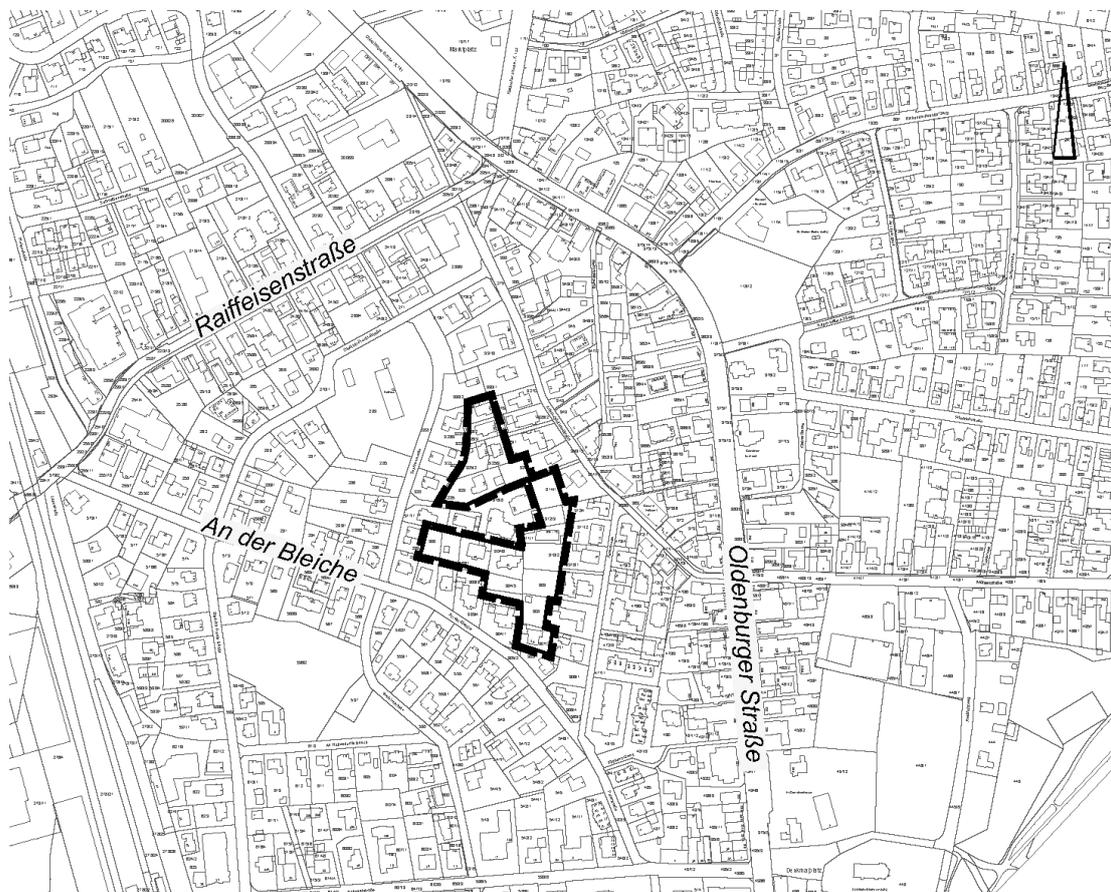


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) und (3) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

Januar 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (1) und § 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich (Tagespresse) bekannt gemacht.

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

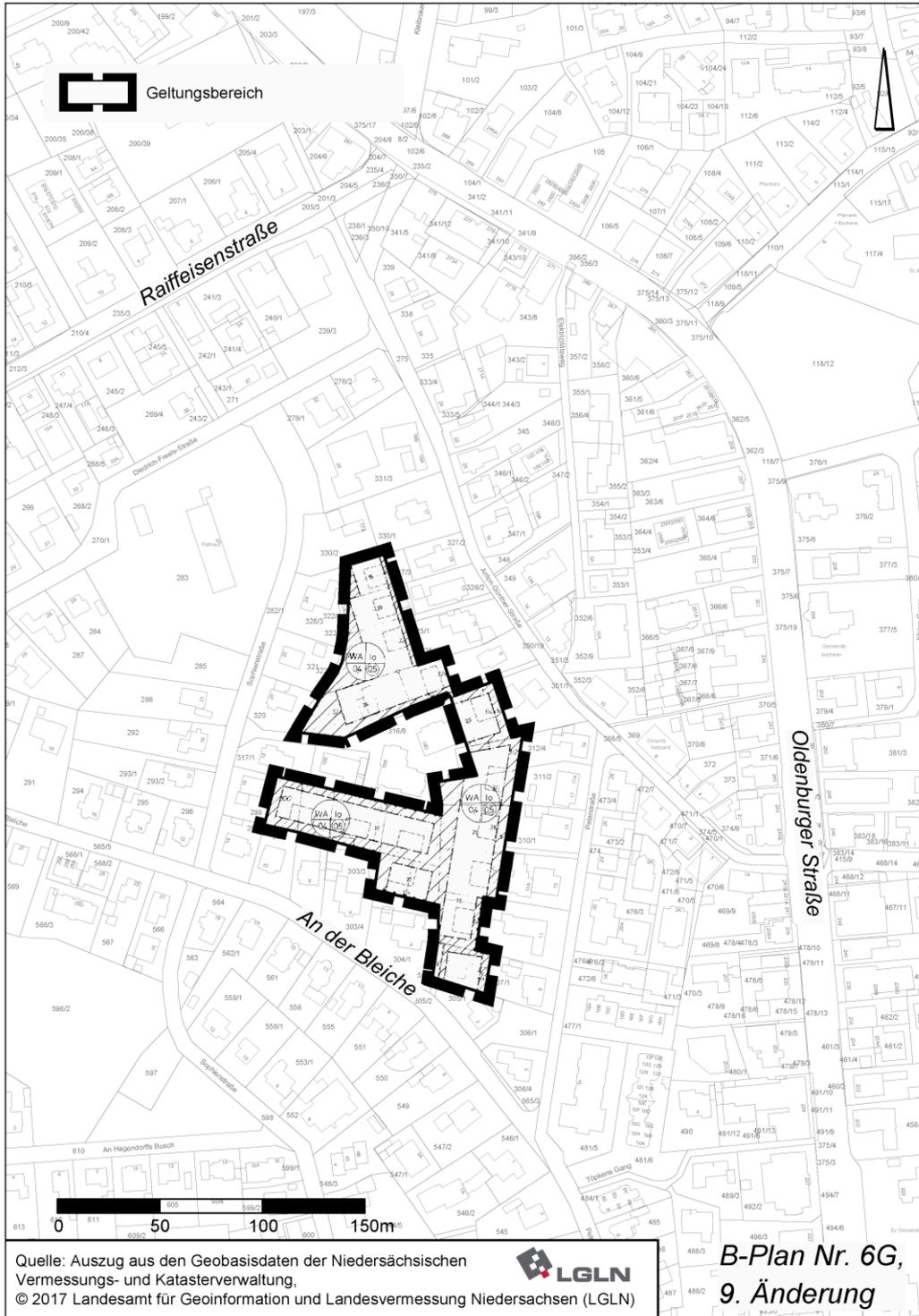
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Übersichtsplan 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G



Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 20 BauNVO i.V.m. § 9 BauGB und § 16 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Der Punkt 1 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung entfällt, der Punkt 2 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung besteht fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“.

2. Einstellplätze
Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.
3. Ordnungswidrigkeiten
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

4. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“:
5. Dachform und Dachneigung
Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.
Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.
6. Ordnungswidrigkeiten
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 5 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.
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.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

Baugesetzbuch - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister