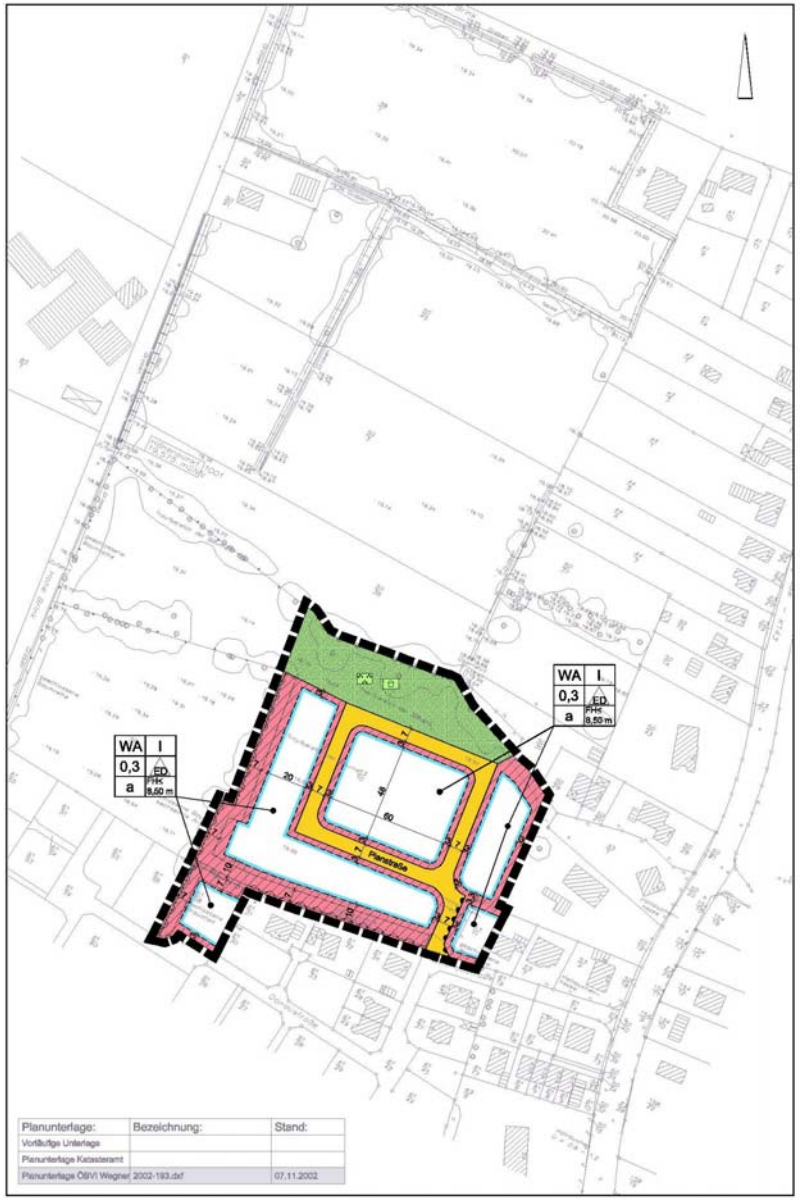
H:\Session\Anlagen Beschlussvorlagen\Anlagen 2003\2003-085-Anlage4.doc



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH≤12,00m — maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten und Zu- und Ausgängen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

15. Sonstige Planzeichen

Wallhecke (zymcolisch)

nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den WA-Gebieten (§ 4 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen
2. 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 300 qm eine Wohneinheit zulässig.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
4. 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.
5. 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.
6. 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 jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.
7. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Veränderungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Aufüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.
8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Kinderspielplatz
   - Fuß- und Radwegeverbindungen
   - Gestaltete Freiflächen
9. 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 Planstraße in das Allgemeine Wohngebiet 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. 63 c der Gemeinde Rastede.
2. Dachform und Dachneigung
   Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 70 NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Graddächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.
3. Dachaufbauten/Dachausbauten
   Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Traufläge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

Nachrichtliche Übernahmen

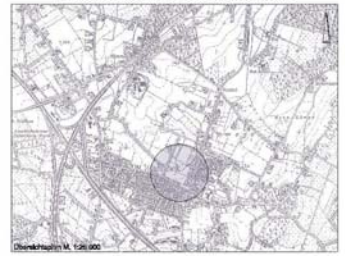
1) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
2) Sollten 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.
4) 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.
5) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 c werden die bisherigen auf die entsprechenden Teilbereiche bezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 b aufgehoben.

gezeichnet:	U. St.	U. St.				
geprüft:	T. Aufleger	T. Aufleger				
Datum:	12.03.2003	06.05.2003				

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 63 C
"Wahnbek - Hohe Brink,
Teilbereich nördlich der Willehadstraße"

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



12. Mai 2003 — M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3967
Telefon 0441/ 97174-0
- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26026 Oldenburg
- Telefax 0441/97174/3