

GEMEINDE RASTEDE

LANDKREIS AMMERLAND

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rastede - West“

Satzung und Begründung

18. April 2005



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73



6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Satzung

Textliche Festsetzungen

(1)

Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung umfasst die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 7. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 der Begründung, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

(2)

Die Inhalte der 6. vereinfachten Änderung beziehen sich ausschließlich auf die zulässigen Nutzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete.

(3)

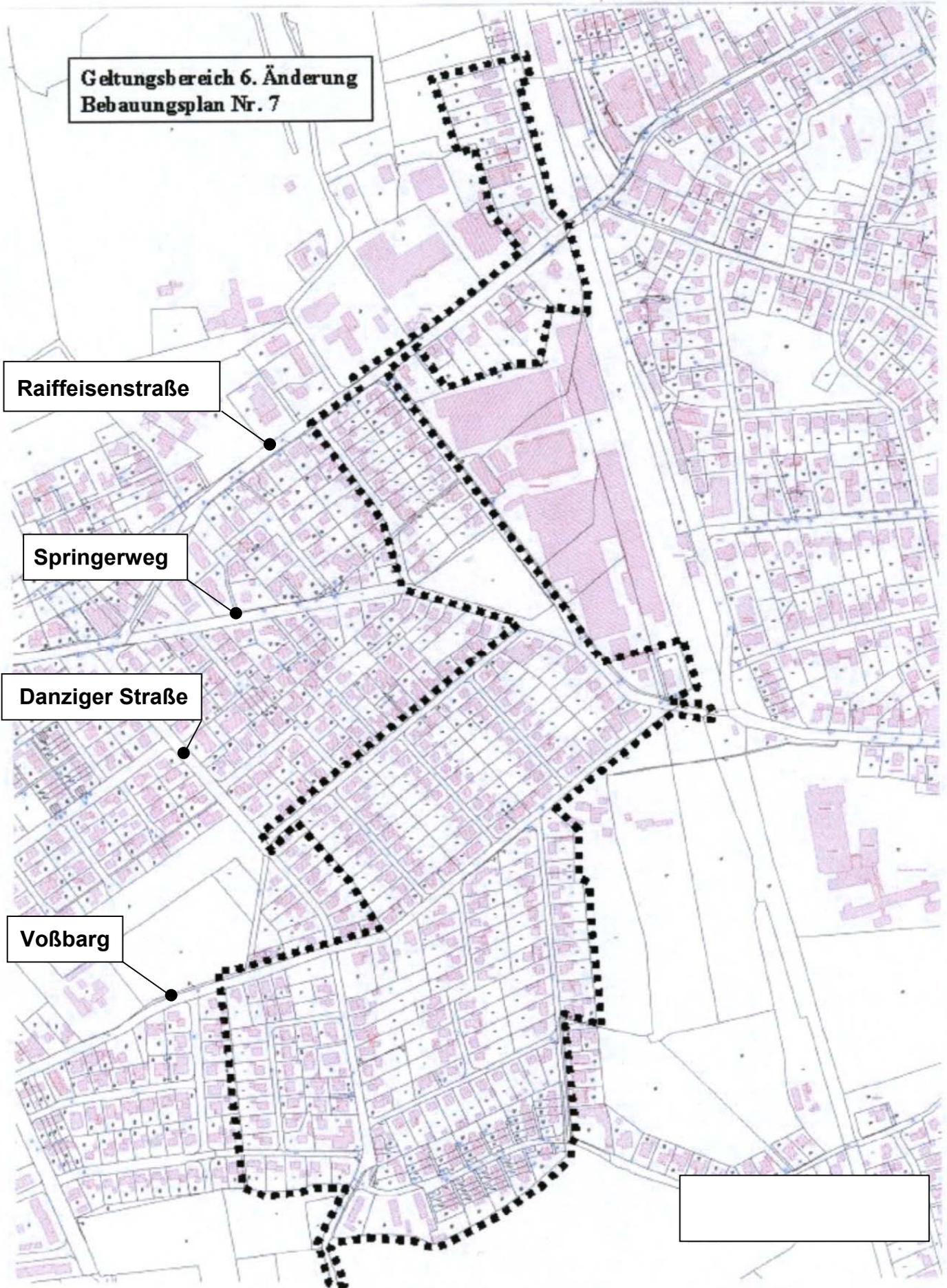
Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist grundsätzlich § 23 (5) BauNVO anzuwenden. Hiervon abweichend sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von 3 m, gemessen von Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

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 der Bezirksregierung oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich 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.



Anlage 1: Übersichtsplan



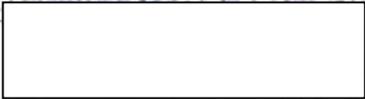
**Geltungsbereich 6. Änderung
Bebauungsplan Nr. 7**

Raiffeisenstraße

Springerweg

Danziger Straße

Voßbarg





Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rastede - West", bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

PLANUNTERLAGE / VERVIELFÄLTIGUNGEN

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBBI. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 15.02.2005 dem Entwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 63 E nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 sind keine Mängel des Abwägungsvorgangs geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister



BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Satzung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den

Bürgermeister



Begründung

Inhalt	Seite
1 RECHTSGRUNDLAGEN	8
2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	9
3 RAHMENBEDINGUNGEN	9
4 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	10
5 INHALT DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	10
6. HINWEISE	11
7. DATEN ZUM VERFAHRENSVERLAUF	11

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rastede West“ der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rastede West“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich die Ausnutzungsmöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Flächen gemäß § 23 (5) BauNVO erweitert zugelassen werden. Damit wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vorbereitet oder begründet (§ 13 (1) Nr.1 BauGB), noch liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB). Die Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB zur Durchführung einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rastede West“ liegen damit vor.

Gemäß § 13 (1) BauGB bedarf es bei einer Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Verfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB nicht, wenn die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Ungeachtet dessen sind jedoch die betroffene Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB zu beteiligen.



2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die bestehende ungenügende Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten des Plangebietes hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeiten von Garagen und Nebenanlagen, etc. im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan definiert in § 4 der textlichen Festsetzungen die Bebaubarkeit der Baugrundstücke wie folgt: "An den bestehenden Straßenzügen sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes 14 m bzw. 12 m tiefe Hauptgebäudezonen in ein-zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen, die mit einer rückwärtigen zweiten Bauzone von 11 m bzw. 8 m für eingeschossige Wohnanbauten und Nebenanlagen (Garagen, Ställe) eine Gesamtbauzone von 25 m ergeben." Die in der Festsetzung genannten 25 m sind jedoch nicht in allen Baugebieten vorhanden. Vielfach ist lediglich eine gegliederte Gesamtbauzone von 20 m vorhanden. Da die Baugrundstücke in diesen Bereichen jedoch über deutlich größere Tiefen von bis zu 55 m verfügen, steht der rückwärtige Teil des Grundstückes aufgrund der Festsetzung nicht für die Realisierung von Nebenanlagen zur Verfügung. Aufgrund dieser rechtlichen Situation, die sich in der Zusammenfassung an einer relativ, im Vergleich zur Größe des jeweiligen Baugrundstückes kleinen überbaubaren (und damit nutzbaren) Fläche und an den grundsätzlich für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) nicht nutzbaren rückwärtigen Grundstücksteilen festmacht, sind bei der Gemeinde von diversen Anliegern, insbesondere bei geplanten baulichen Erweiterungen auf dem Grundstück häufig die Möglichkeiten zur Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes angesprochen worden, um das jeweilige Vorhaben realisieren zu können.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der 6. Änderung diesen Missstand des Bebauungsplanes im Grundsatz zu beseitigen, da aus heutiger städtebaulicher Betrachtungsweise keine Aspekte mehr zu erkennen sind, die die hohen Reglementierungen auf den Baugrundstücken in der Abwägung zur Baufreiheit des Einzelnen rechtfertigen würden. Daher soll mit der Änderung des Bebauungsplanes in den reinen und Allgemeinen Wohngebieten die Ausnutzbarkeit der festgesetzten nicht überbaubaren Flächen im Sinne des § 23 (5) BauNVO erweitert werden. Danach ist für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich § 23 (5) BauNVO anzuwenden. Hiervon abweichend sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von 3 m, gemessen von Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 7 unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen Nr. 1-5 des Bebauungsplanes sowie der durch weitergehende Bebauungspläne, z.B. Bebauungsplan Nr. 7 c, überplanten und damit herausgelösten Bereiche. Der Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan in der Anlage 1 zur Satzung zu entnehmen. Räumlich er-



streckt sich der Geltungsbereich im Westen der Ortslage Rastede, westlich der Bahnlinie Oldenburg-Wilhelmshaven

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage 1 zur Satzung zu entnehmen.

4 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

□ Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 13 (1) BauGB sind die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und die Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) beteiligt worden. In den Beteiligungsverfahren sind keine Anregungen zu den Festsetzungen der 6. vereinfachten Änderung vorgetragen worden

□ Belange von Natur und Landschaft

Eingriffe aufgrund eines Bauleitplanes sind regelmäßig bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten, wenn in diesem erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Definition eines Eingriffs festgesetzt werden sollen. Dies ist hier nicht der Fall. Mit der Durchführung der vereinfachten Änderung werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Zwar wird innerhalb der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete die Realisierung von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen im Gegensatz zur aktuellen Rechtslage erweitert zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung, das den Gesamtversiegelungsgrad und damit den zulässigen Eingriff auf einem Baugrundstück definiert wird jedoch nicht geändert, so daß in der Summe lediglich eine räumlich größere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke, nicht jedoch eine erhöhte Inanspruchnahme von Flächen mit der Änderung des Bebauungsplanes verbunden ist.

Da durch die veränderten Planinhalte der 6. vereinfachten Änderung gegenüber dem bisher festgesetzten Planungsrecht kein erhöhter Eingriff zulässig ist, wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht angewandt.

5 INHALT DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die zulässigen Nutzungen innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist grundsätzlich § 23 (5) BauNVO anzuwenden. Hiervon abweichend sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von 3 m,



gemessen von Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluß der Nebenanlagen in diesen Bereichen erfolgt um entlang des öffentlichen Verkehrsraumes zunächst ein Mindestmaß an "unbebauten" Vorgärten und damit für die Raumwirkung erlebbaren Bereichen sicherzustellen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits auf den Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 7 sichergestellt worden.

Der OOWV hat im Zuge der Beteiligungsverfahren auf das bestehende Versorgungsleitungsnetz hingewiesen. Die Leitungen dürfen weder durch Hochbauten oder durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 403 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Die Leitungen dürfen zudem nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Die Lage der Versorgungsleitungen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist durch den Versorgungsträger eigenständig zu ermitteln.

6. HINWEISE

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rastede West“, werden die bisherigen auf die entsprechenden Teilbereiche bezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 aufgehoben.

7. DATEN ZUM VERFAHRENSVERLAUF

Auslegungsbeschluss	15.02.2005
Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Rastede	

Rastede, den

Der Bürgermeister

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluss zur Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rastede West“ vom gemäß § 10 BauGB zugrunde gelegen.

Rastede, den

Der Bürgermeister