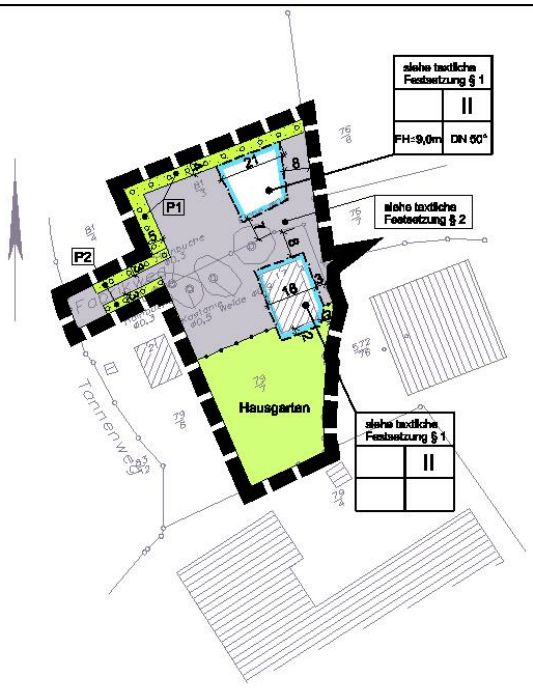


Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	2003-007.dxf	27.01.2003

PLANZEICHENERKLÄRUNG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Hausgarten

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

1. Als örtliche Bauvorschrift wird für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 erlassen: Für die Eindeckung geneigter Dächer der Wohn- und Geschäftsgebäude sind nur Betondachsteine oder Tonpfannen (Dachziegel) zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände ist Ziegelmauerwerk oder Klinkermauerwerk oder Fachwerk mit Ziegelmauerausfachung zulässig. Untergeordnete Bauteile gemäß § 7b NBauO und Wintergärten, offene Garagen und Garagen dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz und anderen ortsüblichen Baustoffen bzw. Baumaterialien zulässig.

2. Als örtliche Bauvorschrift für das nördliche Baufeld wird erlassen: Das Dach des Wohn- und Geschäftshauses ist in einer Dachneigung von 50° auszuführen. Abweichungen um bis zu 3 ° sind zulässig. Von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben und Erker sowie Krüppelwalme.

Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

2. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen.

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

Textliche Festsetzungen

§ 1

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus
- Betriebsleiterwohnhaus
- Mitarbeiterwohnung

§ 2

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- private Hausgärten
- Ausstellungsflächen und Ausstellungsobjekte des Garten- und Landschaftsbaus, einschließlich Wasserflächen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Einfriedungen, Zufahrten, Wegeverbindungen, Rückhaltemulden etc.)
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
- Stellplätze und Carports im Sinne des § 12 BauNVO

§ 3

Die im Planteil eingetragene maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) des Tannenweges, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile.

§ 4

Die Wegeverbindungen sind mit in einer wassergebundenen Deckschicht auszuführen.

§ 5

Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen P1 ist eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen entsprechend der aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Bäume – Heister, 2xv. ohne Ballen, 250 – 300 cm hoch bzw. Sträucher 2xv. ohne Ballen, 80 – 100cm hoch zu verwenden

Artenliste Gehölze:

Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen P2 sind mindestens 6 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Geeignete Arten sind Quercus robur, Fraxinus excelsior, Carpinus betulus etc.. Als Pflanzqualität sind Hochstämme, StU mindestens 14 – 16 cm, 3xv., m. B. zu wählen.

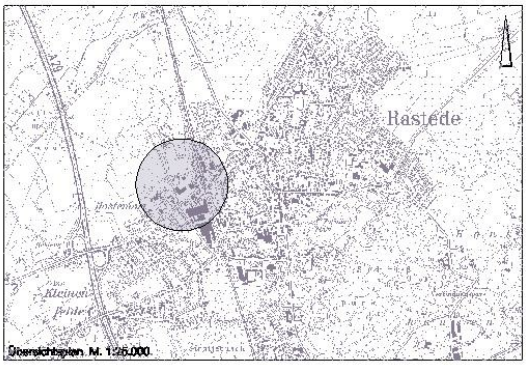
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Fabrikweg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 BauGB

Vorhabenträger:
Eckhard Bruns
Metjendorfer Straße 165
26180 Rastede



Übersichtsplan, M. 1:25.000

Februar 2003 **M 1 : 1.000**

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473