

# Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 63 E "Wahnbek - Hohe Brink", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, den 05.07.2005 L.S. gez. Decker  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1 : 1.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsenationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet. (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5) Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.

Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 11/2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede den 19.08.2005 L.S. gez. Menger  
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 05.07.2005 gez. Th. Aufleger  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 29.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 03.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rastede, den 05.07.2004 L.S. gez. Decker  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 14.12.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 E und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 E und der Begründung haben vom 28.12.2004 bis zum 28.01.2005 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den 28.01.2005 L.S. gez. Decker  
Bürgermeister

## 2. Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 19.04.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 E und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 E und der Begründung haben vom 10.05.2005 bis zum 24.05.2005 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den 25.05.2005 L.S. gez. Decker  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 63 E mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 05.07.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den 05.07.2005 L.S. gez. Decker  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am 08.07.2005 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 63 E ist damit am 08.07.2005 in Kraft getreten.

Rastede, den 10.07.2005 L.S. gez. Decker  
Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 E ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 63 E nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

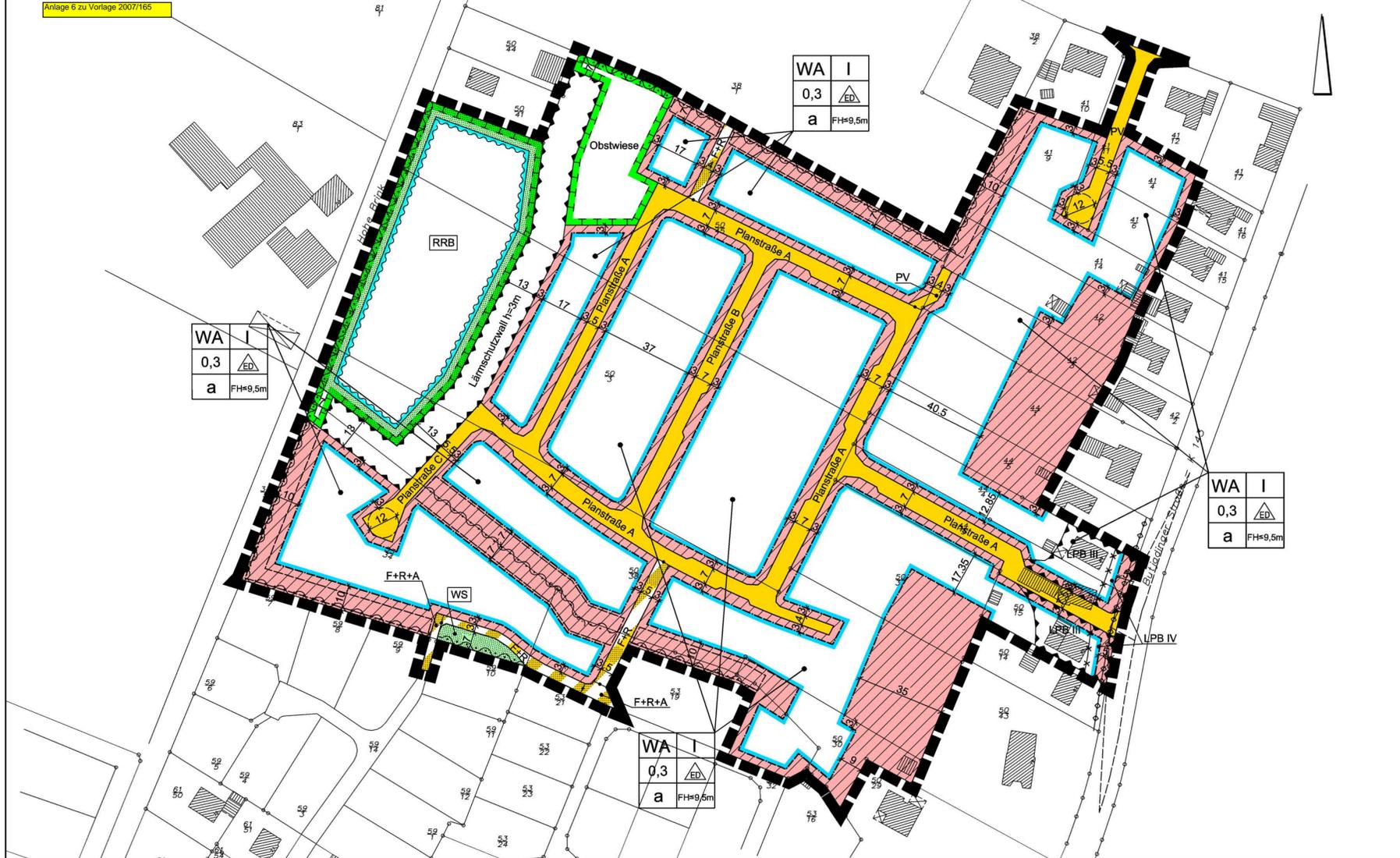
Rastede, den ..... Gemeinde Rastede

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, BGBl. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2850)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 137, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauand vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)



## Textliche Festsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig.
- Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 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 (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
- 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 Fahrbahnmittle.
- 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.
- Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgängen von der Straße Hohe Brink in das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.
- In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w, res</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:  
Lärmpegelbereich III: erf. R<sub>w, res</sub> = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen  
erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB für Büro- und Sozialräume  
Lärmpegelbereich IV: erf. R<sub>w, res</sub> = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen  
erf. R<sub>w, res</sub> = 35 dB für Büro- und Sozialräume
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.
- Auf der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind mindestens 25 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 6 m nicht unterschreiten. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Weiterhin ist die Fläche mit einer standortgemäßen, wildkrautreichen Wiesenmischung einzusäen. Die Fläche ist zwei- bis dreimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig, sofern eine Schädigung der Gehölze verhindert wird.

## Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 e der Gemeinde Rastede.
- Dachform und Dachneigung**  
Die Gebäude sind mit symmetrisch geeigneten 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, Krüppelwäme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.
- Dachaufbauten/Dachgaubent**  
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.
- Oberirdische Freileitungen**  
Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

## Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.
- Die Wallhecken werden nachrichtlich übernommen. Wallhecken sind gemäß § 33 NNatG geschützt. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter.
- Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB/ § 31 (2) NStrG).
- Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsimmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e werden die bisherigen auf die entsprechenden Teilbereiche bezogenen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 13 sowie Nr. 63 c und d aufgehoben.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 Grundflächenzahl  
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH+9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
 Private Straßenverkehrsfläche  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
A Zweckbestimmung: Anliegerverkehr

- F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**  
 Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Wallheckenschutzstreifen
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes  
LPB III Lärmpegelbereich  
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
 Versorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme) (siehe Hinweis Nr. 3)  
 Wallhecke (symbolisch)  
 nicht überbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)  
 Sichtdreieck  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

|             |             |             |             |             |  |  |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|--|
| gezeichnet: | U. St.      | U. St.      | U. St.      | U. St.      |  |  |
| geprüft:    | T. Aufleger | T. Aufleger | T. Aufleger | T. Aufleger |  |  |
| Datum:      | 14.04.2005  | 19.04.2005  | 27.06.2005  | 17.08.2005  |  |  |

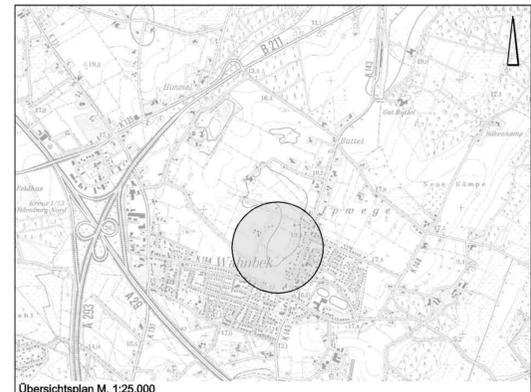
# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 63 E

## "Wahnbek - Hohe Brink"

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



05. Juli 2005

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