

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

## Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich

Sitzungstermin: Montag, 06.09.2004, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Ratsaal des Rathauses

Rastede, den 25.08.2004

### 1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 05.07.2004
- TOP 4 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6g - Rastede  
Vorlage: 2004/212
- TOP 5 1. Änderung des Bebauungsplanes 2 - Rastede-Kleinenfelde  
Vorlage: 2004/213
- TOP 6 Bebauungsplan Nr. 75 A - Im Göhlen II  
Vorlage: 2004/217
- TOP 7 Außenbereichssatzung Hankhausen - Loyer Weg  
Vorlage: 2004/218
- TOP 8 Bebauungsplan Nr. 74 - Neusüdende  
Vorlage: 2004/219

- TOP 9** 25. Flächennutzungsplanänderung - Ferienhausgebiet Kleibrok  
Vorlage: 2004/220
- TOP 10** 3. Änderung Bebauungsplan 61 - Rastede Ortskern - Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften  
Vorlage: 2004/205
- TOP 11** Straßenbenennung BBPL. Nr. 75a "Im Göhlen" (II. BA)  
Vorlage: 2004/223
- TOP 12** Erneuerung Regenwasserkanal in der Königsberger Straße  
Vorlage: 2004/242
- TOP 13** Ergebnis der Befragung Hinterbebauung Kleinenfelde  
Vorlage: 2004/241
- TOP 14** 27. Flächennutzungsplanänderung - Hahn - Ostermoor  
Vorlage: 2004/216
- TOP 15** Bebauungsplan 78 A - Hahn - Ostermoor  
Vorlage: 2004/215
- TOP 16** 31. Flächennutzungsplanänderung, Beachclub Nethen  
Vorlage: 2004/249
- TOP 17** Bebauungsplan Nr. 83 - Beachclub Nethen  
Vorlage: 2004/229
- TOP 18** Anfragen und Hinweise
- TOP 19** Schließung der Sitzung

**Mit freundlichen Grüßen**

**gez. Decker**  
**Bürgermeister**

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2004/212**

freigegeben am 19.07.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 19.07.2004**

### **7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6g - Rastede**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.09.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	21.09.2004	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Nr. 1, 2, 2. Alt. und 3, 2. Alt. in Verbindung mit § 3 Absatz 2 und § 4 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 06.09.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 7.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6g – Rastede als Satzung nebst Begründung wird beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 06.07.2004 (Vorlage 2004/196 und 196A) wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 1, 2, 2. Alt. und 3, 2. Alt. in Verbindung mit § 3 Absatz 2 und § 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken haben sich nicht ergeben.

Die Abwägungsvorschläge sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
X	entfiel	X	Rat 27.09.2004

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Lageplan
3. Planzeichnung + Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

## Bebauungsplan Nr. 6 G „Rastede Ortskern“ – 7. Änderung der Gemeinde Rastede

## Abwägungstabelle zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Entwässerungsverband Jade Postfach 1461 26914 Brake	20.07.2004	Der Entwässerungsverband Jade hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die o.a. Bauleitplanung.  Verbandsanlagen/-gewässer sind von der Bauleitplanung nicht betroffen (Ortskern Rastedede).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Nein
2	E.ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte	27.07.2004	Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.  Wir bitten Sie zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand uns an diesem Verfahren nicht mehr zu beteiligen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
3	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hannover	19.07.2004	Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH und der Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH und danken für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.  Wir möchten Ihnen mitteilen, dass der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden.		Nein
4	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG Region Niedersachsen / Bremen Postfach 3260 30032 Hannover	15.07.2004	Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 06.07.2004.  Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluss ist möglich, aber in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar.  Für Anregungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o. g. Telefonnummer zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein

Bebauungsplan Nr. 6 G „Rastede Ortskern“ – 7. Änderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
5	EWE Aktiengesellschaft Postfach 1220 26642 Westerstede	22.07.2004	<p>Gegen das Vorhaben bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Bei allen Arbeiten in Leitungsnähe ist grundsätzlich die entsprechende Sorgfalt anzuwenden. Sollten Planunterlagen zum Plangebiet erforderlich sein, erhalten Sie aktuelle Lagepläne zu unserem Leitungsbestand in unserer Bezirksmeisterei Rastede /Wiefelstede, Thienkamp 111 in 26215 Wiefelstede unter der Telefon-Nr. (04402) 98740.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
6	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	03.08.2004	<p>Wir nehmen zu der obengenannten Bauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Westlich und östlich des Bauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 150 bzw. DN 100.. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang die Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegearbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde Rastede die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p>	<p>Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Haltungen der Versorgungsleitung werden zu Lasten des OOWV verlegt. Hierüber haben Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeinde Rastede und dem OOWV stattgefunden.</p> <p>Im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen werden die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Nein

Bebauungsplan Nr. 6 G „Rastede Ortskern“ – 7. Änderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 403 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungsstrifen anzuordnen ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75 %iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegen-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leitungen werden innerhalb öffentlicher Flächen verlegt. Eine Sicherung der Leitungen durch ein Leitungsrecht kommt nur in Frage, wenn dies nicht möglich ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Ausbauplanung erfolgt in Abstimmung mit</p>	

Bebauungsplan Nr. 6 G „Rastede Ortskern“ – 7. Änderung der Gemeinde Rastede

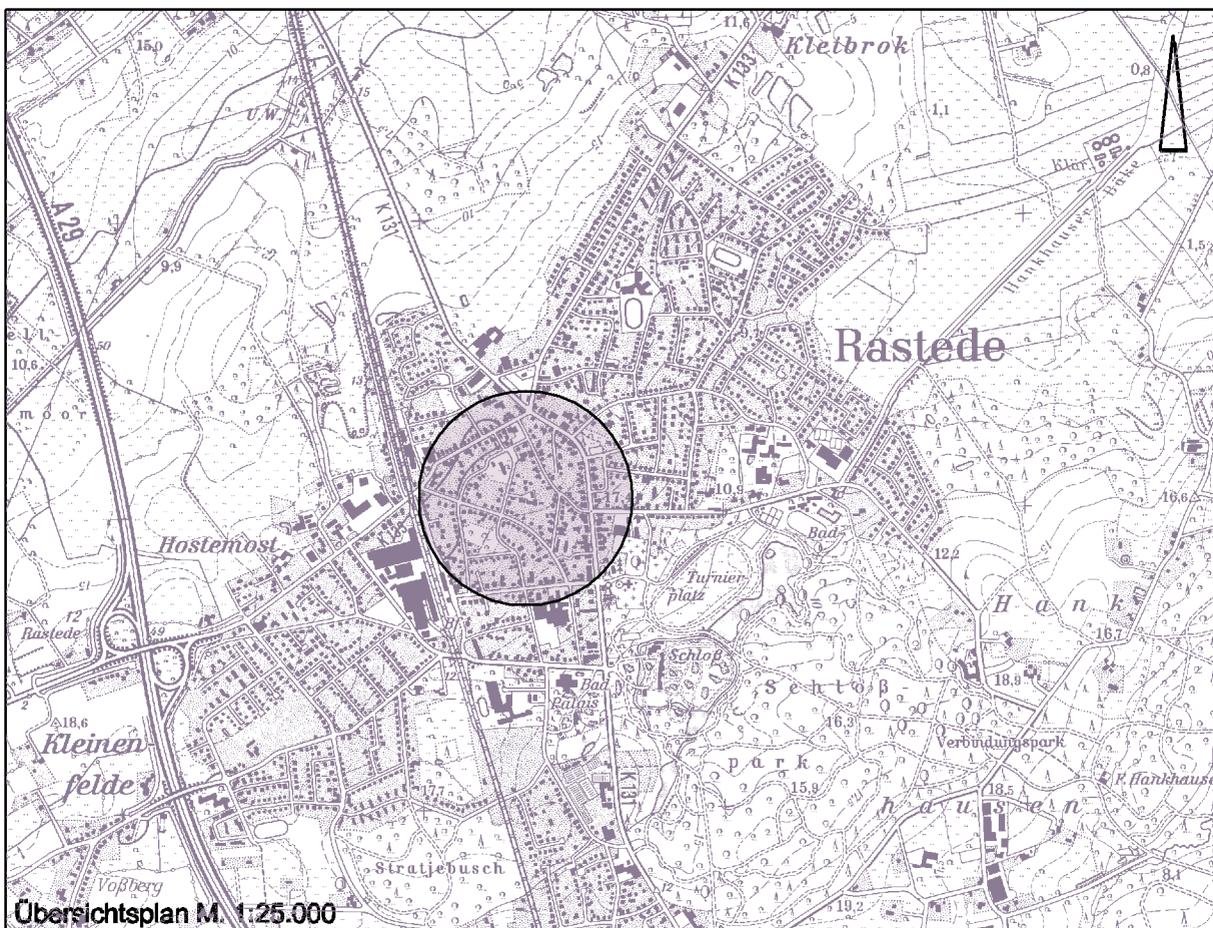
Abwägungstabelle zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>den Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlösch-einrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>allen beteiligten Versorgungsbetrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOWV der rechtskräftige Plan nebst Begründung zugesendet.</p>	

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 G "Rastede Ortskern"



06. September 2004

Entwurf

M 1 : 1.000



NWP · Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/ 97174-0

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
· 26121 Oldenburg  
· 26028 Oldenburg  
· Telefax 0441/9717473

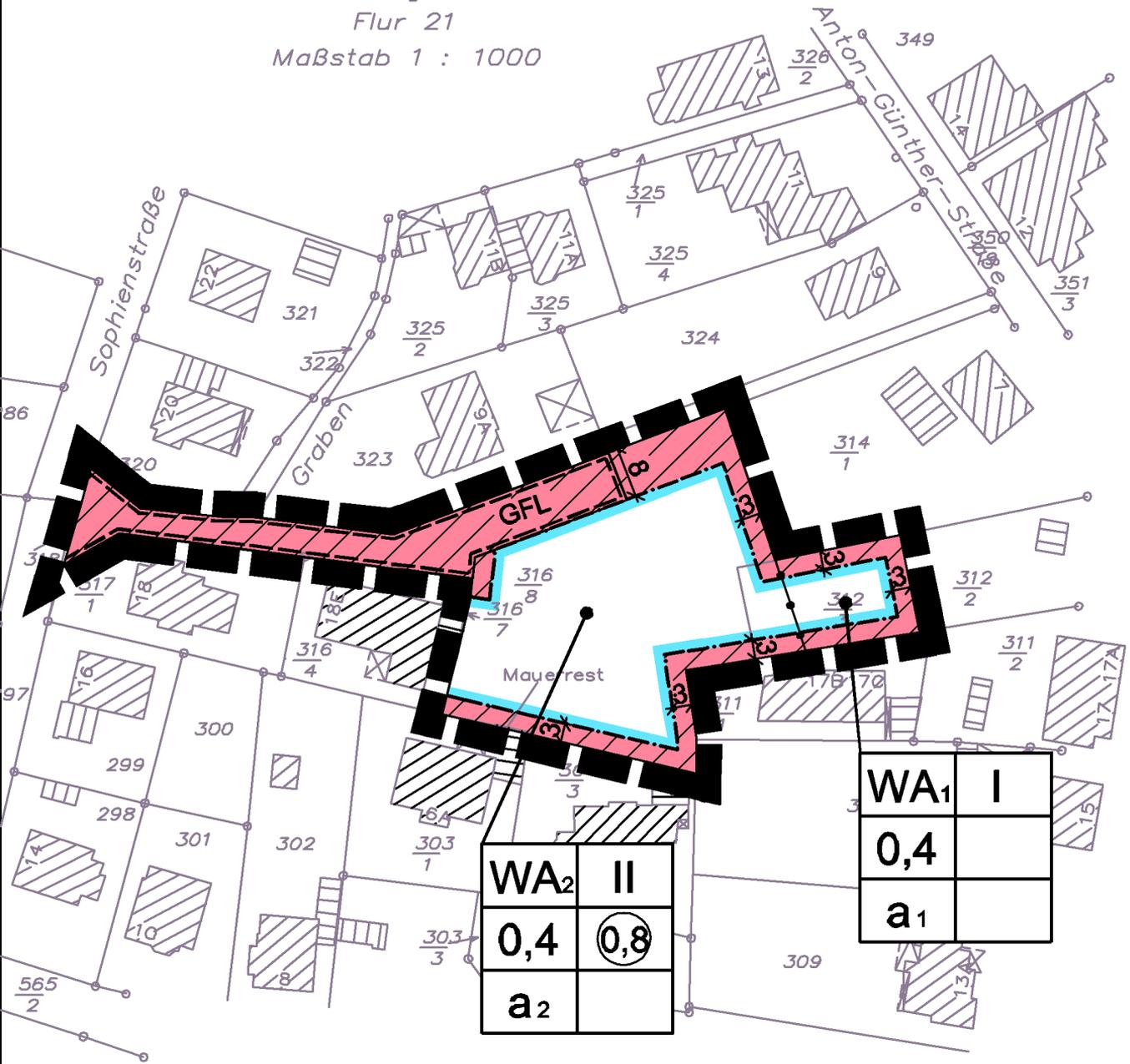


Planunterlage zum Bebauungsplan Nr.: 6g "Rastede Ortskern"

Gemarkung Rastede

Flur 21

Maßstab 1 : 1000



WA <sub>2</sub>	II
0,4	0,8
a <sub>2</sub>	

WA <sub>1</sub>	I
0,4	
a <sub>1</sub>	

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 15. Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig).
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO um bis zu 25 % zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die abweichende Bauweise. Im WA 1 sind Gebäudelängen bis maximal 20 m (a1), im WA 2 bis maximal 25 m (a2) zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich entsprechend der offenen Bauweise.

# Hinweise

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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Mit der Aufstellung der siebten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 G werden die bisherigen auf die entsprechenden Teilbereiche bezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 G aufgehoben.

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2004/213**

freigegeben am 19.07.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 19.07.2004**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes 2 - Rastede-Kleinenfelde**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.09.2004	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 2 – Rastede-Kleinenfelde wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 06.09.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 2 – Rastede-Kleinenfelde nebst Begründung wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 29.06.2004 (Vorlage 2004/139) wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
X	X	Im Oktober	Rat Dezember

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Übersichtsplan
3. Planzeichnung + Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 22.07.2004	<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 30.06.2004 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan mit, dass grundsätzlich Bedenken nicht bestehen.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird daraufhin gewiesen, dass entlang der Hermann-Allmers Straße und dem Springerweg ortsbildprägende Eichen an die geplanten Baugrundstücke Flurstücke 227/6 und 227/5 grenzen. Eine alte Eiche, die sich auf dem Grundstück 231/4 befindet, überragt mit ihrer Baumkrone das Grundstück 233/28. Im Rahmen der Planung ist daher sicherzustellen, dass zum Schutz des Wurzel- und Kronentraufbereiches dieser Bäume entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.</p> <p>Eine Stellungnahme der Unteren Straßenverkehrsbehörde liegt zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vor. Diese wird gegebenenfalls nachgereicht.</p>	<p>Die an die Flurstücke 227/6 und 227/5 angrenzenden angesprochenen Bäume stehen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Hermann-Allmers-Straße und des Springerweges. Die Kronen der Bäume ragen geringfügig in den Geltungsbereich hinein. Sie überragen dabei jedoch lediglich im Bebauungsplan als nicht überbaubar festgesetzte Flächen, die in diesen Bereichen eine Tiefe von 5 m von der Verkehrsparzelle betragen. Eine Beeinträchtigung der Kronenbereiche durch Baumaßnahmen ist daher nicht zu erwarten. Da der Wurzelbereich von Bäumen im Regelfall in der Ausbreitung dem Traufenbereich eines Baumes entspricht sind wesentliche Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches bei Baumaßnahmen ebenfalls nicht zu erwarten. Es wird jedoch ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen zum Schutz des Wurzelbereiches aufgenommen.</p> <p>Der auf dem Flurstück 231/4 angesprochene Baum befindet sich im straßenseitig zugewandten Teil des Grundstückes und überragt mit seinem Traufenbereich einen geringen Teil des östlich angrenzenden Grundstückes Springerweg Nr. 16, das im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt. Dieses Grundstück ist jedoch bereits bebaut. Zudem nehmen die Festsetzungen der 1. Änderung die bereits rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 in diesem Bereich auf. Eine zusätzliche, über die bestehende Rechtslage hinausgehende Bebauungsmöglichkeit wird daher nicht geschaffen, so das auch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Baum durch die Inhalte der 1. Änderung verursacht werden.</p>

2	<p>OOWV Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake 27.07.2004</p>	<p>Wir haben die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Das Gebiet ist voll verschlossen. Durch das Gebiet führt eine Versorgungsleitung DN 50. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – ausgenommen an der Kreuzungsstelle – überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 sowie des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p>	<p>Gemäß beiliegendem Lageplan liegen die angesprochenen Leitungen außerhalb des Änderungsbereiches, innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Beeinträchtigung der Leitungen ist daher durch die Inhalte der 1. Änderung nicht zu erwarten.</p>
3	<p>Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Poststraße 1-3 26122 Oldenburg 16.07.2004</p>	<p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationsanlagen im Planbereich andererseits, bitten wir Sie sich vor Baubeginn mit der zuständigen T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11 Oldenburg, in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich inhaltlich jedoch auf die nachfolgenden Vorhabenplanungen.</p>

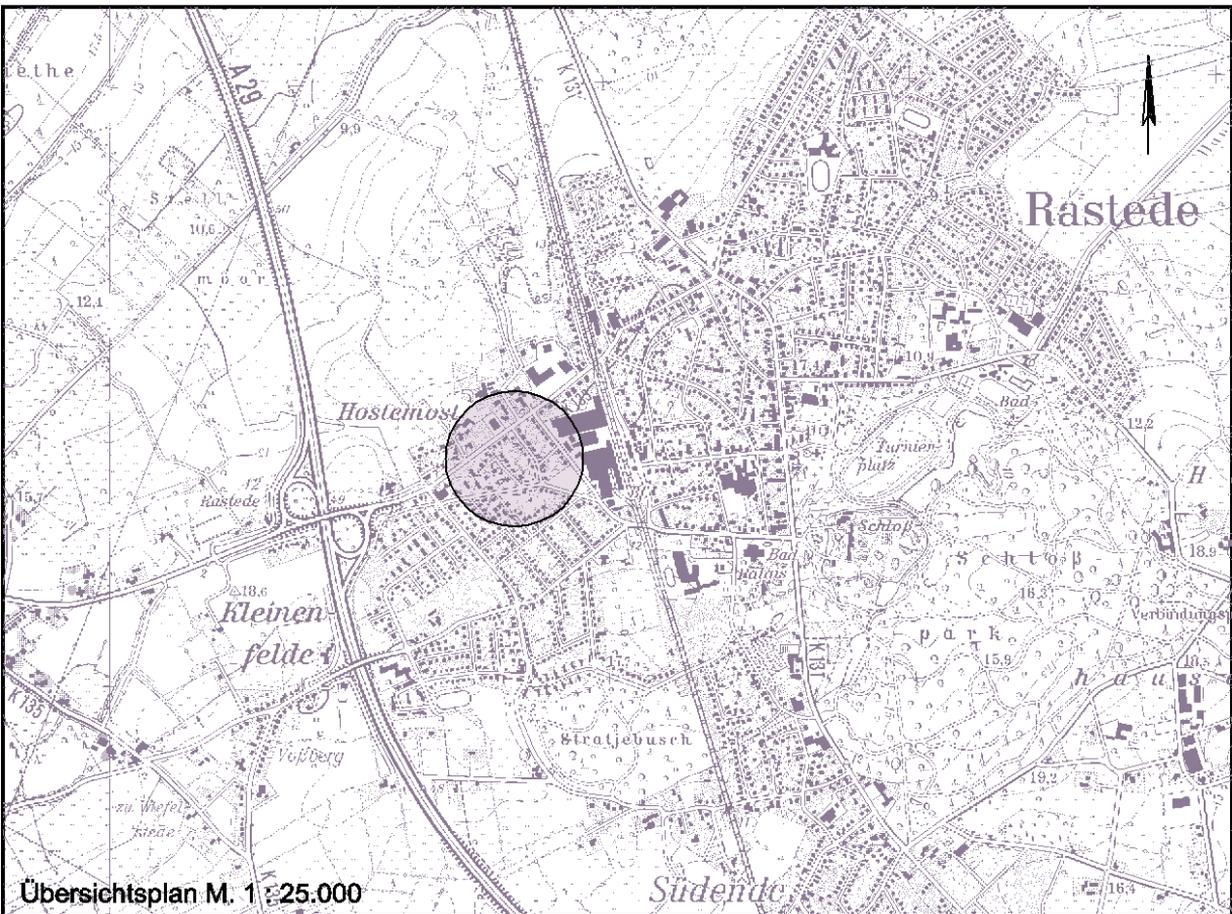
**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Lehrte, Schreiben vom 07.07.2004
2. EWE Aktiengesellschaft Netzregion Oldenburg / Varel, Schreiben vom 22.07.2004
3. Entwässerungsverband Jade, Schreiben vom 13.07.2004
4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH Hannover, Schreiben vom 14.07.2004

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kleinenfelde"



06. September 2004

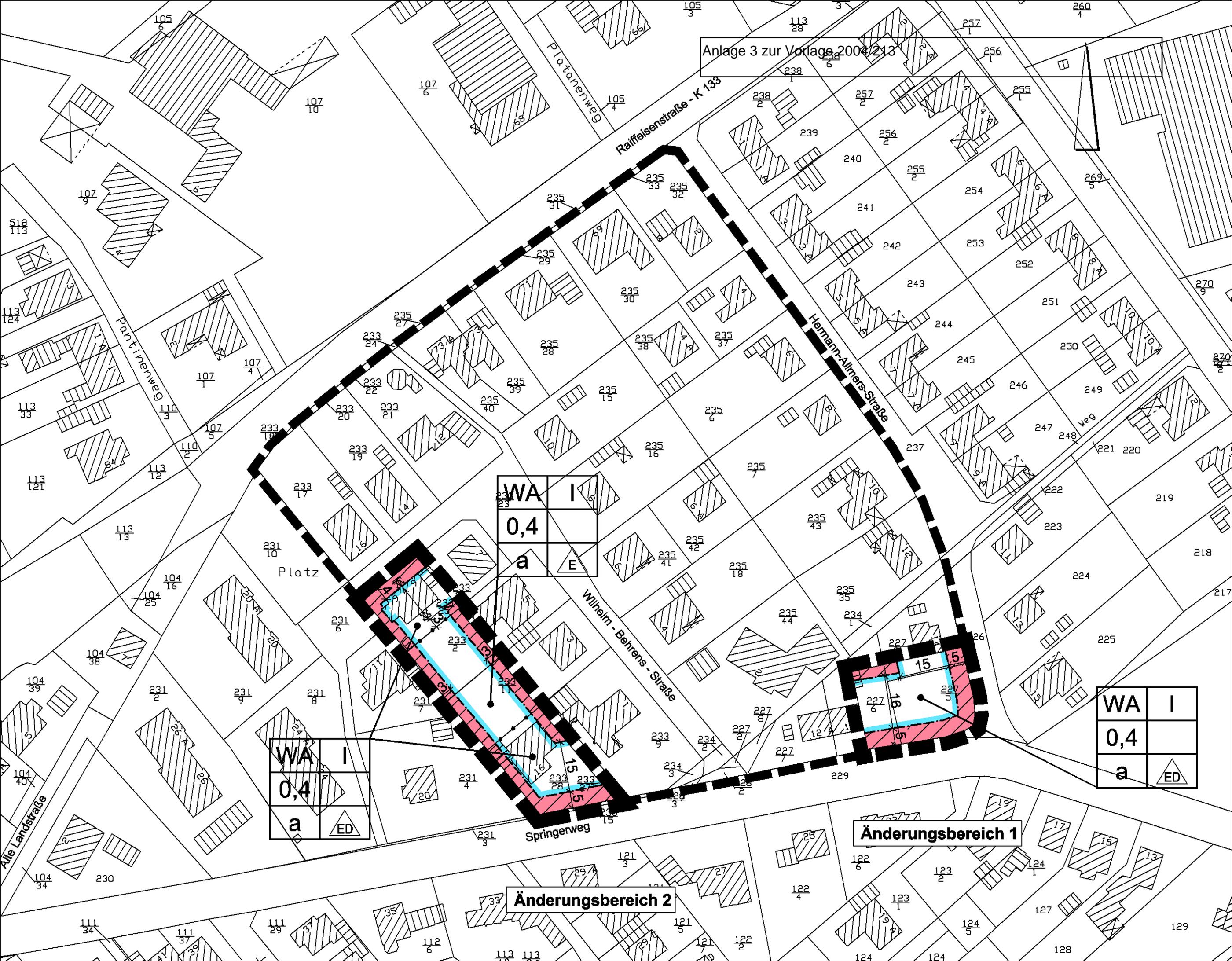
M 1 : 1.000



NWP · Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/ 97174-0  
Internet: [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
· 26121 Oldenburg  
· 26028 Oldenburg  
· Telefax 0441/97174-73  
· Email: [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)

Anlage 3 zur Vorlage 2004/213



WA	I
0,4	
a	E

WA	I
0,4	
a	ED

WA	I
0,4	
a	ED

Änderungsbereich 1

Änderungsbereich 2

Raiffeisenstraße - K 133

Hermann-Allmers-Straße

Wilhelm-Behrens-Straße

Springerweg

Platz

Alie Landstraße

Pontinenweg

Platanenweg

518  
113

113  
124

113  
33

113  
121

113  
13

104  
39

104  
40

104  
34

105  
6

107  
10

107  
9

107  
5

107  
4

107  
5

110  
2

113  
12

104  
16

104  
25

104  
38

231  
2

231  
9

231  
8

231  
9

231  
8

231  
7

231  
6

231  
5

231  
4

231  
3

231  
2

231  
1

231  
0

107  
6

105  
4

235  
31

235  
29

235  
27

235  
24

235  
22

235  
20

235  
17

235  
16

235  
15

235  
14

235  
13

235  
12

235  
11

235  
10

235  
9

235  
8

235  
7

235  
33

235  
32

235  
30

235  
28

235  
28

235  
28

235  
28

235  
28

235  
28

235  
28

235  
28

235  
28

238  
2

238  
2

238  
2

238  
2

238  
2

238  
2

238  
2

238  
2

238  
2

238  
2

239

239

239

239

239

239

239

239

239

257  
2

257  
2

257  
2

257  
2

257  
2

257  
2

257  
2

257  
2

257  
2

256  
2

256  
2

256  
2

256  
2

256  
2

256  
2

256  
2

256  
2

256  
2

240

240

240

240

240

240

240

240

240

241

241

241

241

241

241

241

241

241

254

254

254

254

254

254

254

254

254

255

255

255

255

255

255

255

255

255

253

253

253

253

253

253

253

253

253

252

252

252

252

252

252

252

252

252

243

243

243

243

243

243

243

243

243

244

244

244

244

244

244

244

244

244

245

245

245

245

245

245

245

245

245

246

246

246

246

246

246

246

246

246

249

249

249

249

249

249

249

249

249

251

251

251

251

251

251

251

251

251

250

250

250

250

250

250

250

250

250

270

270

270

270

270

270

270

270

270

269  
5

269  
5

269  
5

269  
5

269  
5

269  
5

254

254

254

254

254

254

254

254

253

253

253

253

253

253

253

253

252

252

252

252

252

252

252

252

243

243

243

243

243

243

243

243

244

244

244

244

244

244

244

244

245

245

245

245

245

245

245

245

246

246

246

246

246

246

246

246

249

249

249

249

249

249

249

249

251

251

251

251

251

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



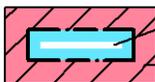
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 15. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

1. Im WA-Gebiet (§ 4 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB je angefangene 350 qm Baugrundstück eine Wohneinheit eine Wohneinheit zulässig.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) um bis zu 30% zulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich entsprechend der offenen Bauweise.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

## Hinweise

6. 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.
7. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
8. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2004/217**

freigegeben am 19.07.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 19.07.2004**

### **Bebauungsplan Nr. 75 A - Im Göhlen II**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.09.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	21.09.2004	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 06.09.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 75 A – Im Göhlen mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.06.2004 (Vorlage 2004/142) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 13.07.2004 bis 13.08.2004 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlagen beigelegt. Wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
X	X	X	Rat 21.09.2004

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Lageplan
3. Planzeichnung + Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Bedenken während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	08.07..2004	Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 A bestehen seitens des Straßenbauamtes keine Bedenken, da die Belange des Straßenbauamtes nicht berührt werden.		Nein
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	16.07.2004	<p>Zu den o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 04.03.2004 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der</p> <p style="text-align: center;">Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Oldenburg Bezirksbüro Netze 21 Oldb 26119 Oldenburg</p> <p>so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.</p>	Der Hinweis wird berücksichtigt.	Nein
3	Entwässerungsverband Jade Postfach 1461 26914 Brake	13.07.2004	Der Entwässerungsverband Jade hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die oben genannte Bauleitplanung.		Nein
4	EWE Aktiengesellschaft Postfach 1220 26642 Westerstede	06.08.2004	<p>Gegen das Vorhaben bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Nach entsprechender Leitungsverlegung ist die Strom- und Gasversorgung sowie Telekommunikation im geplanten Wohngebiet möglich.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

Bebauungsplan Nr. 75 A „Im Göhlen II“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Bedenken während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung EWE		<p>Es ist zu beachten, dass wir für die elektrische Versorgung eine Trafostation errichten müssen und verweisen hierzu auf das Schreiben vom 16. März 2004.</p> <p>Bei allen Arbeiten in Leitungsnähe ist grundsätzlich die entsprechende Sorgfalt anzuwenden. Sollten Planunterlagen zum Plangebiet erforderlich sein, erhalten Sie aktuelle Lagepläne zu unserem Leitungsbestand in unserer Bezirksmeisterei Rastede /Wiefelstede, Thienkamp 111 in 26215 Wiefelstede unter der Telefon-Nr. (04402) 98740.</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme vom 16. 03.2004:</p> <p>Es ist weiter zu beachten, dass wir für die Versorgung der Neukunden eine 20 kV-Station mit einplanen müssen. Für diese Station benötigen wir ein Grundstück, welches zentral im Baugebiet zur Verfügung gestellt werden muss.</p>	<p>Die entsprechende Anlage ist als Nebenanlage innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Eine gesonderte Festsetzung als Versorgungsanlage ist nicht zwingend notwendig. Als möglicher Standort der 20-kV-Station kommt unter anderem die bestehende Wendeanlage am Koppelweg in Frage. Der konkrete Standort wird jedoch im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung festgelegt.</p>	Nein
5	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hannover	14.07.2004	<p>Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH und der Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH und danken für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden.</p>		Nein

Bebauungsplan Nr. 75 A „Im Göhlen II“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Bedenken während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
6	OOVV Postfach 1363 26913 Brake	14.07.2004	<p>In unserem Schreiben vom 14.05.2004 – Tla-371/04/He – haben wir bereits eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgebracht.</p> <p>Stellungnahme vom 14.05.2004</p> <p>Wir nehmen zu der obengenannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Durch das Bebauungsgebiet führt eine Versorgungsleitung DN 100. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang die Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegearbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde Rastede die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Haltungen der Versorgungsleitung werden zu Lasten des OOWV verlegt. Hierüber haben Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeinde Rastede und dem OOWV stattgefunden.</p> <p>Im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen werden die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Nein

Bebauungsplan Nr. 75 A „Im Göhlen II“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Bedenken während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>DVGW - Arbeitsblatt W 403 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungsstrifen anzuordnen ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlösch-einrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten</p>	<p>Die Leitungen werden innerhalb öffentlicher Flächen verlegt. Eine Sicherung der Leitungen durch ein Leitungsrecht kommt nur in Frage, wenn dies nicht möglich ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Ausbauplanung erfolgt in Abstimmung mit allen beteiligten Versorgungsbetrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 75 A „Im Göhlen II“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Bedenken während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOWV der rechtskräftige Plan nebst Begründung zugesendet.</p>	
7	Bezirksregierung Weser-Ems Dez. 406 26106 Oldenburg	29.06.2004	Von seiten der Baudenkmalpflege sind keine Bedenken erkennbar. Von seiten der archäologischen Denkmalpflege sind keine Bedenken erkennbar.		Nein

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 75 A

## "Im Göhlen II"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



06. September 2004

M 1 : 1.000



NWP · Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/ 97174-0

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
· 26121 Oldenburg  
· 26028 Oldenburg  
· Telefax 0441/9717473

Anlage 3 zur Vorlage 2004/217

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
s. textl.  
Festsetzung Nr. 8

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
s. textl.  
Festsetzung Nr. 8

Tr. Nr. 603

WA <sub>2</sub>	I
0,2	
a	△ E

WA <sub>1</sub>	I
0,3	
a	△ ED

Entwässerungsgraben

Räumstreifen

Planstraße A

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Menger	Rastede-Göhlen 2b.DXF	28.05.2004

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



WA

Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

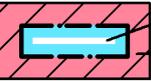


nur Einzelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

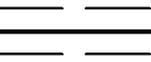


Straßenbegrenzungslinie



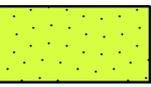
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



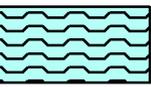
Richtfunktrassen mit 100 m Schutzstreifen

## 9. Grünflächen



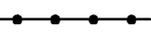
Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Räumstreifen

## 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche

## 15. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangenes 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig.
2. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
5. 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 in der Fahrbahnmitte.
6. 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.
7. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Einfriedungen sind ebenfalls nicht zulässig.
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 Planstraße zu den angrenzenden Grundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 A der Gemeinde Rastede.

## 2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.

## 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

# 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2004/218**

freigegeben am 19.07.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 19.07.2004**

### **Außenbereichssatzung Hankhausen - Loyer Weg**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.09.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	21.09.2004	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 06.09.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung Hankhausen für Flächen am Loyer Weg nebst Begründung wird beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.06.2004 (Vorlage 2004/138) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 13.07.2004 bis 13.08.2004 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlagen beigelegt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
X	X	X	Rat 21.09.2004

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Deckblatt + Satzung
2. Abwägungsvorschlag
3. Planzeichnung + Planzeichenerklärung

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### **Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich nördlich des Loyer Weges**



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
nwp.ol@t-online.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73

## **SATZUNG**

### **Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich nördlich des Loyer Weges**

#### **PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der z Zt. gültigen Fassung i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), ebenfalls in der z Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich des Gemeindegebietes im Ortsteil Hankhausen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

Wohnzwecken dienenden Vorhaben und nicht störenden Gewerbebetrieben, soweit es sich um Schank- und Speisewirtschaften oder Betriebe des Beherbergungswesens handelt, kann innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, daß eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden.

#### **§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit**

1. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
2. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgröße von 800 qm besitzen. Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude auch für die Neubebauung gelten.
3. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoß.
4. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder - soweit dieses nicht möglich ist - nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.

#### **§ 4 Nachrichtliche Übernahme**

Im Geltungsbereichbereich verläuft die Richtfunktrasse N 602 der Deutschen Telekom AG. Richtfunkstrecken sind durch eine Schutzzone von 200 m (100 m beiderseits der Sichtlinie) zu sichern. Innerhalb dieser Schutzzone sind Bauhöhenbeschränkungen zu beachten.

Im Geltungsbereich verlaufen die Versorgungsleitungen DN 80, DN 100 und DN 200 des OOWV. Die Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken – ausgenommen sind Kreuzungsstellen - überbaut werden.

## **§ 5 Hinweise**

### 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

### Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

### Brauchwasseranlagen

Sollte die Nutzung; einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, 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, Eigenwasserversorgung/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

---

Bürgermeister



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
1	OOWV Siegfried Sandhorst Georgstraße 4 26919 Brake 26.07.2004	<p>Wir haben die Aufstellung der obengenannten Außenbereichssatzung zur Kenntnis genommen und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Durch das Gebiet führen Versorgungsleitungen DN 80, DN 100 und DN 200. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken – ausgenommen an den Kreuzungsstellen – überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten die Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 sowie des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper, Telefonnummer: 0 44 88 / 84 52 11 von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Die Hinweise sind im Zuge der nachfolgenden Vorhabenplanungen von den jeweiligen Vorhabenträgern zu beachten.</p> <p>Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird verzichtet, da es sich lediglich um eine Außenbereichssatzung handelt, deren planungsrechtliche Inhalte und Regelungsmöglichkeiten weit hinter denen von Bebauungsplänen zurückbleiben.</p>
<p><b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. E-ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord, Schreiben vom 07.07.2004</li> <li>2. Straßenbauamt Oldenburg, Schreiben vom 08.07.2004</li> <li>3. Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Schreiben vom 04.08.2004</li> <li>4. Deutsche Telekom AG Niederlassung Nordwest, Schreiben vom 16.07.2004</li> <li>5. NLWK Betriebsstelle Brake, Schreiben vom 19.07.2004</li> <li>6. Entwässerungsverband Jade, Schreiben vom 20.07.2004</li> <li>7. Exxon Mobil Production Hannover, Schreiben vom 14.07.2004</li> <li>8. EWE AG Netzregion Oldenburg Varel, Schreiben vom 22.07.2004</li> </ol>			

Richtfunktrasse Nr. 602

Emsoldstraße

Loyer Weg

DN 100 PVC

DN 100 PVC

DN 200 PVC

DN 50 PE-HD

50

50

52

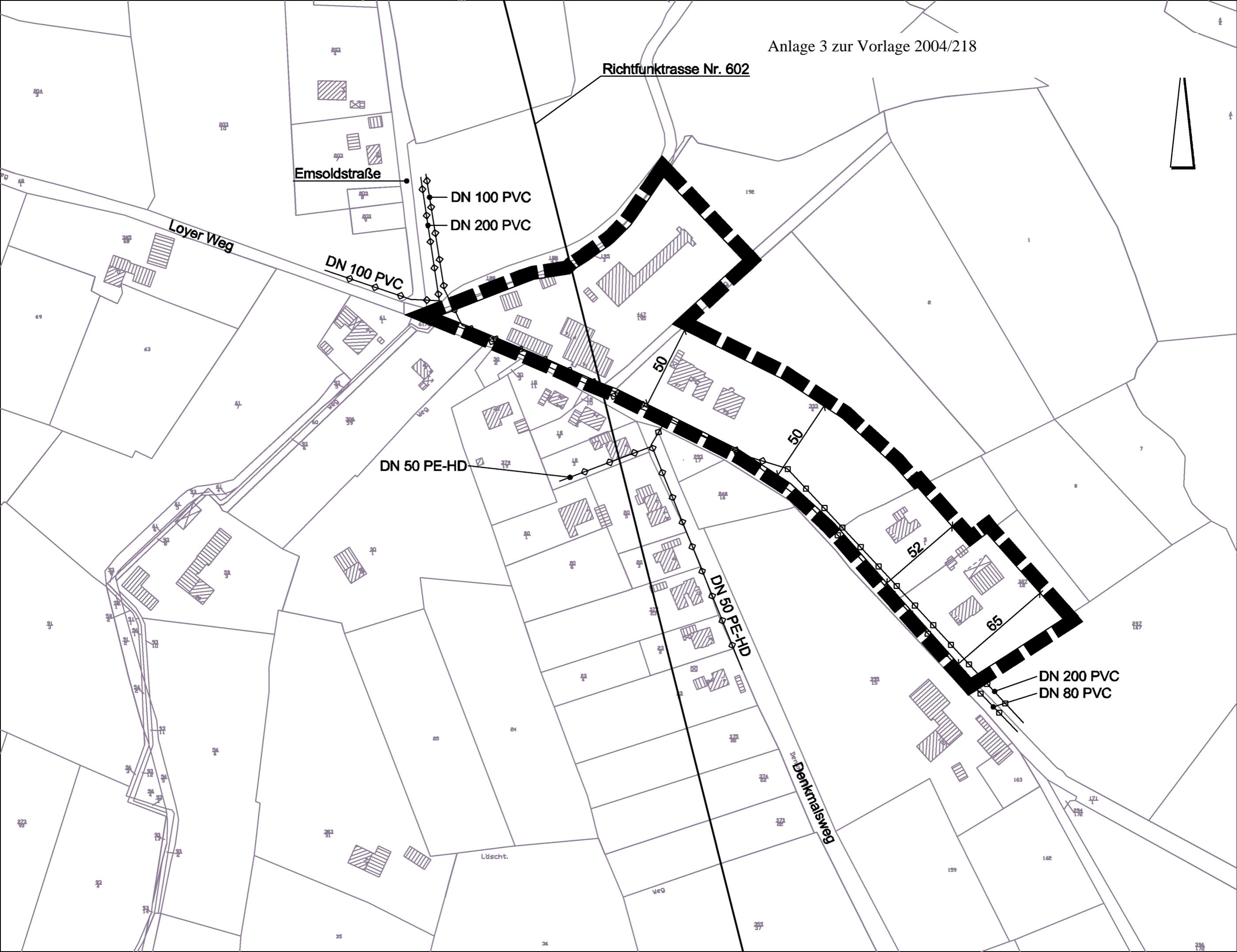
65

DN 50 PE-HD

DN 200 PVC  
DN 80 PVC

Der Denkmalsweg

Lüsch.



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 15. Sonstige Planzeichen



Richtfunktrasse Nr. 602



Vorh. Trinkwasserleitungen des OOWV



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2004/219**

freigegeben am 19.07.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 19.07.2004**

### **Bebauungsplan Nr. 74 - Neusüdende**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.09.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	21.09.2004	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 06.09.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 74 – Neusüdende mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 25.05.2004 (Vorlage 2004/108) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 08.06.2004 bis 08.07.2004 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlagen beigelegt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
X	X	X	Rat 21.09.2004

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

**Anlagen:**

1. Abwägung
2. Lageplan
3. Planzeichnung mit Erklärung
4. Textl. Festsetzungen u. örtliche Bauvorschriften

## Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

## Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung Belange gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	14.06.2004	<p>Die Absätze 1 und 2 meiner Stellungnahme vom 18.12.2003 wurden in der Abwägung der Gemeinde nicht behandelt und gelten weiterhin.</p> <p>Die weiteren Punkte meiner Stellungnahme wurden in der Abwägung zwar behandelt, aber nur teilweise berücksichtigt. Im einzelnen nehme ich hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Die Einmündung der Planstraße / Gemeindestraße in die K 135 ist in einer Länge von 20 m vom Fahrbandrand der Kreisstraße in einer Breite von mindestens 5,5m anzulegen und verkehrsgerecht mit entsprechenden Einmündungsradien an die K 135 anzuschließen.</p> <p>In der Abwägung wird zwar davon ausgegangen, dass die festgesetzte Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 8,40 m auch für den Einmündungsbereich ausreichend dimensioniert ist, ein Nachweis wird gegenüber dem Straßenbauamt jedoch nicht erbracht.</p>	<p>Bei der festgesetzten Erschließungsstraße zum Baugebiet handelt es sich um die ursprüngliche Zuwegung zum Sportplatz. Die gesamte Straßenbreite ist im Besitz der Gemeinde. Der tatsächliche Zustand gibt nicht die korrekten Eigentumsverhältnisse wieder. Erschließungsalternativen für das geplante Baugebiet liegen nicht vor. Eine Erschließung über den östlich des geplanten Baugebietes verlaufenden Weges ist nicht möglich, da aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche der vom SBA Oldenburg geforderte Ausbau der Straße nicht realisierbar ist.</p> <p>Seitens des Landkreises gab es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Erschließung. Es wurde um Beachtung der Stellungnahme des SBA gebeten.</p> <p>Der Nachweis darüber wird im Zuge der Ausbauplanung erbracht, die zuvor mit dem Straßenbauamt abgestimmt wird.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung Belange gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Straßenbauamt Oldenburg		<p>Die jetzige Zufahrt zum Haus Nr. 169 liegt u.U. innerhalb des Einmündungsbereiches der Planstraße in die K 135. ggf. sollte daher die Erschließung des Hausgrundstückes künftig über die Planstraße erfolgen und für diesen Bereich aus dem Bebauungsplan das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" herausgenommen werden. Eine genaue Beurteilung der Situation kann erst erfolgen, wenn dem Straßenbauamt ein Lageplan im M 1 : 250 oder im M 1 : 500 vorgelegt wurde.</p> <p>Vor Beginn der Bauarbeiten ist über den Anschluss der Planstraße an die K 135 der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG zwischen dem Landkreis Ammerland und der Gemeinde erforderlich. Dem Straßenbauamt ist vorab ein Ausbauplan zur Überprüfung vorzulegen, der dann Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung wird.</p> <p>Die Abwägung, dass die für die Einmündung der Planstraße an die K 135 freizuhaltenden Sichtfelder nicht im Bebauungsplan eingetragen werden können, kann nachvollzogen werden, da die an die Planstraße grenzenden Flächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.</p> <p>Gemäß §1 (3) der Straßenverkehrsordnung (StrKrVO) hat die Gemeinde dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Sichtfelder freigehalten werden. Ich bitte daher um Mitteilung, wie die Gemeinde die Sichtfelder freigehalten werden wird. Die Schenkellängen betragen gemäß RAS-K-1 in der Fahrbahnachse der übergeordneten Kreisstraße in Blickrichtung Osten 200 m, in Richtung Westen 70m und in der untergeordneten Planstraße 10m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.</p>	<p>Über das weitere Vorgehen in Bezug auf die Ein- und Ausfahrt hat die Gemeinde ein Abstimmungsgespräch mit dem SBA vereinbart. Bei diesem Termin sollen Alternativen diskutiert werden.</p> <p>Der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung für die verkehrsgerechte Anbindung des Baugebietes an die K 135 wird falls erforderlich zur gegebenen Zeit abgegeben.</p> <p>Die Gemeinde wird die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten prüfen und im Rahmen des Erörterungsgespräches mit dem SBA abstimmen.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p>

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Straßenbauamt Oldenburg		<p>In den freizuhaltenen Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5m die Sicht nicht versperrt werden.</p> <p>Sofern die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder nicht gewährleistet werden können, sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ggf. flankierende Maßnahmen (z.B. Aufstellen eines Stoppschildes) erforderlich.</p> <p>Der Punkt 3 meiner Stellungnahme wurde bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes für die öffentliche Auslegung berücksichtigt und ist erledigt.</p> <p>Die noch offenen Fragen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes, einschließlich der Prüfung möglicher Alternativen, sollten nach Auffassung des Straßenbauamtes vor Rechtskraft des Bebauungsplanes geklärt sein. Daher halte ich es für sinnvoll, wenn die Gemeinde einen Vorentwurf für die Straßenplanung aufstellt und kurzfristig zu einem Ortstermin mit der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Ammerland, der Polizei und dem Straßenbauamt einlädt, so dass aus der Abstimmung resultierende evtl. erforderliche Änderungen in den Bebauungsplan übernommen werden können.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die erneute Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Auch dieser Punkt wird im Rahmen des Abstimmungstermins erörtert, ggf. werden zusätzliche Maßnahmen mit dem Straßenbauamt vereinbart.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Nach Beendigung des Verfahrens wird das Straßenbauamt den Bebauungsplan einschließlich Begründung erhalten.</p>	

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung Belange gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
2	Bezirksregierung Weser-Ems – Dez. 406 Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	14.07.2004	<p>Von Seiten der Baudenkmalpflege sind keine Bedenken erkennbar.</p> <p>Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege sind keine weiteren Bedenken erkennbar, s. Schreiben vom 05.02.2004.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>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.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen..	Nein

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung Belange gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
3	Deutsche Telekom AG 26119 Oldenburg	24.05.2004	<p>Zu der o. g. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 30.12.2003 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Stellungnahme vom 30.12.2003:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der</p> <p style="padding-left: 40px;">Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Oldenburg Bezirksbüro Netze 21 Oldb. 26119 Oldenburg</p> <p>so früh wie möglich angezeigt werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Nein
4	Kabel Deutschland Geschäftsstelle Hannover Support/MIR Hans-Böckler-Allee 5 30173 Hannover	17.06.2004	<p>Zu obigen Bebauungsplan haben wir bereits mit Schreiben vom 16.12.2003 eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme gilt nach wie vor.</p> <p>Stellungnahme vom 16.12.2003</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Ortsteil, der nicht an unserem Breitbandkabelnetz angebunden ist. Daher ist auch im Plangebiet keine Versorgung vorgesehen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Nein
5	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	02.06.2004	<p>In unserem Schreiben vom 04.12.2003 – T la-815/03/03 – haben wir bereits eine Stellungnahme zum obengenannten Bebauungsplan abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher – soweit unsere Hinweise beachtet werden – nicht mehr vor-</p>		Nein

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOVV		<p>getragen.</p> <p>Stellungnahme vom 04.12.2003:</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOVV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde Rastede die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 403 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen anzuordnen ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p>	<p>Im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen werden die erforderlichen Sicherungs-, Erweiterungs- bzw. Umlegemaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorgenommen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochenen Leitungen werden innerhalb öffentlicher Flächen verlaufen. Der Bebauungsplan wird die Möglichkeit dazu ermöglichen. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung Belange gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brand-schutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsin-genieur in den genehmigten Bebauungsplan einzu-tragen.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungslei-tungen in dem anliegenden Planausschnitt ist un-maßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kutscher, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Wes-terstede in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die weitere Ausbauplanung erfolgt in Abstimmung mit allen beteiligten Versorgungsbetrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Bitte wird entsprochen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung Belange gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
6	Haaren-Wasseracht Sandweg 2 26160 Bad Zwischenahn	28.06.2004	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme geben wir nach Vorlage der Planung zur Oberflächenentwässerung ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Nein
7	Landkreis Ammerland -Bauamt- 26653 Westerstede	07.06.2004	<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 24.05.2004 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan folgendes mit:</p> <p>In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, so dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen ist, inwieweit immissionsschutzrechtliche Belange in die Abwägung einfließen müssen.</p> <p>Im Rahmen des Trägerbeteiligungsverfahrens hatte der Landkreis Ammerland auf verschiedene Punkte hingewiesen, die im Rahmen der Abwägung noch weiter beleuchtet worden sind.</p> <p>Die Gemeinde hat eine erneute Überprüfung der Geruchsmissionen durch das Ingenieurbüro Zech veranlasst. Dabei wurde festgestellt, dass der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 eingehalten wird. Wir bitten, uns hierzu den geruchstechnischen Bericht der Ingenieurgesellschaft Zech vom 13.04.2004 noch zukommen zu lassen, ebenso wie die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Weser-Ems.</p> <p>Auch hinsichtlich der Lärmimmissionen, ausgehend von der unmittelbaren Nähe zum Geltungsbereich befindlichen Gaststätte sowie der aus dem Schienenverkehr resultierenden Lärmimmissionen, wurden nunmehr Aussagen in die Begründung aufgenommen. Zur Vervollständigung der Abwägung</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gemeinde wird dem Landkreis sowohl das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Zech vom 13.04.2004 als auch die Stellungnahme Landwirtschaftskammer Weser-Ems zu senden.</p> <p>Wie bereits dargelegt werden durch die Lage des Plangebietes und der Abschirmung durch die angrenzenden Bebauung keine unzulässigen Beeinträchtigungen von den bekannten Immissionsquellen im Plangebiet erwartet.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>empfehlen wir jedoch, hierauf noch spezifischer einzugehen.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Spielplatzgesetzes wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, dass unmittelbar wesentlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 74 bereits ein ausreichend dimensionierter und gut ausgestatteter Kinderspielplatz vorhanden ist. Weitere Daten hierzu fehlen jedoch. Auch hier empfehlen wir zur Vervollständigung der Abwägungsunterlagen eine genaue Aufführung der einzelnen Daten.</p> <p>Seitens des Kreisabfallwirtschaftsbetriebes wird darauf hingewiesen, dass ein Wenderadius von 12m nach wie vor für nicht ausreichend gehalten wird. Zur Gewährleistung einer reibungslosen Abfahrt an den Wohngrundstücken sollte ein Durchmesser von 19m eingeplant werden.</p> <p>Seitens des Straßenbaulastträgers wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die Stellungnahme des Straßenbauamtes maßgebend ist. Im übrigen wird auf folgendes hingewiesen:</p> <p>Das Plangebiet soll verkehrlich direkt an die K 135 (Neusüdender Straße) angeschlossen werden. Es sollten insbesondere auch unter Berücksichtigung der angedachten weiteren Siedlungsentwicklung des Bebauungsgebietes in südliche Richtung als mittelbare Folge der Anbindung aus verkehrlichen Gründen bzw. Überlegungen seitens der Gemeinde bauliche Maßnahmen an der K 135 (Abbiegehilfe/-spur, Überquerungshilfe, LSA etc.) erforderlich werden, so sind diese von der Gemeinde Rastede zu finanzieren.</p>	<p>Der Kinderspielplatz Kika-Neusüdende liegt an der Metjedorfer Straße und hat eine Größe von 1.313 m<sup>2</sup>. Im Einzugsgebiet dieses Spielplatzes befinden sich zur Zeit etwa 40 Wohneinheiten. Mit dem geplanten Vorhaben wird insgesamt ein Bedarf von ca. 112m<sup>2</sup> Spielplatzfläche benötigt. Aufgrund der vorhandenen Spielplatzfläche ist der Bedarf ausreichend abgedeckt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede betrachtet die gemäß EAE85/95 vorgeschriebene Wendeanlage für Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge (u.a. 2-achsiges Müllfahrzeug) als ausreichend.</p> <p>Die Anregungen des Straßenbauamtes Oldenburg werden berücksichtigt. Für die noch offenen Fragen wurde ein Abstimmungstermin vereinbart, so dass hierfür eine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sollten aufgrund der Ausweisung von Wohnbauflächen Verkehrssicherheitsmaßnahmen an der K 135 erforderlich werden, wird die Gemeinde entsprechende Maßnahmen durchführen.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung Belange gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>Wir bitten daher, zu möglichen Folgewirkungen und Maßnahmen an der Kreisstraße eine entsprechende Erklärung abzugeben. Außerdem ist der Abschluss der noch erforderlichen Verwaltungsvereinbarung für die verkehrsgerechte Anbindung des Baugebietes an die K 135 rechtzeitig beim Landkreis zu beantragen.</p> <p>Die Stellungnahme der Unteren Straßenverkehrsbehörde / PI Ammerland folgt kurzfristig nach.</p>	Der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung für die verkehrsgerechte Anbindung des Baugebietes an die K 135 wird zur gegebenen Zeit abgegeben.	Nein
8	LWK Postfach 1343 26643 Westerstede	05.07.2004	<p>Der ca. 0.7 ha große Geltungsbereich der oben genannten Planung befindet sich im Ortsteil Neusüdende. Das Plangebiet wird derzeit als Sportplatz genutzt und soll im Zuge der oben genannten Planung zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.</p> <p>Westlich vom Geltungsbereich befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Heiko Meilahn, Metjendorfer Straße 336, 26180 Rastede. Nordwestlich vom Plangebiet ist die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Hans-Gerd Gebken, Metjendorfer Straße 325, 26180 Rastede, gelegen.</p> <p>Im Vorfeld der oben genannten Planung wurde von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems im Auftrage der Gemeinde Rastede mit Datum vom 31.07.2003 eine Sonderbeurteilung der Immissionssituation (Geruch) auf Basis der Geruchsimmisionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) durchgeführt.</p> <p>Hierbei wurde ermittelt, dass der gemäß GIRL für ein Wohnbaugebiet maßgebliche Immissionswert (IW = 0,1) vom Plangebiet nicht eingehalten werden kann.</p>		Nein

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung Belange gemäß § 3 (2) BauGB

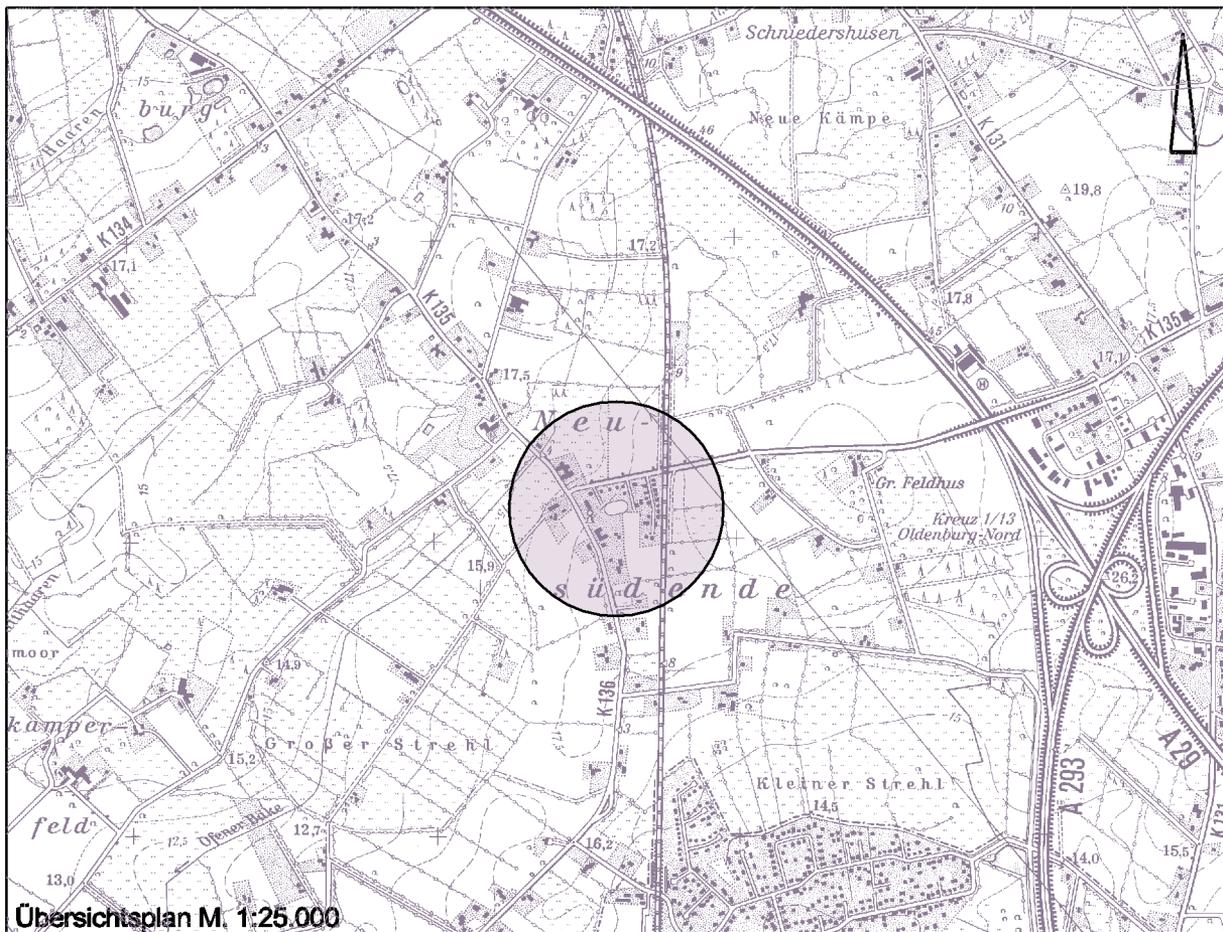
Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung LWK		<p>Im Nachgang zu dem von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems erstellten Immissionsgutachten wurden von dem Ingenieurbüro Zech Fahnenbegehungen gemäß GIRL in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 3940 durchgeführt.</p> <p>Gemäß Immissionsgutachten der Firma Zech vom 13.04.2004 erscheint die o. g. Planung unter Berücksichtigung von Fahnenbegehungen immissionsschutzrechtlich vertretbar zu sein.</p> <p>Vor diesem Hintergrund werden die mit Schreiben vom 05.01.2004 geäußerten immissionsschutzrechtlichen und landwirtschaftlichen Bedenken nicht aufrecht erhalten. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen nunmehr keine Bedenken gegen die o.g. Planung..</p>	<p>Die Sachverhalt wurde korrekt wiedergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr. 74

### "Bereich Neusüdende, Sportplatz"



06. September 2004

M 1 : 1.000



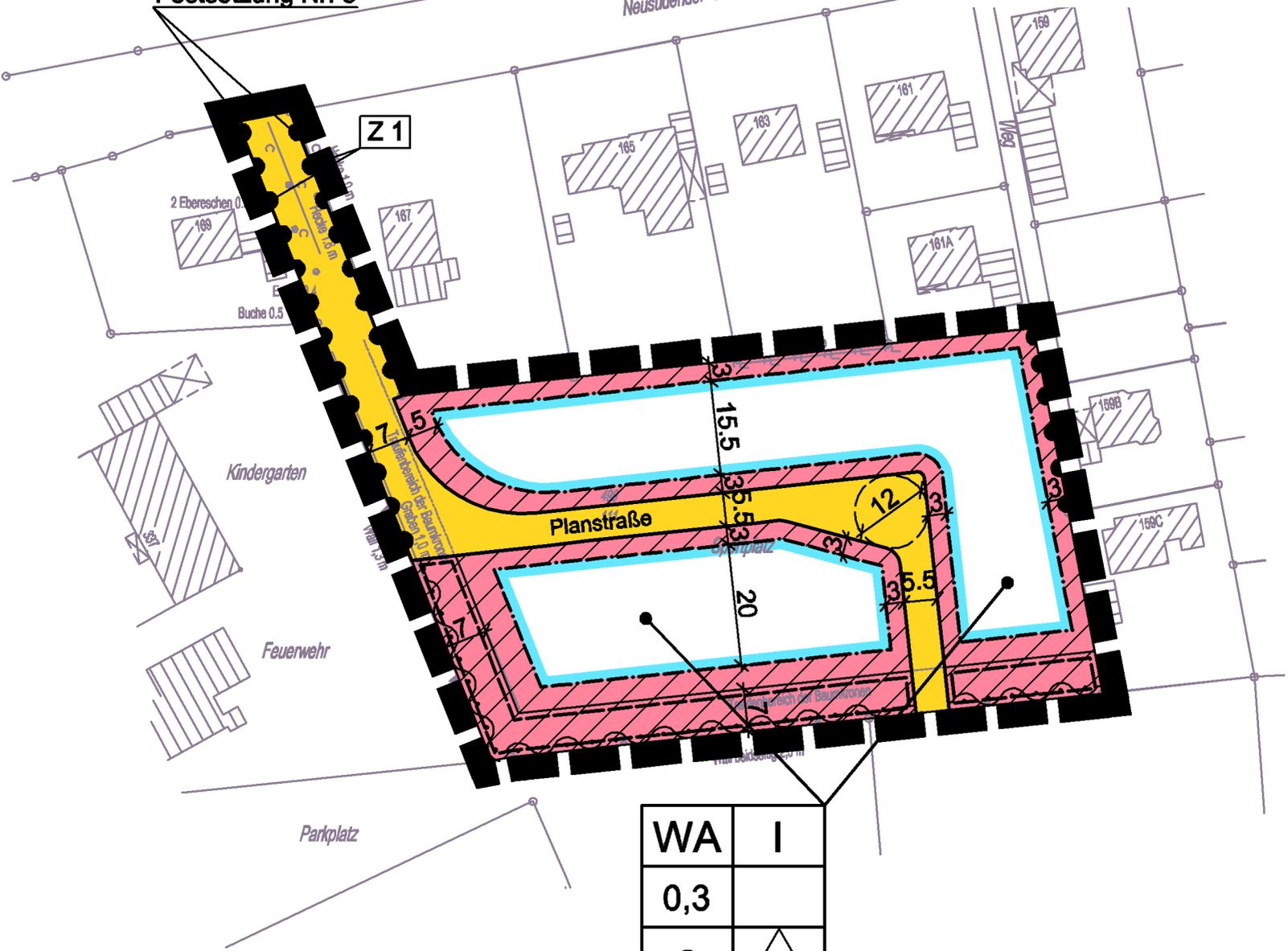
NWP · Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/ 97174-0

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
· 26121 Oldenburg  
· 26028 Oldenburg  
· Telefax 0441/9717473

siehe textliche  
Festsetzung Nr. 8

Neusüdender Straße - K 135

Anlage 3 zur Vorlage 2004/219



WA	I
0,3	
a	ED

Katasteramt Westerstede

Planunterlage

Gemeinde Rastede, Bebauungsplan Nr. 74

- Bereich Neusüdende, Sportplatz -

Verwendungsbereich Verwendungsbereich Gemeinde Rastede, Flur 41				Maßstab 1: 1000		VKB Oldenburger Land Katasteramt Westerstede Wilhelm-Geiler-Straße 11 28855 Westerstede Tel.: 04488 - 836 300 Fax: 04488 - 836 303
Feldvergleich u.	19.09.03	U. Kroon		Datum	Name	
Top.-Aufnahme		Gramberg	Bearb.	24.09.03	Renken	
			Gepr.			
			Norm			
Projekt 62220						Blatt
Zust.	Änderung	Datum	Name	Urspr.	LA-125/03	Bl.
				Ers. f.:	NWP GmbH, Oldenburg	Ers. d.:

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

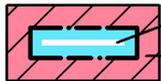


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten und Zu- und Ausgängen  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

## 15. Sonstige Planzeichen



Wallhecke (symbolisch)



nicht überbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 7)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

1. Im WA-Gebiet (§ 4 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern insgesamt je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) um bis zu 30% zulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich entsprechend der offenen Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 8,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte.
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
7. 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.
8. Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten (Z 1) ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten sowie von Zu- und Ausgängen von der Planstraße zu den angrenzenden Flurstücken gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.

# 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.
2. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
3. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2004/220**

freigegeben am 19.07.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 19.07.2004**

### **25. Flächennutzungsplanänderung - Ferienhausgebiet Kleibrok**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.09.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	21.09.2004	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 06.09.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ferienhaussiedlung Kleibrok nebst Erläuterungsbericht wird beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 29.06.2004 (Vorlage 2004/143) wurde in der Zeit vom 13.07.2004 bis 13.08.2004 die öffentliche Auslegung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ferienhaussiedlung Kleibrok durchgeführt. Die Abwägungsvorschläge sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Wesentliche Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Weitere Ausführungen hierzu wird das mit der Planung beauftragte Büro NWP in der Sitzung machen.

Die Flächennutzungsplanänderung kann nunmehr beschlossen und der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung</b>	<b>Feststellungsbe- schluss</b>
X	X	X	Rat 21.09.2004

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

## 25. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Bedenken während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	08.07.2004	Gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Straßenbauamtes Oldenburg keine Bedenken, wenn die Erschließung des Änderungsbereiches wie gem. Pkt. 4.1 des Erläuterungsberichtes vorgesehen ausschließlich über die Gemeindestraße Logemanns Damm erfolgt.	Die Anregung wird berücksichtigt. Eine weitere Zufahrt in das Plangebiet ist nicht vorgesehen.	Nein
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	16.07.2004	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen.		Nein
3	EWE Aktiengesellschaft Postfach 1220 26642 Westerstede	22.07.2004	Vielen Dank für die Zusendung der o. g. Unterlagen. Gegen das geplante Vorhaben bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.		Nein
4	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hannover	14.07.2004	Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH und der Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH und danken für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden.		Nein
5	Landkreis Ammerland – Amt für Kreisentwicklung – Ammerlandallee 26655 Westerstede	26.05.2004	Gegen die o. g. Planung bestehen keine Bedenken.		Nein
6	Bezirksregierung Weser-Ems Dez. 406 26106 Oldenburg	29.06.2004	Von seiten der Baudenkmalpflege sind keine Bedenken erkennbar. Von seiten der archäologischen Denkmalpflege sind keine Bedenken erkennbar.		Nein

25. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu denn eingegangenen Bedenken wahren der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
7	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	13.07.2004	<p>In unserem Schreiben vom 11.05.2004 – Tla-362/04He- haben wir bereits eine Stellungnahme zur 25. Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p>Stellungnahme von 11.05.2004</p> <p>Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Hinweise wird zur Kenntnis genommen und bei der nachfolgenden Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der nachfolgenden Planung berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen werden die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Nein
8	Entwässerungsverband Jade Postfach 1461 26914 Brake	13.07.2004	<p>Der Entwässerungsverband Jade hat gegen die Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken Die Belange/Anregungen des Verbandes werden berücksichtigt. Ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan wird aufgestellt.</p>		Nein

25. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu denn eingegangenen Bedenken während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
9	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer 26015 Oldenburg	29.07.2004	Nach Durchsicht der uns zugesandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft gegen das Planungsvorhaben keine Bedenken bestehen.		Nein
10	NLWK - Betriebsstelle Brake Postfach 1463 26914 Brake	19.07.2004	<p>Aus Sicht des Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWK) - Betriebsstelle Brake - bestehen keine Bedenken, da landeseigene Objekte bzw. durch Land zu unterhaltende Gewässer und Anlagen nicht betroffen sind.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt nicht eine Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gem. RdErl. des MU 22-62018-VORIS 28200 vom 01.08.2002. Falls Sie eine Beteiligung des GLD für erforderlich halten, wenden Sie sich bitte direkt an den Geschäftsbereich III in unserem Hause. Eine ausführliche Begründung der aus Ihrer Sicht zu erwartenden „wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt“ ist beizufügen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur Zeit ist es jedoch noch nicht abschätzbar, ob wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Eine Beteiligung des Gewässerkundlichen Landesdienstes wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.</p>	Nein

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rastede am ..... diese 25. Flächennutzungsplan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Erläuterungsbericht, beschlossen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

Kartengrundlage: M = 1:5.000  
Der Entwurf der 25. FNP-Änderung wurde ausgearbeitet von NWP-Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den .....

Th. Aufleger

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 25. Flächennutzungsplan-Änderung und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung und des Erläuterungsberichtes haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 25. Flächennutzungsplan-Änderung nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Die 25. Flächennutzungsplan-Änderung ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ..... ) gemäß § 6 BauGB mit Ausnahme der rot umrandeten und durchkreuzten Teilflächen genehmigt.

Oldenburg, den .....

Höhere Verwaltungsbehörde  
Bezirksregierung Weser – Ems

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: ..... ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Die 25. Flächennutzungsplan-Änderung hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Die Genehmigung der 25. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 25. Flächennutzungsplan-Änderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 25. Flächennutzungsplan-Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplan-Änderung nicht geltend gemacht worden.

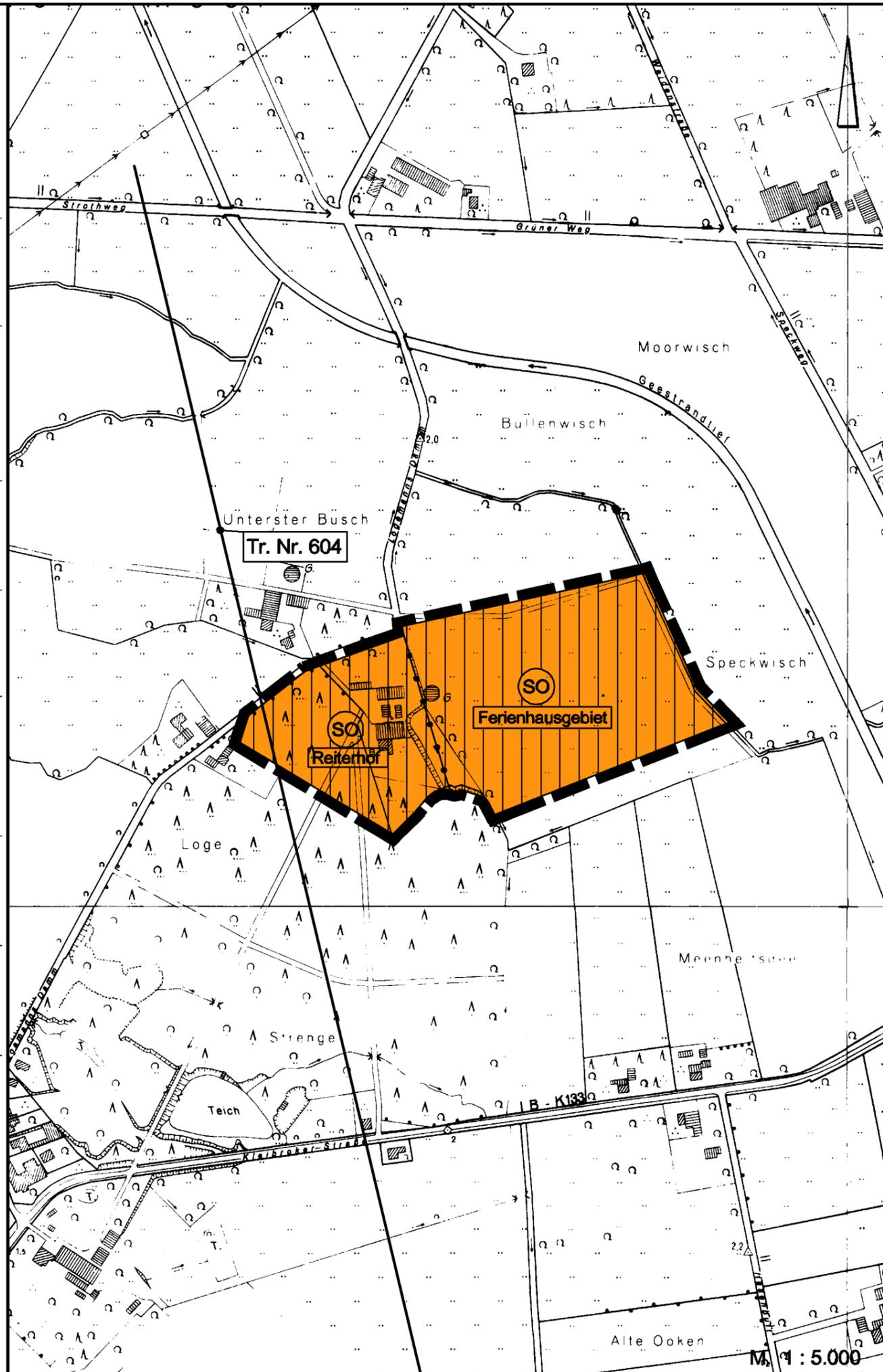
Rastede, den .....

Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 25. Flächennutzungsplan-Änderung sind keine Mängel der Abwägung geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

Bürgermeister



### Planzeichenerklärung



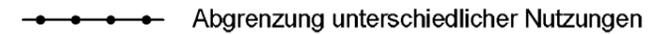
Sondergebiet, das der Erholung dient  
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet



Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Reiterhof



Richtfunktrasse



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Geltungsbereich der FNP-Änderung

### Anlage 2 zur Vorlage 2004/220

### Hinweis

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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

**GEMEINDE RASTEDE**  
Landkreis Ammerland

**25. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Datum: 06. September 2004

Maßstab: 1 : 5.000

**NWP Planungsgesellschaft mbH**  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97174-0 Fax: 0441/97174-73



M 1 : 5.000

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2004/205**

freigegeben am 09.07.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 09.07.2004**

### **3. Änderung Bebauungsplan 61 - Rastede Ortskern - Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.09.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	21.09.2004	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 1, 2 und 3, 2. Alt. in Verbindung mit § 3 Absatz 2 und § 4 BauGB im vereinfachten Verfahren eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 06.09.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung der 3. Änderung Bebauungsplan 61 – Rastede Ortskern (Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Rastede über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 - Rastede Ortskern - Teilbereich Raiffeisenstraße) vom 02.11.1990, geändert durch die 1. Änderung vom 15.12.1995 und durch die 2. Änderung vom 04.07.1998 nebst Begründung wird beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 25.05.2004 die öffentliche Auslegung der 3. Änderung Bebauungsplan 61 – Rastede Ortskern beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 08.06.2004 bis 08.07.2004 statt. Wesentliche Anregungen oder Bedenken haben sich nicht ergeben.

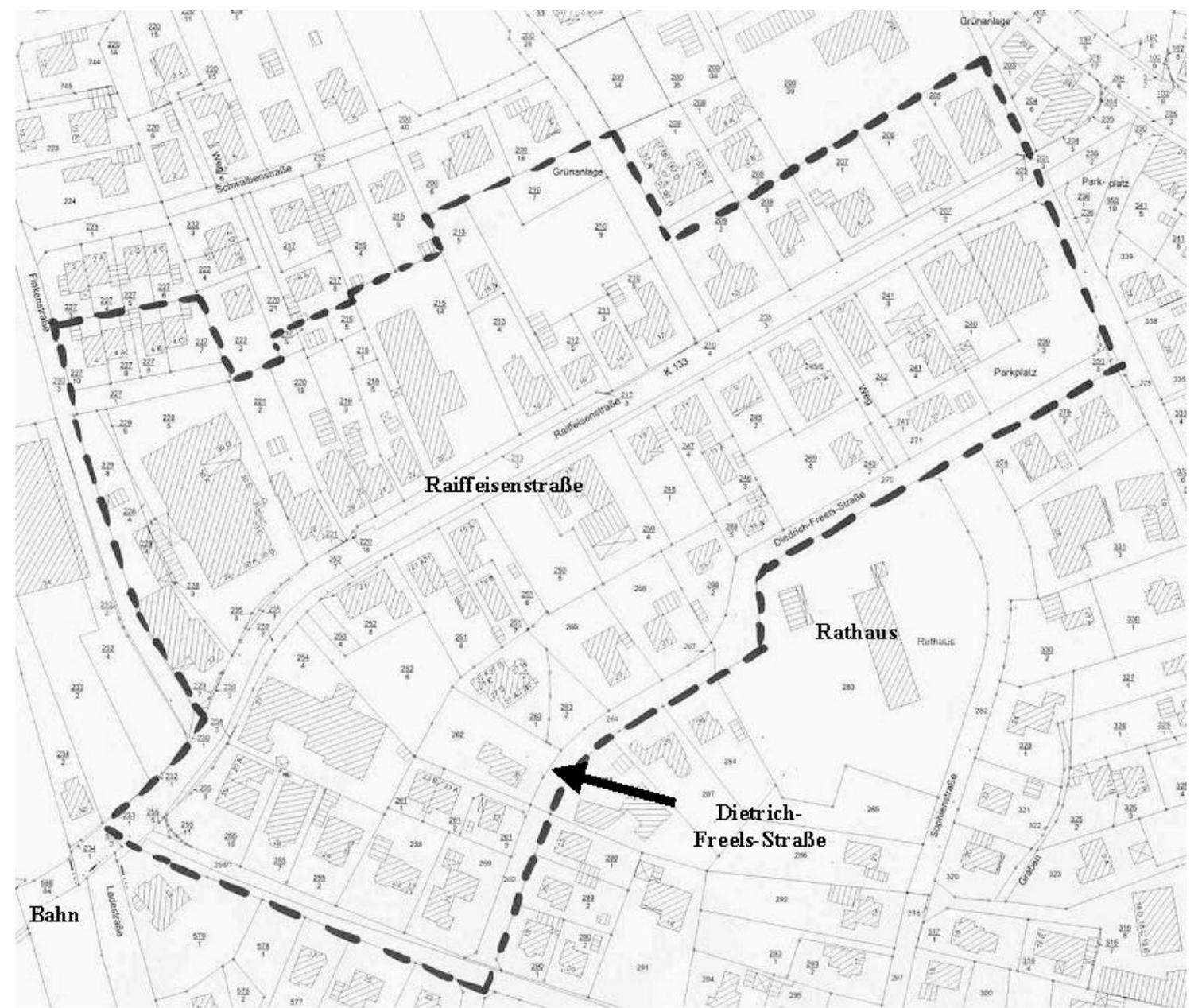
Die Verwaltung empfiehlt daher, den Satzungsbeschluss zu fassen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich
2. Abwägungsvorschlag



Raiffeisenstraße

Rathaus

Dietrich-Freels-Straße

Bahn



3. Änderung Bebauungsplan 61 – Rastede Ortskern (Satzung zur Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan 61 – Rastede Ortskern – Teilbereich Raiffeisenstraße vom 2.11.1990)

Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
1.	Landkreis Ammerland vom 07.06.2004	<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 24.5.2004. Bereits im Rahmen unserer Stellungnahme vom 23.12.2003 hatten wir empfohlen, auf die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften zu verzichten, sondern diese den Vorstellungen der heimischen Wirtschaft und deren Interessen anzupassen. Die Gemeinde Rastede hat unsere Anregung dahingehend aufgenommen, dass weiterhin nur Werbeanlagen an Stätte der Leistung zulässig sein sollen, an denen das Gewerbe ausgeübt wird.</p> <p>Auch wurde aufgenommen, dass Werbeanlagen mit wechselnder oder bewegter Beleuchtung unzulässig sind.</p> <p>Empfehlen würden wir weiterhin, die Größenordnungen dieser Werbeanlagen zu regeln, um ein im positiven Sinne ansprechendes Ortsbild zu erhalten und damit auch den Ansprüchen eines Luftkurortes Genüge zu tun. Im Übrigen bitten wir auch, die Begründung zu dieser Satzungsänderung ausführlicher zu fertigen, um nicht nur eine Beschreibung, sondern auch eine Begründung für den Wegfall eines Großteils der örtlichen Bauvorschriften darzustellen.</p> <p>Aus technischen Gründen (digitales Städtebaukataster) wird gebeten, diese Änderung als 3. Änderung des Bebauungsplanes zu führen.</p>	<p>Die Eigenschaft Rastedes als Luftkurort wird durch weitere Werbeanlagen nicht tangiert, da von solchen Anlagen keine die Luft verunreinigenden Immissionen ausgehen. Negative Einflüsse auf die touristische Attraktivität werden für diesen Teilbereich der Gemeinde mangels dortiger touristischen Anlaufziele nicht gesehen (siehe Tourismuskonzept Rastede „Residenzort Rastede, CIMA, 2002). Die bereits vorhandenen Werbeanlagen haben hinsichtlich ihrer Größe aus Sicht der Gemeinde zudem keine negativen Einflüsse auf die Luftkurorteigenschaft. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes wird als vertretbar gehalten, zumal der Geltungsbereich neben der Oldenburger Straße zu den am stärksten frequentierten Einzelhandelsbereichen der Gemeinde gehört. Die hier bereits vorhandenen Werbeanlagen stellen keine wesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbild dar, sondern sind vielmehr als eine mit einem Mischgebiet verbundenen gebietstypischen Bebauung gleichzusetzen. Die Anbringung von Werbeanlagen unterliegt vielmehr den Einschränkungen der NBauO (§ 49 II), wonach Werbeanlagen insbesondere durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise nicht erheblich belästigen dürfen. Diese Regelung ermöglicht es, Baugenehmigungen für etwaige krasse Aufwüchse zu versagen und macht eine weitere Regelung im Bebauungsplan überflüssig.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt. Die Satzungsänderung erhält die Bezeichnung „3. Änderung Bebauungsplan 61 – Rastede Ortskern“.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
2.	Geschäftsbereich 2 - im Hause -	Keine Stellungnahme	
3.	Geschäftsbereich 1 - im Hause -	Keine Stellungnahme	
4.	Geschäftsbereich 3 - im Hause -	Keine Anregungen oder Bedenken.	

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2004/223**

freigegeben am 20.07.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Schmidt

**Datum: 20.07.2004**

### **Straßenbenennung BBPL. Nr. 75a "Im Göhlen" (II. BA)**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.09.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	21.09.2004	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine vom Wiesenrand in die Göhlenwiesen hinein für den II. Bauabschnitt geplante Erschließungsstraße erhält in Fortsetzung der vorhandenen Bogenstraße ebenfalls den Namen **Bogenstraße**.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Rat hat am 27.04.2004 unter TOP 7 eine Fortsetzung der vorhandenen Bezeichnung Koppelweg für den I. Bauabschnitt im Baugebiet Nr. 75 „Im Göhlen“ beschlossen. Der Bebauungsplan deutet bereits die Verkehrserschließung für weitere Bauabschnitte an.

Für den II. Bauabschnitt bietet sich eine Fortsetzung der Bogenstraße über den Wiesenrand hinweg an. Die Hausnummerierung kann entsprechend fortgesetzt werden.

Für die weiteren Bauabschnitte dieses Gebietes sind später ebenfalls noch Namen festzulegen.

Es existiert der Vorschlag, um das Gemeinwohl verdient gemachte, inzwischen verstorbene, ohne NS-Vergangenheit behaftete Bürger mit Straßennamen zu würdigen. Beispielfhaft wurden frühere Bürgermeister der Gemeinde genannt. Eine Abstimmung mit der Archiv-Mitarbeiterin Frau Pauly wird noch erfolgen. Denkbar wäre hier eine Straßenbenennung nach Harry Wilters (z. B. Harry-Wilters-Ring – sh. Planzeichnung) und/oder nach Ernst Klische (Ernst-Klische-Straße).

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlagen:**

1. Planzeichnung

Anlage zur  
Vorlage  
2004 / 223



**B e s c h l u s s v o r l a g e****Vorlage-Nr.: 2004/242**

freigegeben am 18.08.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kirsten Wahl

**Datum: 18.08.2004****Erneuerung Regenwasserkanal in der Königsberger Straße****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.09.2004	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Der Regenwasserkanal in der Königsberger Straße wird mit einem Durchmesser DN 300 ersetzt. Zusätzlich wird eine Anbindung der Kanalisation der Straße Am Kleinenfelde hergestellt.

**Sach- und Rechtslage:**

Im Verwaltungsausschuss am 18.03.2003 ist beschlossen worden die vorhandenen hydraulischen Mängel im Bereich Kleinenfelde in Bauabschnitten zu beheben. Neben der bereits durchgeführten Erneuerung von drei Haltungen im Voßbarg gehört hierzu auch die Herstellung einer Verbindung zwischen den Regenwasserkanälen in der Königsberger Straße und Am Kleinenfelde, um die baulich abgängige und überlastete Regenwasserleitung, die entlang der Grenze zwischen den Gärten der Grundstücke Königsberger Straße und August-Brötje-Straße verläuft, für die öffentliche Regenwasserentsorgung außer Betrieb zu nehmen. Diese Leitung hat zuletzt im Juli diesen Jahres zu Überschwemmungen in dem Bereich geführt, weil sie die Wassermengen nicht mehr ausreichend ableiten konnte.

Der aus ersten Überlegungen angedachte Lückenschluss zwischen den Regenwasserkanälen in der Königsberger Straße und Am Kleinenfelde ist in der einfachen Form nicht durchführbar, weil zum einem aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage der Schächte das Regenwasser zunächst angestaut werden muss, um dann abfließen zu können. Durch den Anstau des Regenwassers kommt es bei den zufließenden Kanälen zu einem Rückstau auf rund 200 m Länge im Kanalsystem, bei dem dann die Gefahr besteht, dass das Regenwasser aus den Hausübergabeschächten austritt und damit auch zum Rückstau in den Leitungen auf den Grundstücken führen kann. Zum anderen hat die Befahrung mit der TV-Kamera ergeben, dass der Regenwasserkanal in der Königsberger Straße erhebliche bauliche Mängel hat, die eine Erhaltung des bestehenden Regenwasserkanalnetzes nicht für sinnvoll erscheinen lässt.

Um das Regenwasser sicher durch die Königsberger Straße abzuleiten, muss auf Sohlhöhe des Schachtes in der Straße Am Kleinenfelde eine Verbindung in Richtung Königsberger Straße geschaffen werden. Dies ist baulich nur möglich, wenn die Höhenlage der Regenwasserkanalisation in der Königsberger Straße verändert wird, um einen Abfluss in den Regenwasserkanal Voßbarg zu gewährleisten. Zudem müssen die abgängigen Regenwasserrohre DN 200 gegen DN 300 ausgetauscht werden, damit diese bauliche Veränderung auch den gewünschten Erfolg in hydraulischer Sicht bringt.

Die Kosten für die Erneuerung der Regenwasserleitung in der Königsberger Straße belaufen sich nach Kostenschätzung aufgrund der Submissionsergebnisse aus der öffentlichen Ausschreibung „Sanierung Voßbarg“ auf rd. 53.000,00 €. Die Verlegung der neuen Leitung erfolgt in der Fahrbahn der Königsberger Straße, da in der vorhandenen Trasse des Regenwasserkanals neben dem Schmutzwasserkanal auch sämtliche Versorgungsleitungen liegen. Die Erneuerung ist für den Herbst dieses Jahres geplant.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan

# Anlage 1

## Lageplan



### Legende:

-  = abgängige RWK - Leitung
-  = Lückenschluss
-  = RWK-Leitung erneuern

**B e s c h l u s s v o r l a g e****Vorlage-Nr.: 2004/241**

freigegeben am 20.08.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kirsten Wahl

**Datum: 10.08.2004****Ergebnis der Befragung Hinterbebauung Kleinenfelde****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.09.2004	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Aufgrund des Auswertungsergebnisses aus der Fragebogenaktion wird von einer Änderung des Bebauungsplanes im Bereich Kleinenfelde / Voßbarg abgesehen.

**Sach- und Rechtslage:**

Für den Bereich Kleinenfelde / Voßbarg ist die Verwaltung beauftragt worden zu überprüfen, unter welchen Voraussetzungen eine Hinterbebauung der Grundstücke möglich ist.

Die Auswirkungen einer verdichteten Bebauung für die Regenwasserbewirtschaftung sind bereits eingehend in der Vorlage 2003 / 017 erläutert worden.

Hinsichtlich der beitragsrechtlichen Auswirkungen hat der Geschäftsbereich 1 festgestellt, dass bei der geplanten Umsetzung des Konzeptes es zu einer Nacherhebung der Schmutz- und Regenwasserbeiträge für die Grundstückseigentümer kommt. Dies ist unabhängig von der Tatsache, ob die Grundstückseigentümer von der Möglichkeit zur Hinterbebauung Gebrauch machen oder nicht.

Daher hat der Geschäftsbereich 3 an die Grundstückseigentümer einen Fragebogen verschickt, um zu überprüfen, ob ein generelles Interesse zur Hinterbebauung besteht, und ob dieses auch weiterhin besteht, wenn für die Möglichkeit zur Hinterbebauung Beiträge gezahlt werden müssen.

An alle Grundstückseigentümer der Königsberger Straße, Breslauer Straße, Stettiner Straße und Danziger Straße sind diese Fragebögen verschickt worden. Von den 64 verschickten Fragebögen sind 41 Fragebögen zurückgekommen.

Die Auswertung der Fragebögen hat ergeben, dass die Mehrheit der Anwohner, insgesamt 29, grundsätzlich keine baulichen Veränderungen auf Ihrem Grundstück planen. Lediglich 5 Grundstückseigentümer beabsichtigen eine bauliche Veränderung. Dies ist unabhängig davon, ob Beiträge für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation bezahlt werden müssen. 7 Grundstückseigentümer sind unentschlossen, ob sie grundsätzlich eine bauliche Veränderung auf Ihrem Grundstück möchten.

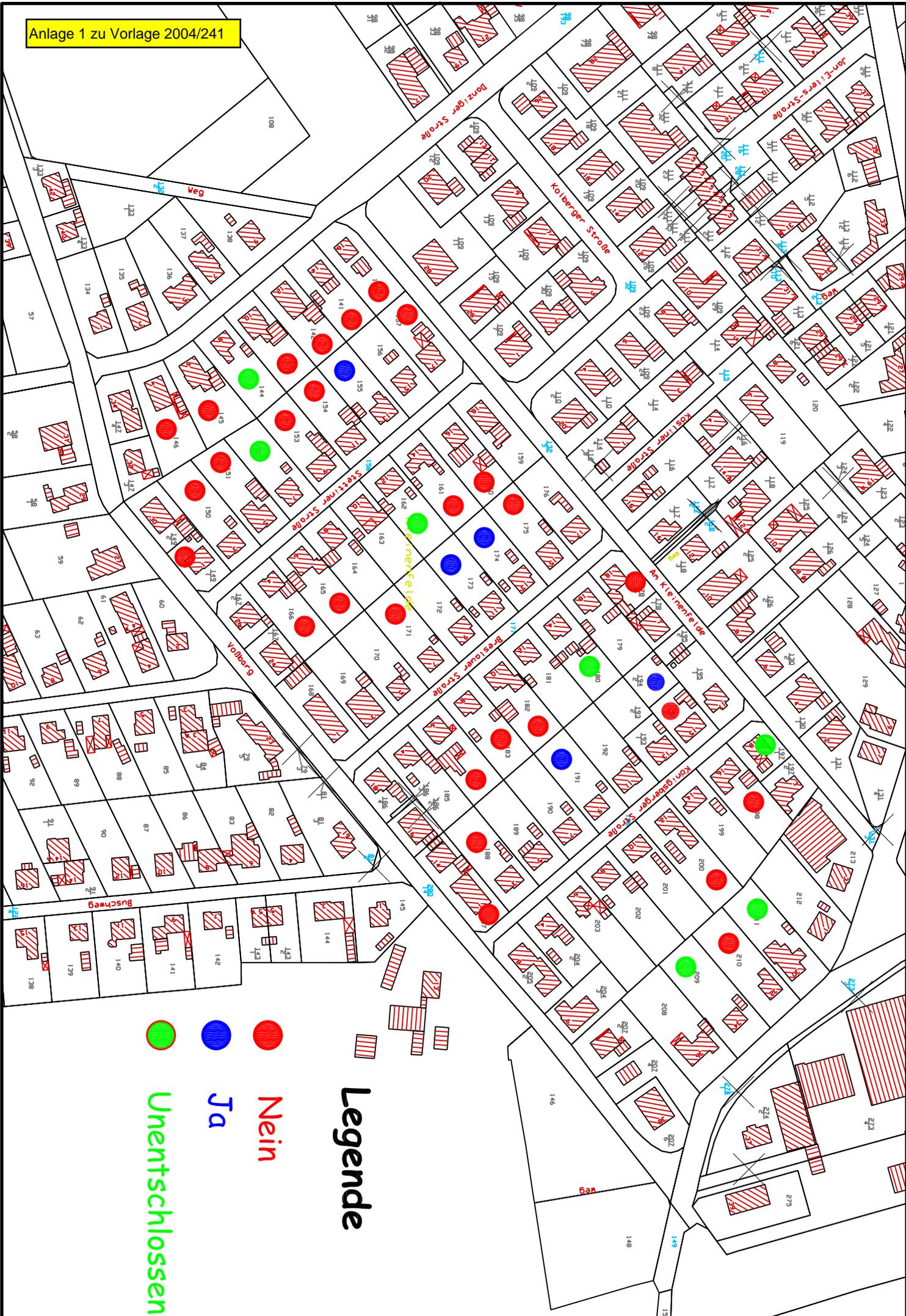
Auf dem anliegenden Lageplan ist aufgezeigt, wie sich die Verteilung der Stimmen in der Örtlichkeit wiedergibt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

Lageplan



# Legende

- Nein
- Ja
- Unentschlossen

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2004/216**

freigegeben am 19.07.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 04.08.2004**

### **27. Flächennutzungsplanänderung - Hahn - Ostermoor**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	07.09.2004	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (27. Flächennutzungsplanänderung – Hahn- Ostermoor) wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Zur Stärkung des Wohnortes Hahn-Lehmden soll aufgrund der bereits gefassten Grundsatzbeschlüsse im VA am 29.06.2004 (Vorlage 2004/146) die 27. Flächennutzungsplanänderung – Hahn – Ostermoor durchgeführt und die Aufstellung von voraussichtlich drei Bebauungsplänen vorgenommen werden. Nunmehr wurde in Absprache mit dem mit der Planung beauftragten Planungsbüro Diekmann und Mosebach die Flächennutzungsplanänderung und der erste der drei Bebauungsplänen erarbeitet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sieht 21 Wohnbaugrundstücke vor, die über den Weißdornweg erschlossen werden sollen. Hinsichtlich des Prüfauftrages an die Verwaltung, eine Direktanbindung an den Meenheitsweg zu prüfen, wird das mit der Erschließung beauftragte Büro Prante in der Sitzung entsprechende Aussagen treffen. Nach den bisher bekannten Daten ist eine Anbindung an den Weißdornweg die wirtschaftlich sinnvollste Lösung. Daneben sieht der erste Bauabschnitt einen Kinderspielplatz vor, der zur Versorgung aller drei Abschnitte dienen wird.

Um die Kompensation der im Plangebiet liegenden, nach § 28 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützten Biotope ortsgerecht zu kompensieren bzw. zu verlagern, wurde bereits im ersten Bauabschnitt entlang der Hahner Bäke eine entsprechende 20m tiefe Fläche „für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung Niederungsbereich vorgesehen. Die vorhandenen geschützten Pflanzen in den § 28a-Biotopen werden auf diesen Niederungsbereich umgesetzt. Diese Niederungsfläche kann daneben die erforderliche Kompensation des Eingriffes im Naturhaushalt des ersten Bauabschnittes gewährleisten, so dass auf die Inanspruchnahme von Flächen im Ipweger Moor in diesem Verfahren verzichtet werden kann.

Nach Aussage mehrerer älterer Bürger in Hahn wurden im 2. Weltkrieg mehrere Bomben in dem betreffenden Gebiet abgeworfen, deren Bombenkrater nunmehr die § 28a Biotope beherbergen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch einige Blindgänger im Erdboden liegen, werden derzeit Angebote von mehreren mit der Kampfmittelbeseitigung betrauter Firmen eingeholt. Hierzu wird in den kommenden Sitzungen Bericht erstattet.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung durch das Büro Diekmann und Mosebach gemacht.

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
x	x	Nov./Dez.04	1. Ratssitzung 2005

**Finanzielle Auswirkungen:**

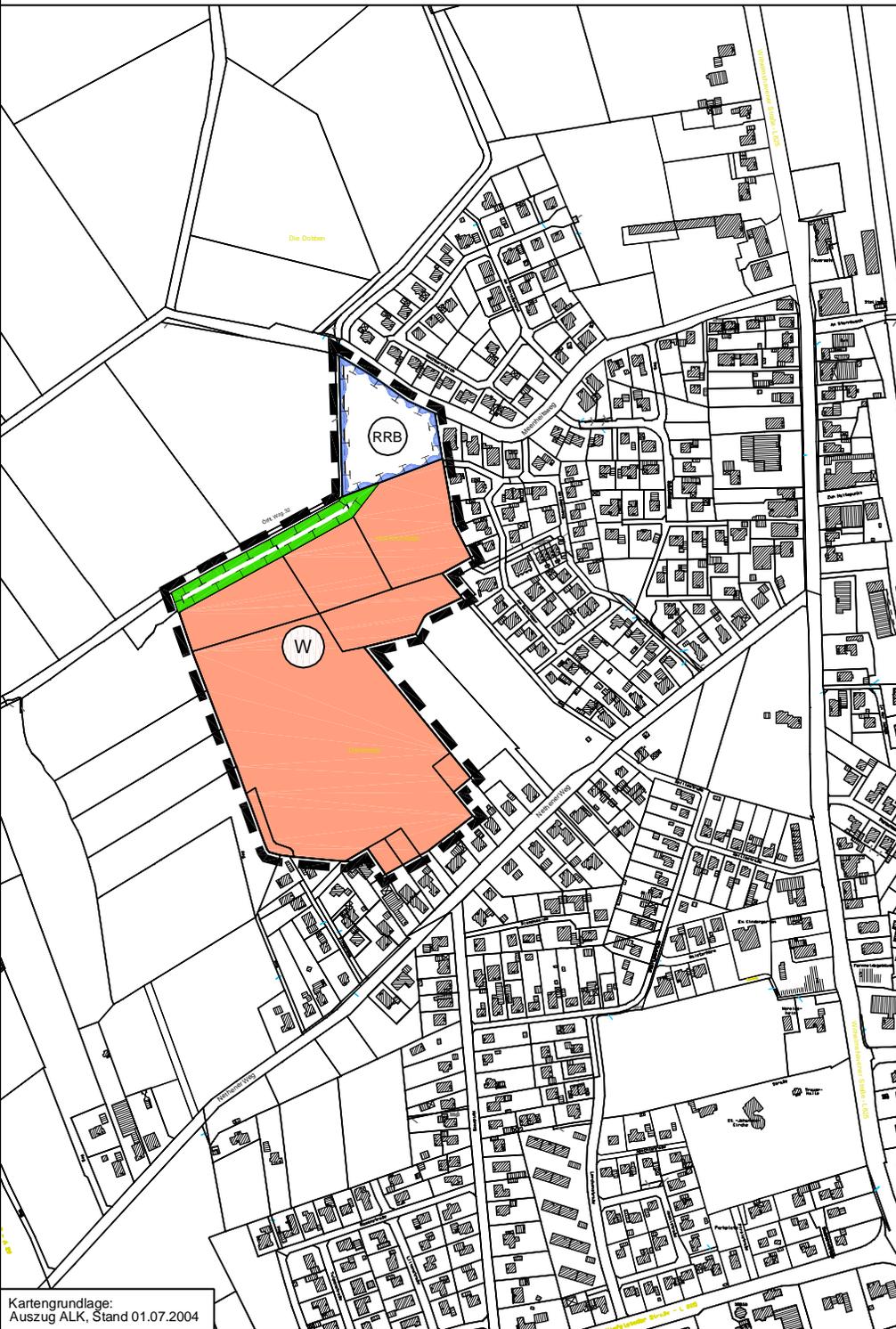
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung

# Gemeinde Rastede

## 27. Flächennutzungsplanänderung "Bereich Ostermoor", Hahn-Lehmden



### Planzeichenerklärung

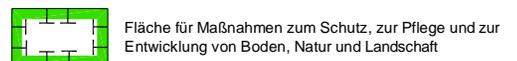
#### 1. Art der baulichen Nutzung



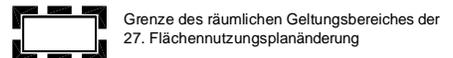
#### 2. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



#### 3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



#### 4. Sonstige Planzeichen



## Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

### 27. Flächennutzungsplanänderung "Bereich Ostermoor", Hahn-Lehmden

Vorentwurf

Juli 2004

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



**B e s c h l u s s v o r l a g e**

**Vorlage-Nr.: 2004/215**

freigegeben am 19.07.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 04.08.2004**

**Bebauungsplan 78 A - Hahn - Ostermoor**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	07.09.2004	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes 78 A - Hahn - Ostermoor mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

**Sach- und Rechtslage:**

Siehe dazu Vorlage 2004/126: 27. Flächennutzungsplanänderung – Hahn Ostermoor.  
Nähere Ausführungen zum Bebauungsplan werden durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach in der Sitzung gemacht.

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
x	x	Nov./Dez.04	1. Ratssitzung 2005

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

# Gemeinde Rastede

## Bebauungsplan Nr. 78A

### "Ostermoor"- Vorentwurf

Anlage 1 zu Vorlage 2004/215



#### Planzeichenerklärung

##### 1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)  
max. 2 Wo Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (s. textil. Festsetzung Nr. 3)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,3  
TH ≤ 4,00 m maximal zulässige Traufhöhe ≤ 4,00 m (Bezugspunkte s. textiliche Festsetzung Nr. 2)  
FH ≤ 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe ≤ 9,00 m (Bezugspunkte s. textiliche Festsetzung Nr. 2)

##### 3. Bauweise, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise ≤ 20 m (s. textil. Festsetzung Nr. 4)
- Baugrenze

##### 4. Grünflächen

- Orientliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

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

- Wasserfläche
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses: Regentüchthalbecken

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

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: Niederungsbereich

##### 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, s. textil. Festsetzung Nr. 6
- besonders gekennzeichnete Bereich bezüglich der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Freien (z. B. Balkone, Terrassen), s. textil. Festsetzung Nr. 7

## Bebauungsplan Nr. 78A „Ostermoor“

### Textliche Festsetzungen

#### Städtebauliche Festsetzungen

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

2. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

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

Unterer Bezugspunkt:    Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße

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. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

4. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von  $\leq 20$  m zu errichten, Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf diese Gebäudelänge nicht anzurechnen.

5. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

6. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die dem Schall (Autobahn A 29) zugewandten Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten.

7. Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den hierfür in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereichen typische Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Autobahn A 29 abgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind die Freibereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder -wälle), die die erforderliche Schallminderung der

Immissionswerte bewirken bzw. durch die Anordnung von Garagen oder Nebengebäuden abzuschirmen.

### **Landschaftsökologische Festsetzungen**

8. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO entlang der Hahner Bäke ist eine extensiv gepflegte Gras-Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist alle 2 Jahre (nicht vor dem 15. Juni) abschnittsweise unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen. Innerhalb der Fläche zu Regelung des Wasserabflusses sind das Regenrückhaltebecken sowie die umliegenden Flächen naturnah zu gestalten.

### **Nachrichtliche Übernahme**

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade (Hahner Bäke), deren Satzung zu beachten ist.

### **Nachrichtliche 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### **Örtliche Bauvorschriften**

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 78A „Ostermoor“.
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von  $\geq 15^\circ$  zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Grundfläche von max. 25 qm.
3. Gemäß § 56 (1) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2004/249**

freigegeben am

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Ammermann, Hans-Hermann

**Datum: 23.08.2004**

### **31. Flächennutzungsplanänderung, Beachclub Nethen**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.09.2004	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Vorentwurf zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (31. Flächennutzungsplanänderung – Beachclub Nethen) wird beschlossen.

Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Ausschuss für Bau, Planen, Umwelt und Straßen hat auf seiner Sitzung am 05.07.2004, Vorlage Nr. 2004/193, die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Beachclubs Nethen beschlossen.

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach hat den in der Anlage beigefügten Entwurf erstellt und wird in der Sitzung hierzu vortragen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

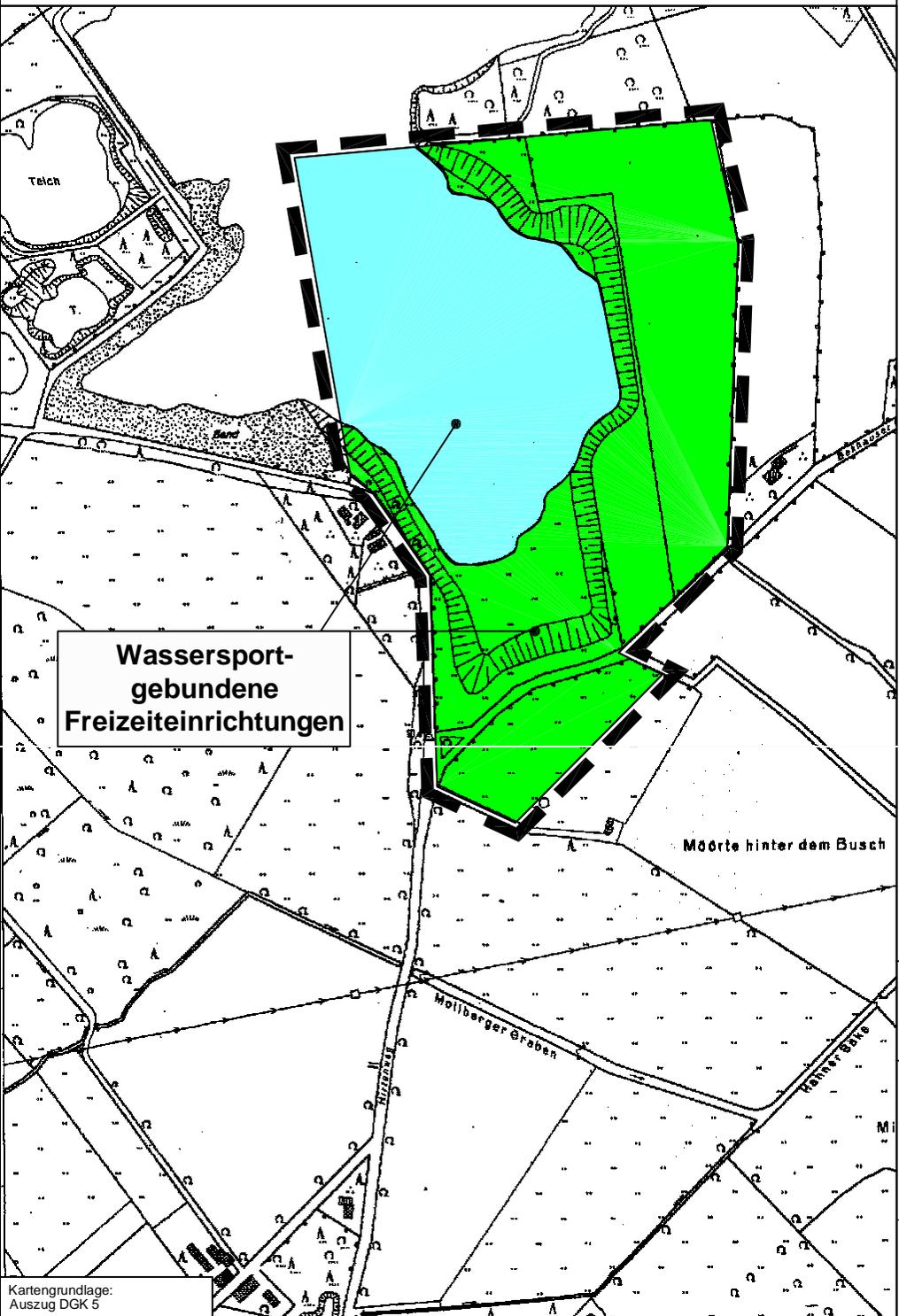
keine

#### **Anlagen:**

Planentwurf mit Planzeichenerklärung

# Gemeinde Rastede

31. Flächennutzungsplanänderung  
Bereich "Beach Club Nethen"



## Planzeichenerklärung

### 1. Grünflächen



Grünfläche, Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

### 2. Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche, Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

Gemeinde Rastede  
Landkreis Ammerland

31. Flächennutzungsplanänderung  
Bereich "Beach Club Nethen"

Vorentwurf

August 2004

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Kartengrundlage:  
Auszug DGK 5

**B e s c h l u s s v o r l a g e**

**Vorlage-Nr.: 2004/229**

freigegeben am 22.07.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 22.07.2004**

**Bebauungsplan Nr. 83 - Beachclub Nethen**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.09.2004	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes 83 - Beachclub Nethen mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

**Sach- und Rechtslage:**

Der Ausschuss für Bau, Planen, Umwelt und Straßen hat auf seiner Sitzung am 05.07.2004, Vorlage Nr. 2004/194, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 – Beachclub Nethen beschlossen. Der Entwurf des Planungsbüros Diekmann Mosebach ist als Anlage beigefügt.

Nähere Ausführungen zum Bebauungsplan werden durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach in der Sitzung gemacht.

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
x	x	Oktober 2004	14.12. 2004

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

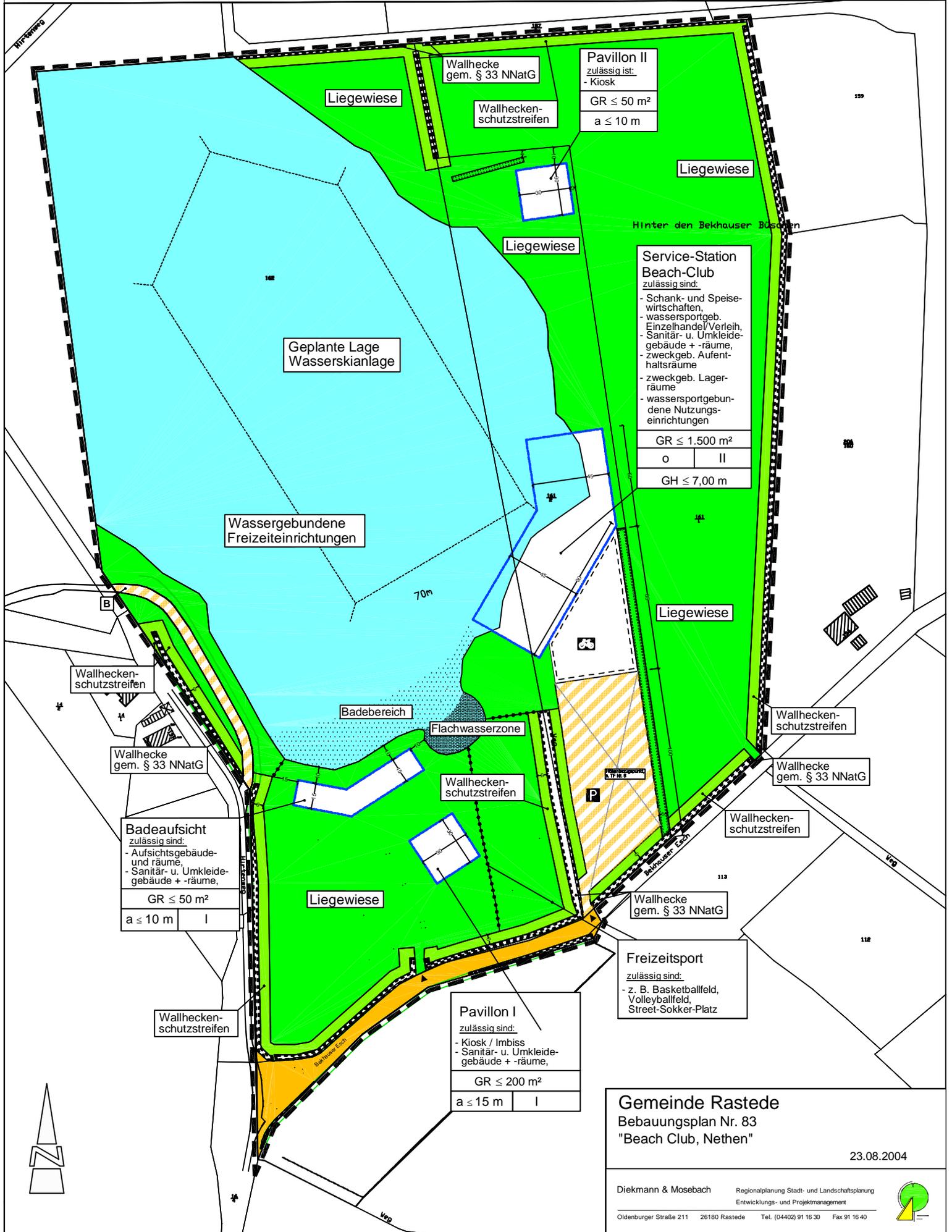
### **Anlagen:**

1. Lageplan u. Planzeichenerklärung
2. Städtebauliche Festsetzungen

# Gemeinde Rastede Bebauungsplan Nr. 83, Vorentwurf "Beach Club, Nethen"

Anlage 1 zu Vorlage 2004/229

## Vorentwurf



Geplante Lage  
Wasserskianlage

Wassergebundene  
Freizeiteinrichtungen

Badebereich

Flachwasserzone

Wallhecken-  
schutzstreifen

Liegewiese

Pavillon I  
zulässig sind:  
- Kiosk / Imbiss  
- Sanitär- u. Umkleide-  
gebäude + -räume,  
GR ≤ 200 m<sup>2</sup>  
a ≤ 15 m | I

Pavillon II  
zulässig ist:  
- Kiosk  
GR ≤ 50 m<sup>2</sup>  
a ≤ 10 m

Service-Station  
Beach-Club  
zulässig sind:  
- Schank- und Speise-  
wirtschaften,  
- wassersportgeb.  
Einzelhandel/Verleih,  
- Sanitär- u. Umkleide-  
gebäude + -räume,  
- zweckgeb. Aufent-  
haltsräume  
- zweckgeb. Lager-  
räume  
- wassersportgebun-  
dene Nutzungsein-  
richtungen  
GR ≤ 1.500 m<sup>2</sup>  
o | II  
GH ≤ 7,00 m

Badeaufsicht  
zulässig sind:  
- Aufsichtsgebäude-  
und -räume,  
- Sanitär- u. Umkleide-  
gebäude + -räume,  
GR ≤ 50 m<sup>2</sup>  
a ≤ 10 m | I

Freizeitsport  
zulässig sind:  
- z. B. Basketballfeld,  
Volleyballfeld,  
Street-Soccer-Platz

Gemeinde Rastede  
Bebauungsplan Nr. 83  
"Beach Club, Nethen"

23.08.2004

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



# Planzeichenerklärung

## 1. Maß der baulichen Nutzung

GR ≤ 50 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche (GR), z. B. GR ≤ 50 m<sup>2</sup>

| Zahl der Vollgeschosse, z. B. II

GH ≤ 9,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe ≤ 9,00 m (Bezugspunkte s. textliche Festsetzung Nr. 5)

## 2. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 6)

----- Baugrenze

## 3. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fahrradstellplätze



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Betriebsstraße für den Sandabbau



Zufahrten / Eingänge

## 4. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung



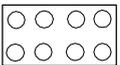
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Wallheckenschutzstreifen

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

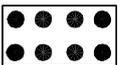


Wasserfläche mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

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



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

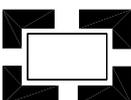


Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: geschützte Wallhecke gem. § 33 NNatG

## 7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## **Gemeinde Rastede Bebauungsplan Nr. 83 "Beach Club Nethen"**

### **Städtebauliche Festsetzungen**

1. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Service-Station Beach-Club“ sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Wassersportgebundener Einzelhandel / Verleih,
  - Sanitär- und Umkleideräume und -gebäude,
  - zweckgebundene Aufenthaltsräume,
  - zweckgebundene Lagerräume,
  - wassersportgebundene Nutzungseinrichtungen.
2. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Pavillon I“ sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
  - Kiosk / Imbiss,
  - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.
3. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Badeaufsicht“ sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
  - Aufsichtsgebäude und -räume,
  - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.
4. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Pavillon II“ ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzung zulässig:
  - Kiosk.
5. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport“ sind Anlagen für den Freizeitsport, z. B. Volleyballfeld, Basketballfeld, Trampolin, Street-Sokker etc. zulässig.
6. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante  
Unterer Bezugspunkt: Mittelpunkt der Parkfläche 1 (P1),  
s. Planzeichnung
7. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind die in den Nutzungsschablonen aufgeführten, maximalen Gebäudelängen zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
8. Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Wassergebundene Freizeiteinrichtungen“ ist die Installation einer Seilbahnanlage für Wasserski und Wakeboard zulässig.

