

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 59 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 100 „Im Göhlen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgetriggert.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN  
Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Regionales Zentrum Osnabrück-Coppenberg

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

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

Westerstedt, den ..... (offenl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 28121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 und die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Rastede, den ..... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 mit der Begründung und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.10.2017 bis 06.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 100 mit seinen nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 100 und die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den ..... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 100 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 100 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

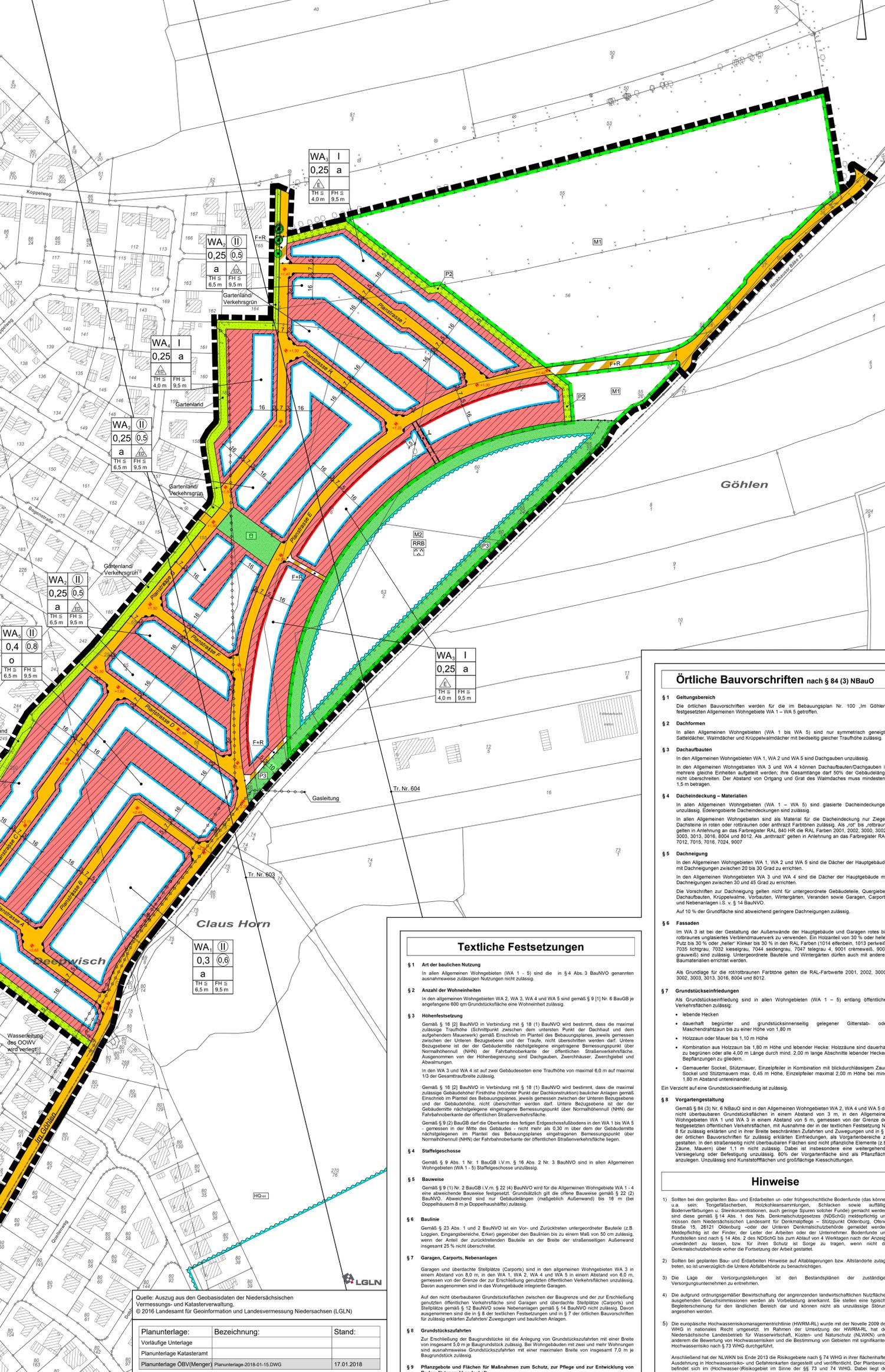
Rastede, den ..... Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den ..... Bürgermeister

GEMEINDE RASTEDA  
Der Bürgermeister



### Örtliche Bauvorschriften nach § 84 (3) NBauO

- Geltungsbereich**  
Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 100 „Im Göhlen“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 5 getroffen.
- Dachformen**  
In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppeldächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.
- Dachaufbauten**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 sind Dachaufbauten unzulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 können Dachaufbauten/Dachgauben in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtfläche darf 50% der Gebäudfläche nicht überschreiten. Der Abstand von Organg und Grat des Walmdaches muss mindestens 1,5 m betragen.
- Dachdeckung – Materialien**  
In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind glasierte Dachdeckungen unzulässig. Giebelgedeckte Dachdeckungen sind zulässig.  
In allen Allgemeinen Wohngebieten sind als Material für die Dachdeckung nur Ziegel/Dachsteine in roten oder rotbraunen oder anthrazit Farbtönen zulässig. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als „anthrazit“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 7012, 7015, 7016, 7024, 9007.
- Dachneigung**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 20 bis 30 Grad zu errichten.  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad zu errichten.  
Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeeile, Ourgiebel, Dachaufbauten, Krüppeldächer, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.  
Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.
- Fassaden**  
Im WA 3 ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendermauerwerk zu verwenden. Ein Holzanteil von 30 % oder heller Putz bis 30 % oder heller Klinker bis 30 % in den RAL-Farben (1014 erlitten, 1013 teilweise, 7035 lichtergrau, 7042 kieselgrau, 7044 sandgrau, 7047 telegrau 4, 8001 cremeweiß, 9002 grauweiß) sind zulässig. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.
- Grundstückseinfriedungen**  
Als Grundstückseinfriedung sind in allen Wohngebieten (WA 1 – 5) entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig:  
• lebende Hecken  
• dauerhaft begrünter und grundstücksnennenswerter gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m  
• Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe  
• Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke. Holzzaune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu unterbrechen.  
• Gemauerte Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blockierendem Zaun; Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.  
Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.
- Vorgartengestaltung**  
Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 in einem Abstand von 5 m, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung Nr. 8 für zulässig erklärten und in ihrer Breite beschränkten Zufahrten und Zuwegungen und in § 7 der örtlichen Bauvorschriften für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. In den straßenseitig nicht überbaubaren Flächen sind nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zaune, Mauern) über 1,1 m nicht zulässig. Dabei ist insbesondere eine weitestgehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 50% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kesselschüttungen.

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – 5) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten**  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.
- Höhenfestsetzung**  
Gemäß § 18 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufsteigenden Mauerwerk) gemäß Einreich in den Bebauungsplänen, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Traufhöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist der der Gebäudemitte nächstgelegene eingetragene Bemessungspunkt über Normalhöhennull (NHN) der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwischhäuser, Zwerchböden und Abstellrampen.  
In den WA 3 und WA 4 ist auf zwei Gebäudeseiten eine Traufhöhe von maximal 6,0 m auf maximal 1/3 der Gesamtraufbreite zulässig.  
Gemäß § 18 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäuhöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einreich in den Bebauungsplänen, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Gebäuhöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist der der Gebäudemitte nächstgelegene eingetragene Bemessungspunkt über Normalhöhennull (NHN) der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.  
Gemäß § 9 (1) BauGB darf die Oberkante des freigeigen Erdgeschossfußbodens in den WA 1 bis WA 5 gemessen in der Mitte des Gebäudes nicht mehr als 0,30 m über dem der Gebäudemitte nächstgelegenen im Plan festgesetzten eingetragenen Bemessungspunkt über Normalhöhennull (NHN) der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen.
- Stoffgeschosse**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – 5) Stoffgeschosse unzulässig.
- Bauweise**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind nur Gebäudeteile (möglicherweise Außenwände) bis 16 m (bei Doppelhäusern 8 m je Doppelhaushälfte) zulässig.
- Baulinie**  
Gemäß § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO ist ein Vor- und Zurücktreten untergeordneter Bauteile (z.B. Loggien, Eingangsbereiche, Erker) gegen die Baulinie bis zu einem Maß von 50 cm zulässig, wenn der Anteil der zurücktretenden Bauteile an der Breite der straßenseitigen Außenwand insgesamt 25 % nicht überschreitet.
- Garagen, Carports, Nebenanlagen**  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 in einem Abstand von 8,0 m, in den WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 in einem Abstand von 6,0 m, gemessen von der Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind in das Wohngebäude integrierte Garagen.  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Erschließung genutzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die in § 8 der textlichen Festsetzungen und in § 7 der örtlichen Bauvorschriften für zulässig erklärten Zufahrten und Zuwegungen und baulichen Anlagen.
- Grundstückszufahrten**  
Zur Erschließung der Baugrundstücke ist die Anlegung von Grundstückszufahrten mit einer Breite von insgesamt 5,0 m je Baugrundstück zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,0 m je Baugrundstück zulässig.
- Pflanzgebiete und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Innerhalb der mit P 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a ist zur Einbindung des Baugrabens in die Landschaft in einer Breite von 5 m erst zweijährigen Feldgehölz standortgerechter Arten nachfolgender Pflanzliste in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen und zu unterhalten:  
In der am südöstlichen Pflanzbereich durchgängig festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (P 3) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine alleinstehende Baumbreite in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen und zu unterhalten. Geeignete Bäume sind Stieleichen (Quercus robur) und Rotbuchen (Fagus sylvatica) als Hochstämme (Stammumfang mindestens 12-14 cm). Die verbleibenden Freiflächen sind als extensiv genutzter Grünlandsaum zu pflegen (Dreimalige Mäh). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Zum Schutz der Straßenbäume sind bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerräume (auch Kompost), Aufschichtungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig.  
In der mit P 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a ist zur Einbindung des Baugrabens in die Landschaft in einer Breite von 5 m erst zweijährigen Feldgehölz standortgerechter Arten nachfolgender Pflanzliste in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen und zu unterhalten:  
In der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und RRB und den überlegenden Festsetzungen Flächen für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2) sind zulässig naturnah gestaltete Anlagen zur Oberflächenentlastung entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen (Regenrückhaltebecken), parkartige Gestaltung der Randbereiche mit standortgerechten Gehölzpfanzen in Gruppen- und Einzelstellung sowie von Sträuchern gemäß Pflanzliste. Die verbleibenden Freiflächen sind extensiv als Grünfläche zu pflegen.  
Die mit M 1 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als zusammenhängende Dauergrünlandfläche zu erhalten und entsprechend den natürlich vorliegenden Standortbedingungen zu einem feuchtsommergrünen, artenreichen Bestand zu entwickeln. Im Übergang zum Siedlungsraum sind Gehölzpfanzen in Einzel- und Gruppenstellung zulässig.  
In der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und RRB und den überlegenden Festsetzungen Flächen für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2) sind zulässig naturnah gestaltete Anlagen zur Oberflächenentlastung entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen (Regenrückhaltebecken), parkartige Gestaltung der Randbereiche mit standortgerechten Gehölzpfanzen in Gruppen- und Einzelstellung sowie von Sträuchern gemäß Pflanzliste. Die verbleibenden Freiflächen sind extensiv als Grünfläche zu pflegen.  
**Gehölzliste**  
Baumarten: Schwarzerle, Alnus glutinosa, Betula pendula, Handbüche, Röhleiche, Stieleiche  
Sträucher / niedere Bäume: Felsenrosen, Weißdorn, Schlehe, Felsenweide, Quercus robur  
Acer campestre, Cornus alba, Crataegus monogyna, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rubus fruticosus, Rosa canina, Sorbus aucuparia, Viburnum opulus

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV(Menger)	Planunterlage-2018-01-15.DWG	17.01.2018

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 Grundflächenzahl  
0,5 Geschossflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
0 Zahl der Vollgeschosse zwingend  
TH 3,5 m FH 9,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
a Abweichende Bauweise
- Baulinie**  
Baugrenze
- überbaubare Fläche**  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsfächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung  
Fu+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
unterirdische Leitung (Wasserleitung des OÖVV)
- Grünflächen**  
Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Gartenland  
Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Parkanlage  
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- 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
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
zu erhaltender Baum  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Zweckbestimmung: Wasserwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100)
- Mit Leichtschutz zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde**
- Bemessungspunkt mit Höhenangabe in Normalhöhennull**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (Nds. GVBl. Nr. 31/2017), S. 376; zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNV)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010), S. 376; zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)  
**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)  
**Bauabgabengesetz (BauAbgG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766)  
**Planzieltverordnung 1990 (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr. 100 "Im Göhlen"

Übersichtplan 1:1 = 10.000

Juni 2021 M: 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für Raumliche Planung und Forschung

Escherweg 1  
28121 Oldenburg  
Tel: 0471 97114-0  
Fax: 0471 97114-2  
E-Mail: info@nwp.de  
Internet: www.nwp.de