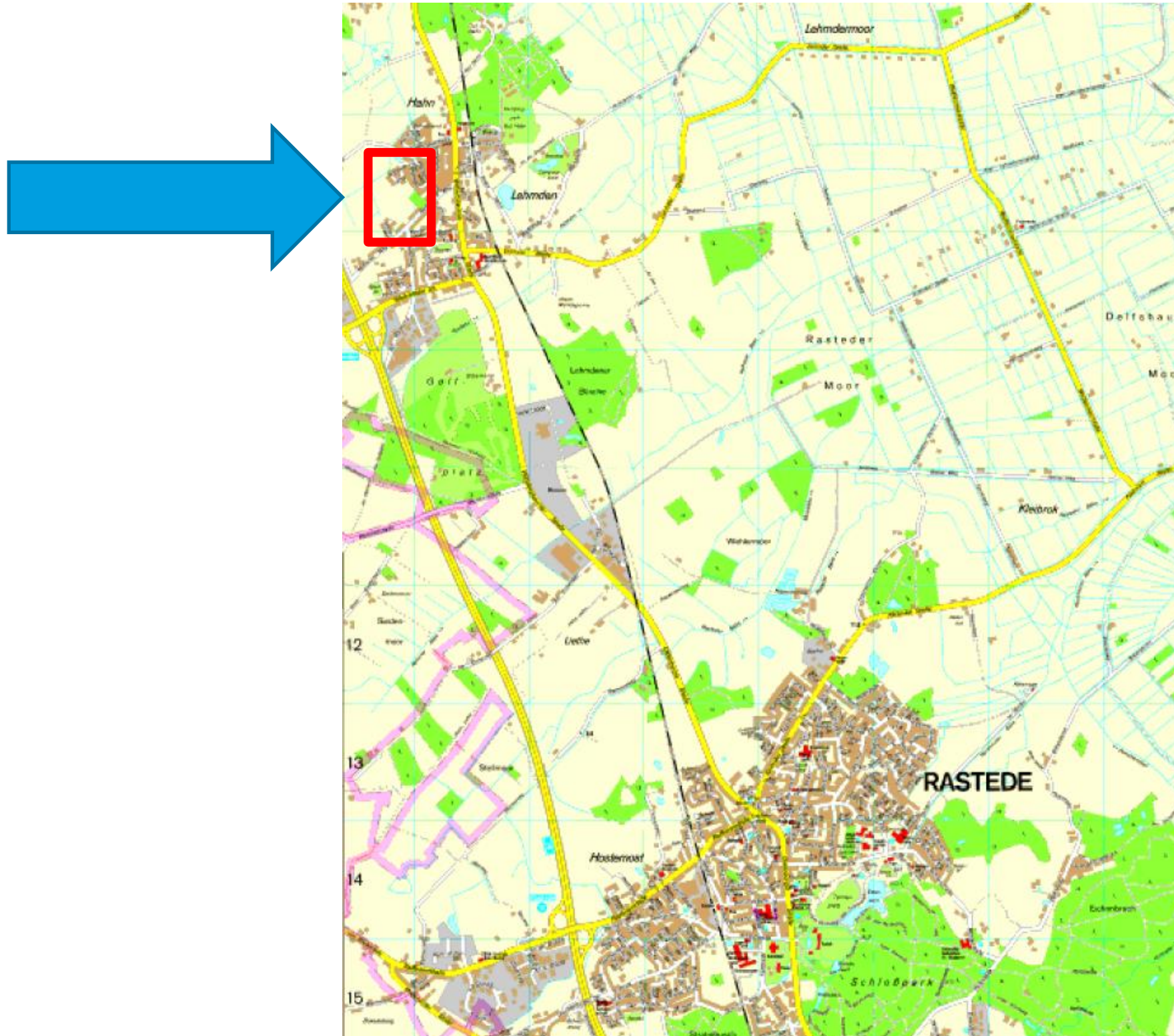
Projekt-Nr.: 09808

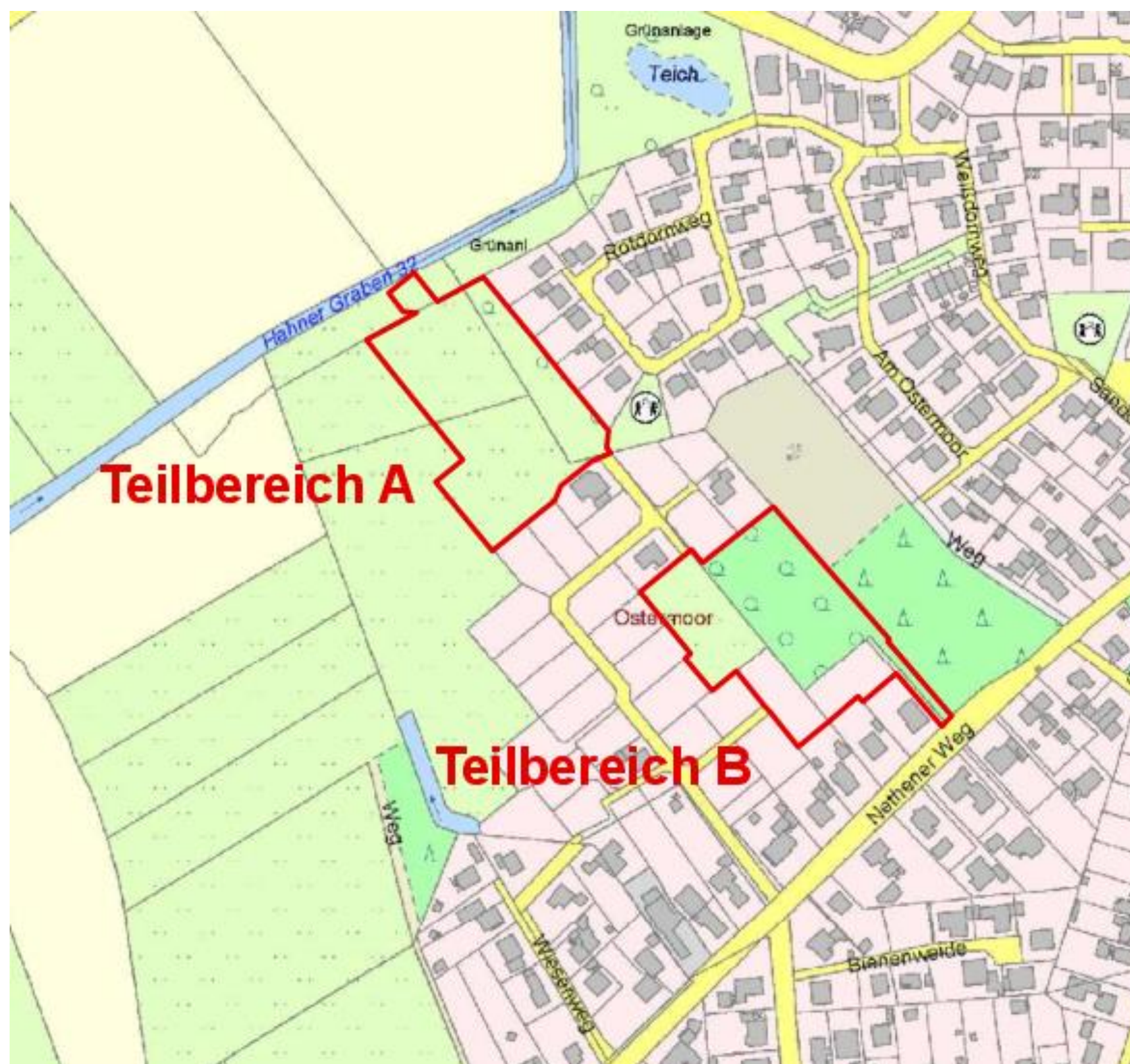
Für diese Zeichnungen/
Technischen Unterlagen/
Darstellungen behalten wir
uns alle Rechte vor.

BEBAUUNGSPLAN NR. 104 „ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II“ ÜBERSICHTSKARTE

06.07.2015

2





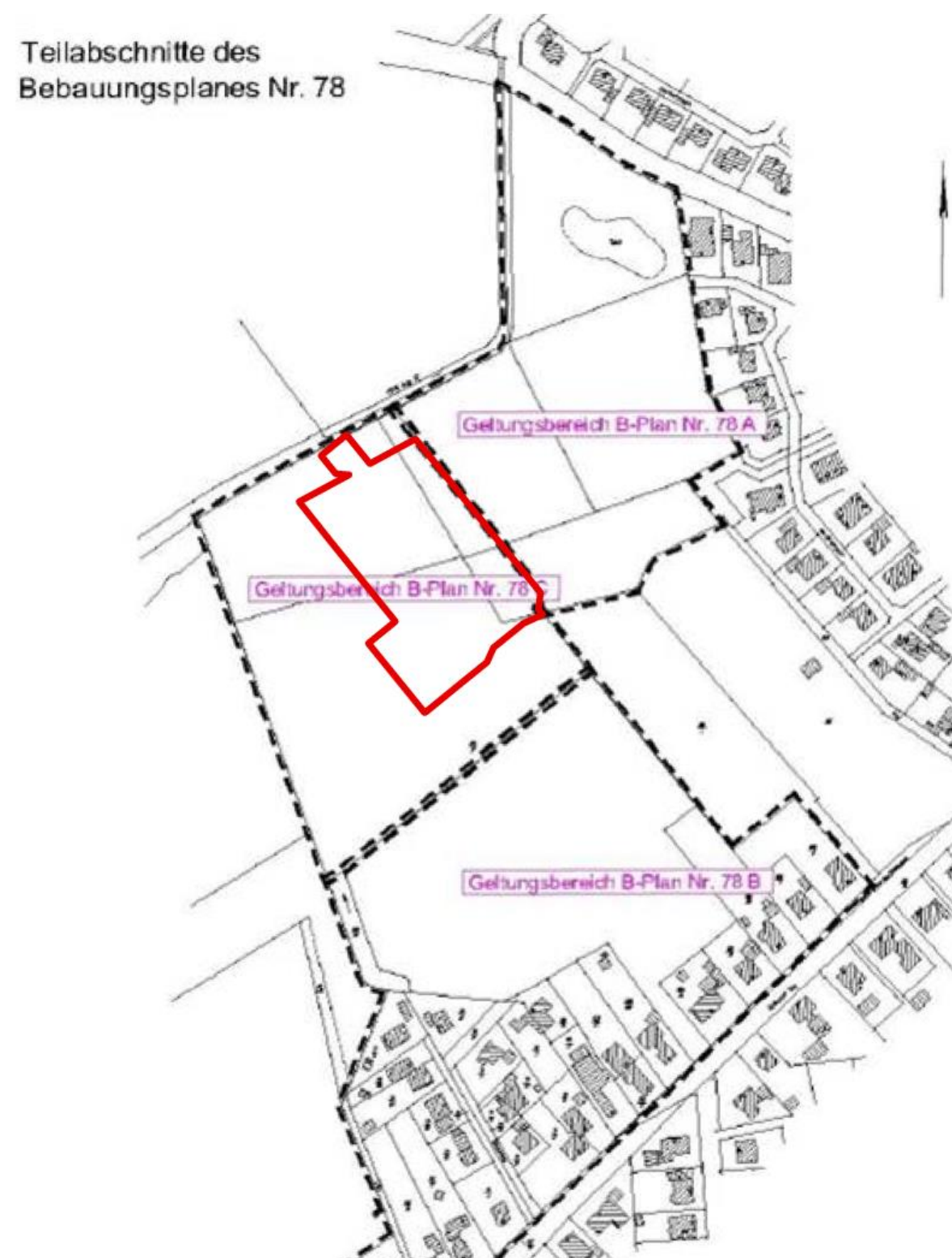
**STÄDTEBAULICHES KONZEPT, HAHN-LEHMEN,
NÖRDLICH NETHENER WEG - 2011**



BEBAUUNGSPLAN NR. 104 „ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II“ TEILABSCHNITTE OSTERMOOR

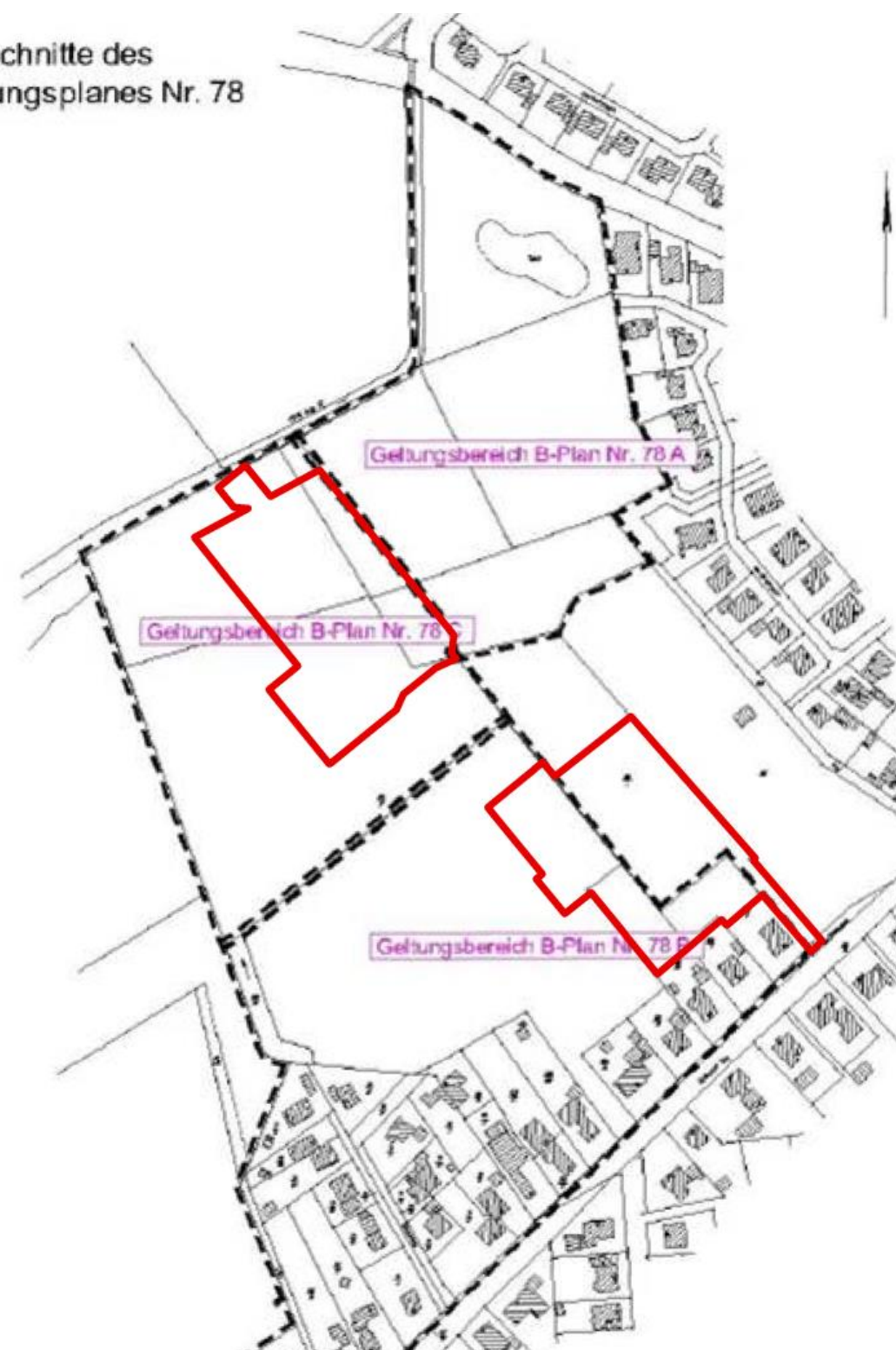
06.07.2015

5



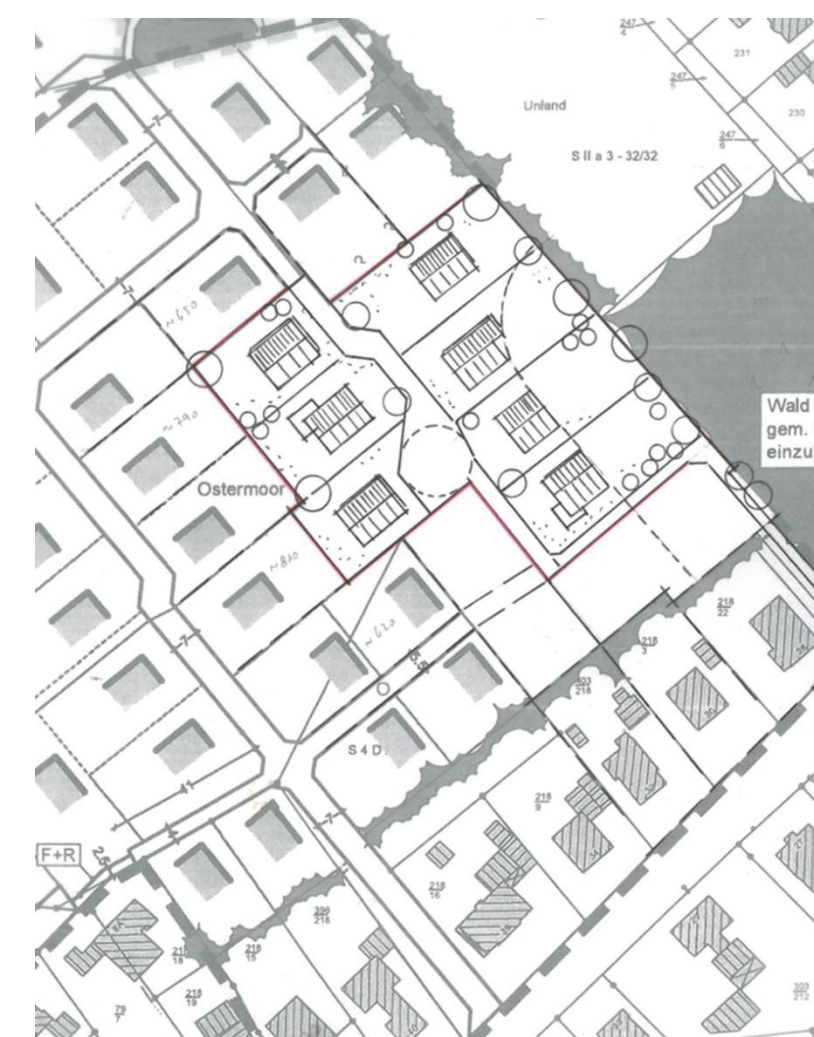
➔ **Bebauungsplan Nr. 104 Teilbereich A = Bebauungsplan Nr. 78 C**

Teilabschnitte des
Bebauungsplanes Nr. 78



**ERWEITERUNG BAUGEBIET
OSTERMOOR**

➔ TEILBEREICH B



➔ Bebauungsplan Nr. 104 Teilbereich B = Bebauungsplan Nr. 78 B

Bebauungsplan

2005: Nr. 78 A „Ostermoor“



Bebauungspläne

2005: Nr. 78 A „Ostermoor“

2011: Nr. 78 B „Hahn - Am Ostermoor II“

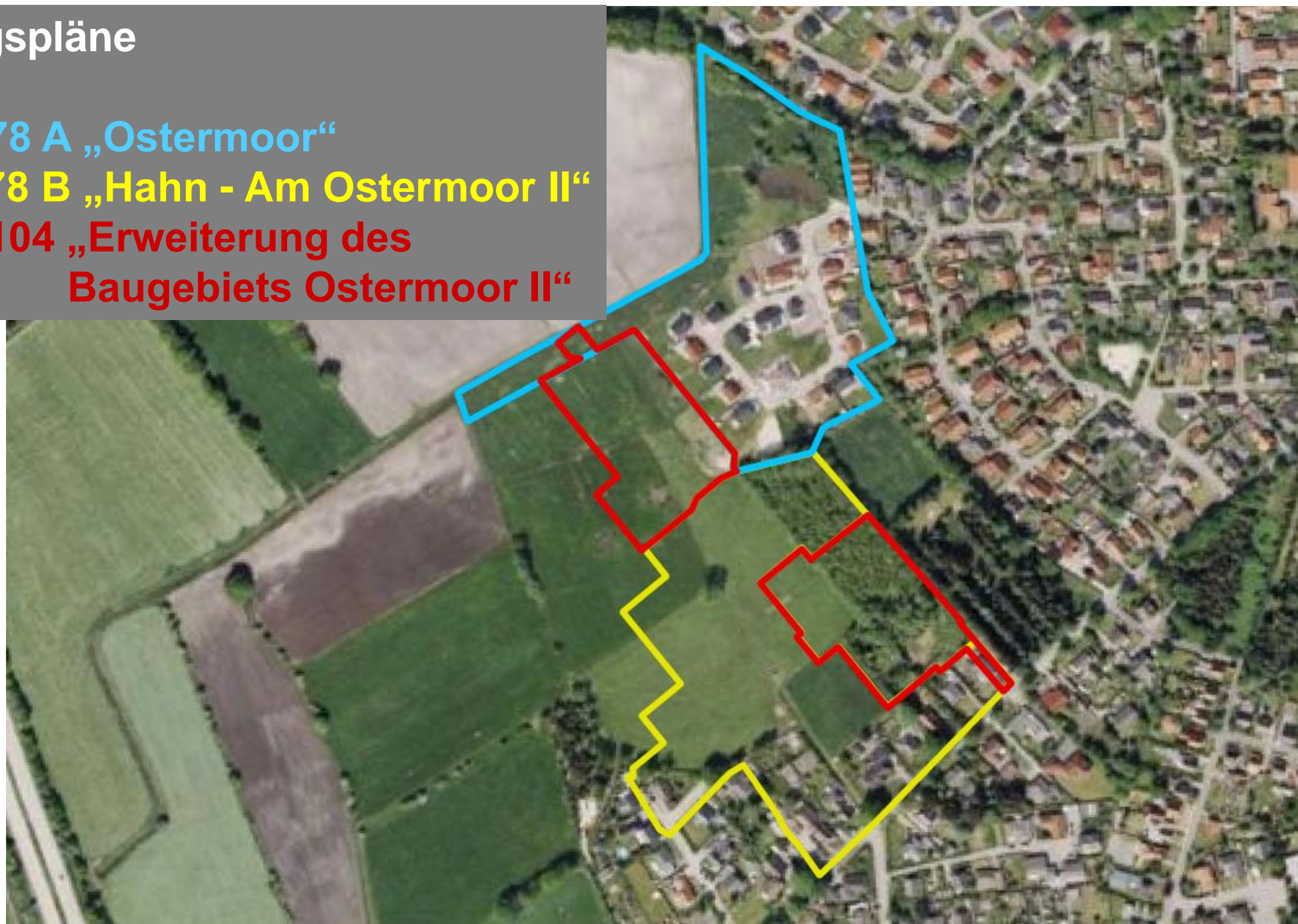


Bebauungspläne

2005: Nr. 78 A „Ostermoor“

2011: Nr. 78 B „Hahn - Am Ostermoor II“

2015: Nr. 104 „Erweiterung des
Baugebiets Ostermoor II“





**Flächennutzungsplan
Teilbereich B**



**Flächennutzungsplan
Teilbereich B**

**27. Flächennutzungsplanänderung (Mai 2005)
Teilbereich A & B**



**Flächennutzungsplan
Teilbereich B**



**27. Flächennutzungsplanänderung (Mai 2005)
Teilbereich A & B**



**44. Flächennutzungsplanänderung (Juni 2011)
Teilbereich A & B**





Besonders zu berücksichtigen:

- Schallproblematik (Außenwohnbereiche)
- Anpassung Oberflächenentwässerungskonzept
- Ausgleichsflächen und Biotope

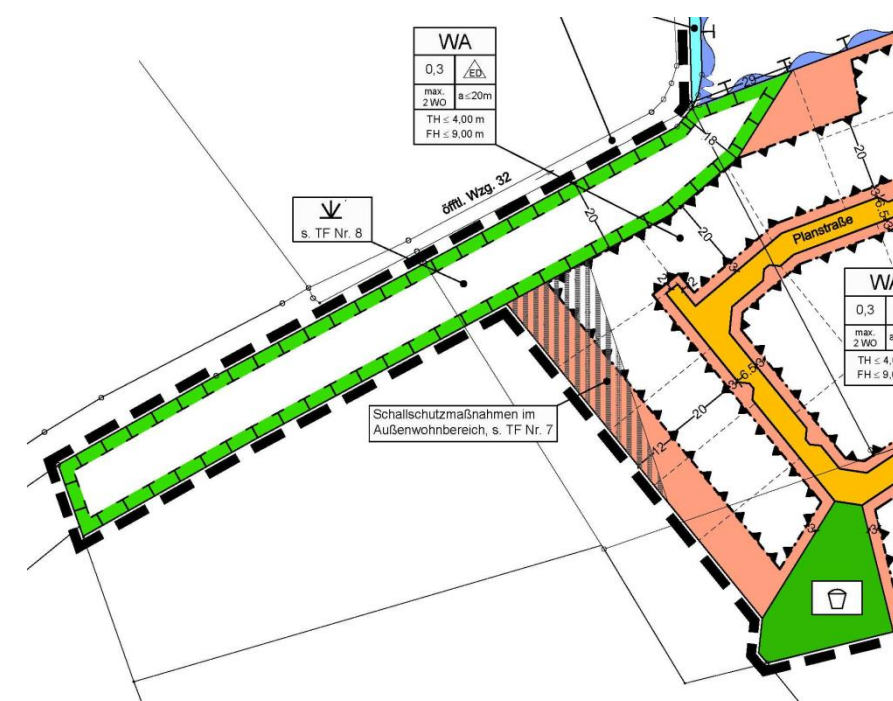


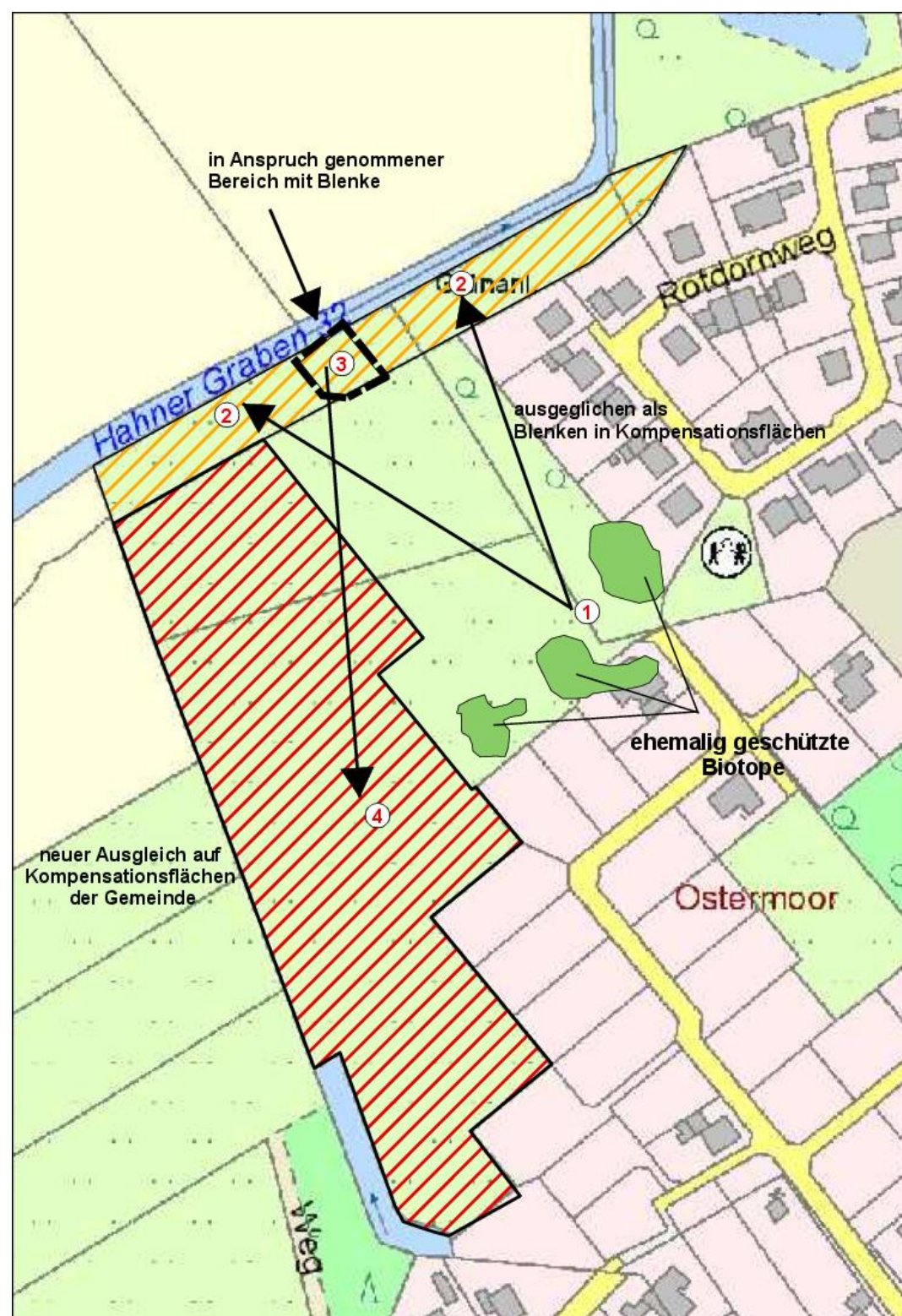


- Bombenkrater = Luftbildauswertung
- Austrocknung im Sommer = keine Amphibien



Überlagerung mit B-Plan Nr. 78 A





Ökologischer Fachbeitrag
zur Verlegung geschützter Biotope

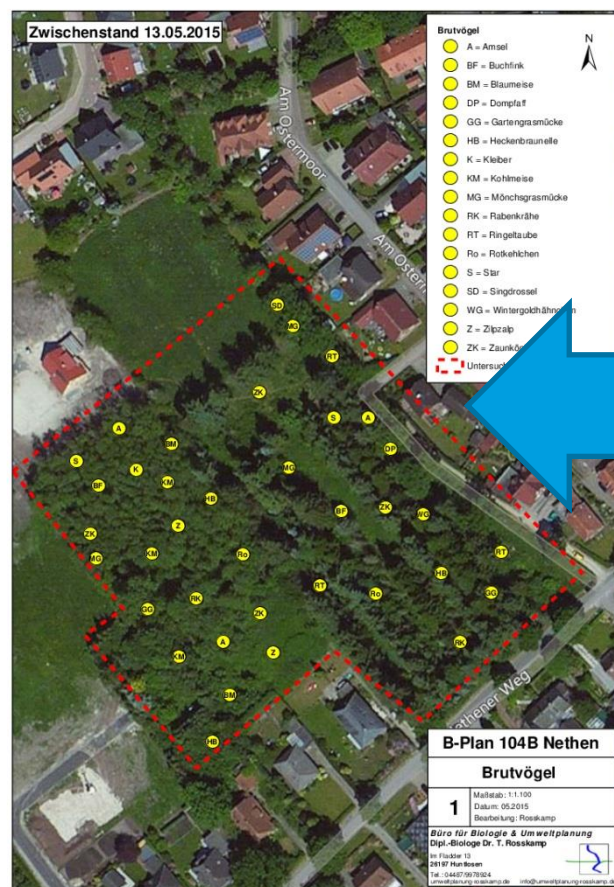
➔ **Stellung Ausnahmeantrag**





Besonders zu berücksichtigen:

- Ableitung Oberflächenwasser



- Benachbarte ehemalige Baumschulfläche
→ Wald
- Wald → Brutvogelkartierung bis Juli 2015

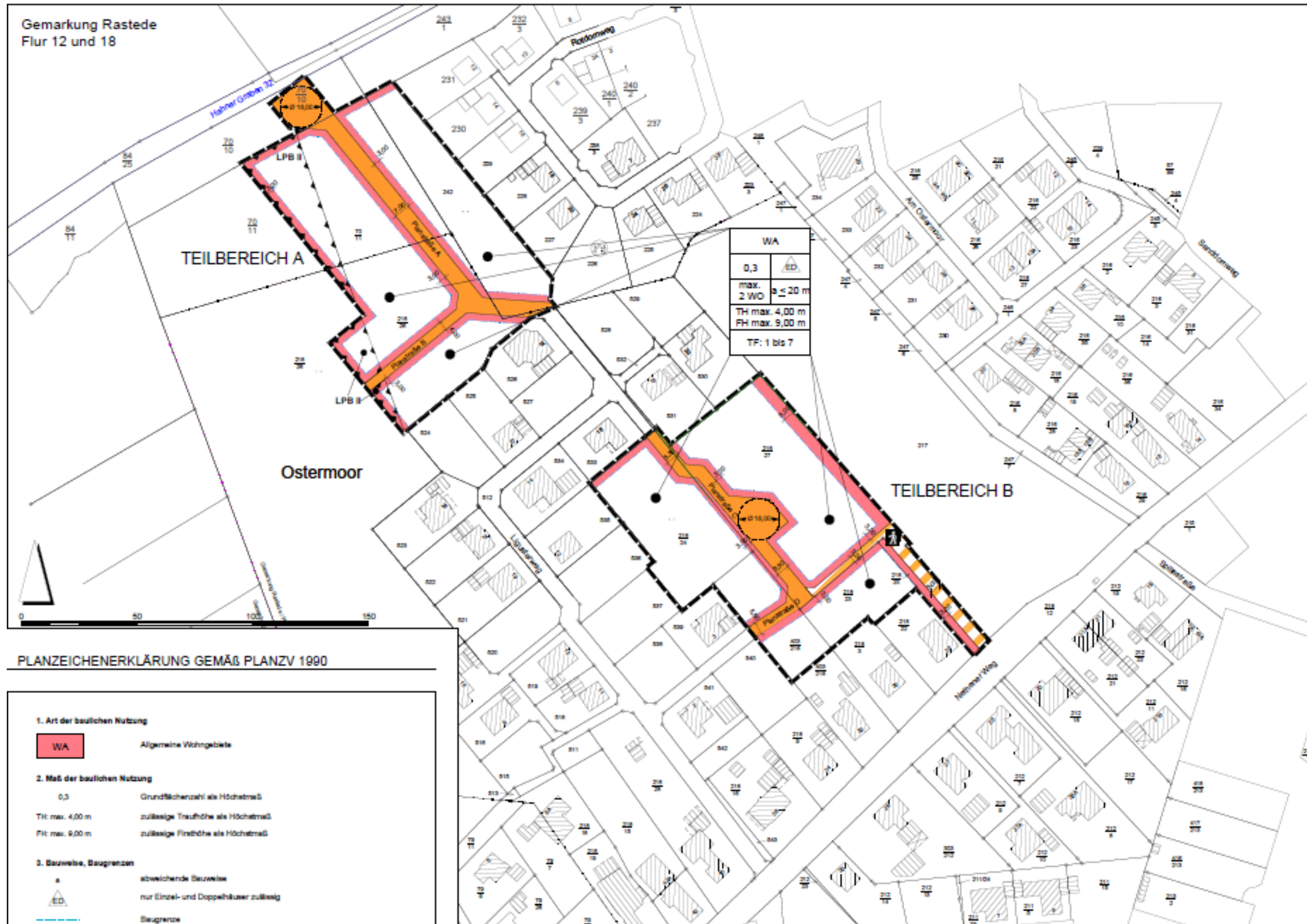
BEBAUUNGSPLAN NR. 104 „ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II“ PLANZEICHNUNG

06.07.2015

19

BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II"

M. 1 : 1.000

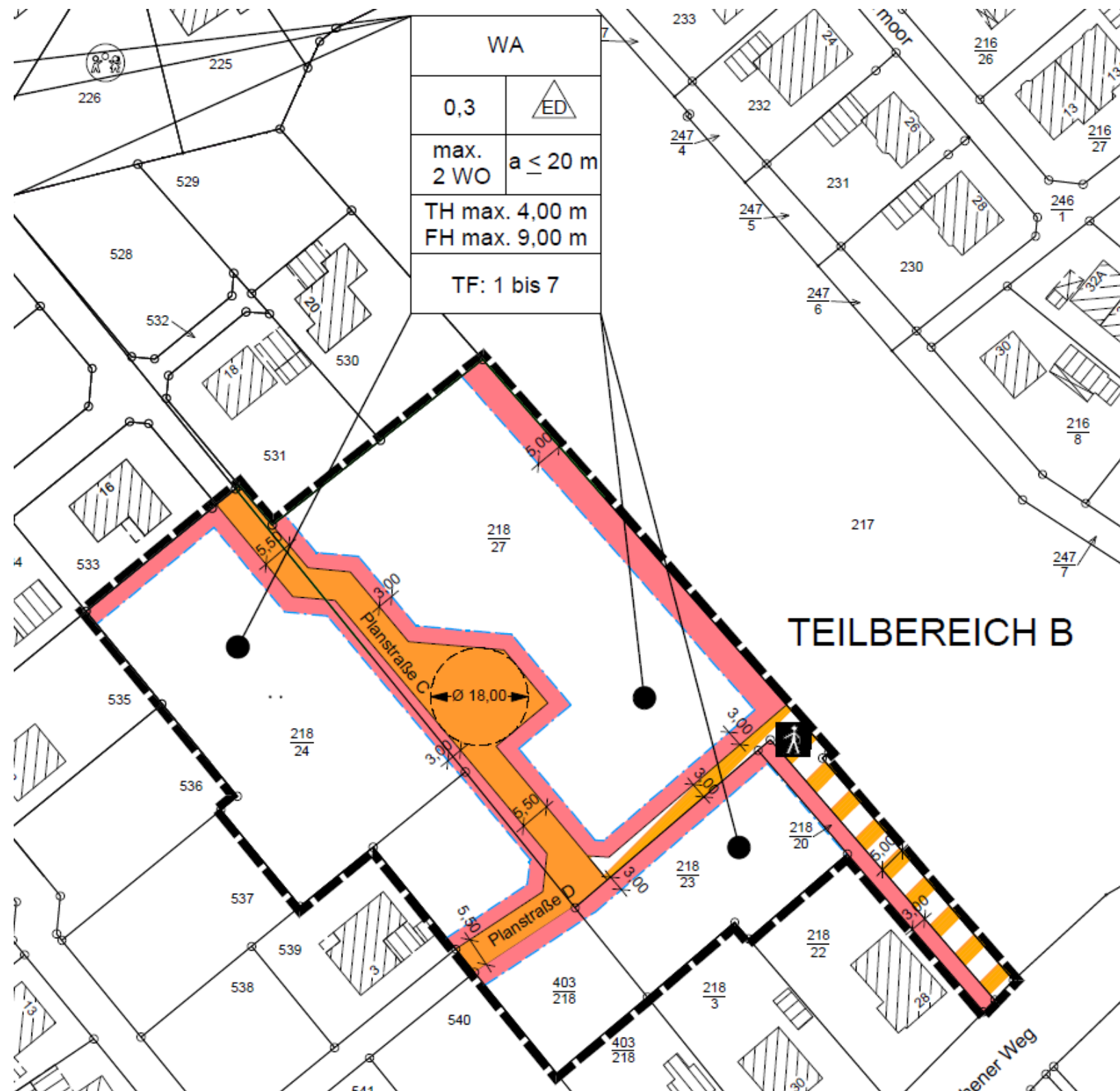




BEBAUUNGSPLAN NR. 104
„ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II“
PLANZEICHNUNG – TEILBEREICH B

06.07.2015

21



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**2.1 Bezugspunkte**

Oberer Bezugspunkt:

- a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
- b) First: obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnrand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße

2.2 Überschreitungen

Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Krüppelwalme, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude oder bauliche Anlagen, die aus mehreren, ohne Abstand errichteten Gebäuden bestehen, eine Gesamtlänge von 20 m nicht überschreiten. Nebengebäude nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebengebäude gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

6. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Straßenverkehrslärm von der A 29)

Die erforderliche Schalldämmung der gesamten Außenbauteile der Gebäude ist im Einzelfall - in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 - aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich, der an ein bestimmtes Außenbauteil heranreicht, zu ermitteln. Bei den Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen zur Gewährleistung des Schutzanspruches innerhalb der Aufenthaltsräume.

Lärmpegelbereich Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB

	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
I	30	-
II	30	30

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiet Ostermoor II“ (Teilbereiche A und B).
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von minimal 15° zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 5 NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO.
3. Gemäß § 84 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.

2. Bodenfunde

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Referat 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 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.

3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis, untere Abfallbehörde, zu benachrichtigen.

4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Rastede zu benachrichtigen.

6. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich des Teilbereiches A Teile des rechtskräftigen B-Planes Nr. 78 A „Ostermoor“. Der Bebauungsplan 78 A „Ostermoor“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“ außer Kraft.

7. Außenwohnbereiche

Bei der Anlage von Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien, Balkone) innerhalb des Lärmpegelbereiches II wird empfohlen, diese im Schallschatten vom Hauptgebäude oder anderen Gebäuden zu errichten.



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!