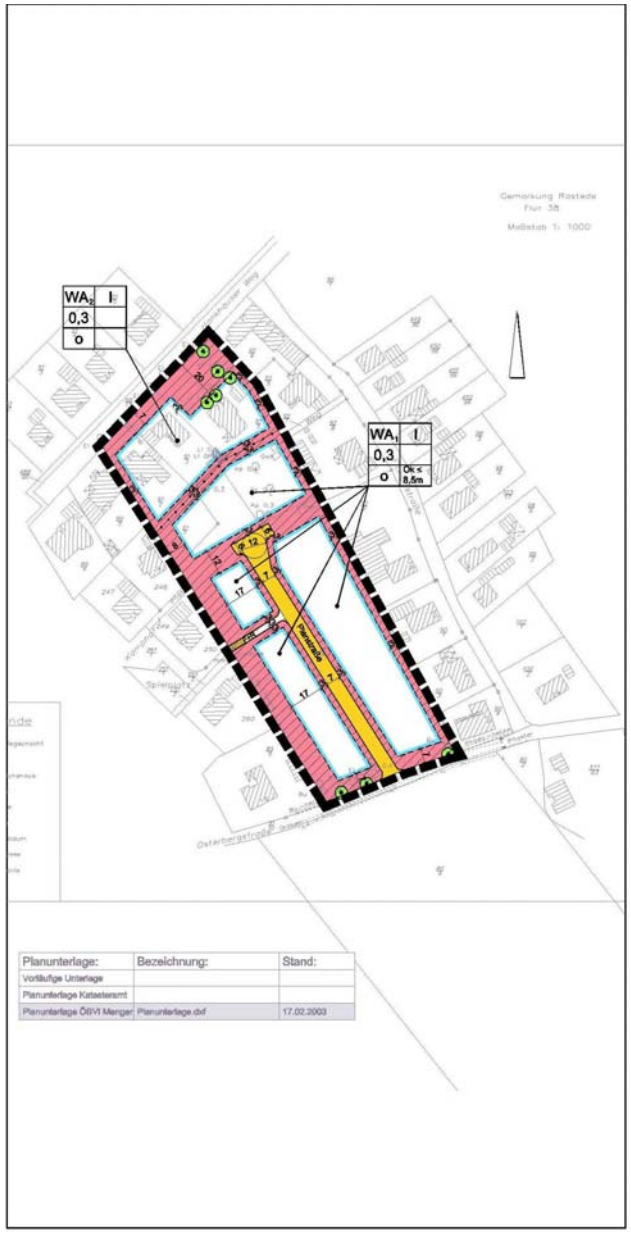


PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Ok≤8,50m — maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

1. **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 A festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1.

2. **Dachform und Dachneigung**

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 42° und höchstens 52° 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.

4. **Dacheindeckungen**

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich zulässig:

- unglasierte Tonziegel mit gewellter Oberfläche, die sich an dem Farbenspektrum feuerrot bis tomatenrot sowie anthrazit nach dem Farbenregister RAL 841 GL bzw. 840 HR folgenden Farbtönen orientieren: 3000, 3002 - 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013; 7015, 7016, 7021, 7024, 7026.
- Reetdächer,
- in die Dachflächen integrierte Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (z.B. Sonnenlicht, Umgebungslufttemperatur), nicht zulässig bei Reetdächern.

5. **Außenwände**

Die Außenwände von Gebäuden sind mit Vormauerziegeln zu verkleiden bzw. in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) oder als glattverputzte Fläche auszuführen. Außerdem ist die Verwendung von Holz als Fassadenmaterial zulässig.

Als äußerlich sichtbare (Vormauer-)Ziegel sind nur rote, rotbunte und rotbuntgeflammte unglasierte Ziegel zu verwenden, die sich an den RAL-Tönen 3000, 3002, 3011 und 3013 orientieren. Genarbte oder besandete Ziegelklinker sind nicht zulässig.

Bei der Farbwahl von Putzbauten gelten folgende RAL-Töne, wobei geringfügige Abweichungen in der Farbgebung möglich sind (helle Pastelltöne, beige bis gelb): 1000 1001, 1002, 1005, 1006, 1012, 1014, 1015.

Eine Kombination der Fassadenmaterialien Klinker- bzw. Ziegelsichtmauerwerk und Putz bzw. Holz ist als gestalterisches Element zulässig, wenn ein Verhältnis von 80 : 20 bezüglich der jeweiligen Fassadenfläche gewährleistet ist.

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 1) 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.
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 sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 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 maximale Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 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.

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.

gezeichnet:	U. St.	U. St.				
geprüft:	T. Aufleger	T. Aufleger				
Datum:	14.03.2003	01.04.2003				

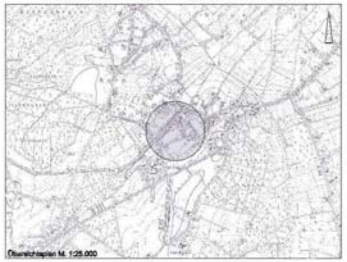
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 49 A

"Loy, Teilbereich zwischen Florianstraße und Kamphof"

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



01. April 2003 — M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97174-0
- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26026 Oldenburg
- Telefax 0441/97174-73