

SATZUNG

Innenbereichssatzung nach § 34 (4) S.1 Nr. 3 BauGB für einen „Teilbereich am Ziegenweg/Ringstraße“ im Ortsteil Loy

Aufgrund des § 34 [4] S. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit. gültigen Fassung i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), ebenfalls in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Der sich aus der Anlage zu dieser Satzung ergebende Bereich im Ortsteil Loy der Gemeinde Rastede wird als Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
2. Die beigefügte Karte und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2 Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich dieser Satzung müssen sich die Vorhaben gemäß § 34 [4] BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich nach § 34 [4] Nr. 3 BauGB gelten die folgenden textlichen Festsetzungen:

1. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze: I
3. Es sind nur Einzelhäuser i.S. des § 22 (2) BauNVO zulässig
4. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgröße von 800 qm besitzen. Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
5. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind Laubbäume (außer Birken) mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm (gemessen in 1 m Höhe über Gelände) zu erhalten. Bei Abgang ist artgleich im Verhältnis 1 Neupflanzung pro vollständige 30 cm Stammdurchmesser nachzupflanzen.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

1. Vorgeschrieben sind ausschließlich symmetrische Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50°.
2. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich unglasierte Tonziegel und Dachbetonsteine mit gewellter Oberfläche zulässig, deren Farben sich am Spektrum der folgenden RAL-Farben orientieren:
2001, 2002, 3003, 3011, 3016, 7036, 7042, 8004, 8011, 8025 (rot, rotbraun, braun und grau). Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Reetdächer, Solaranlagen und Wintergärten.

Ausgenommen von den Vorschriften Nr. 1 und Nr. 2 sind Garagen und Nebenanlagen.

§ 5 Hinweise

Bodenfunde

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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Objekt, das die Qualität eines Baudenkmals gemäß § 3.2 und § 3.3 NDSchG erfüllt. Gemäß § 10 NDSchG sind Baumaßnahmen an diesem Objekt genehmigungspflichtig. Bei Baumaßnahmen im Umfeld des Objektes ist der Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG ist die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen untersagt, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bei Baumaßnahmen im Umfeld des Baudenkmals ist daher die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland rechtzeitig zu beteiligen.

Versorgungsleitungen

Innerhalb der Verkehrsparzellen im Satzungsgebiet verlaufen Versorgungsleitungen des OOWV. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu erfragen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rastede,