

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 87 „Wohngebiet Hankhausen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rastede, den .....

---

 Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage:  
 Liegenschaftskarte:  
 Maßstab: 1 : 1.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet. (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsichen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5) Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.

Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 03/2006). 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.

Westerstede, den.....

---

 (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

### Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

---

 (Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den .....

---

 Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den .....

---

 Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 87 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den .....

---

 Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 87 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den .....

---

 Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 87 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 87 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den .....

---

 Bürgermeister

### Beglaubigungsvermerk

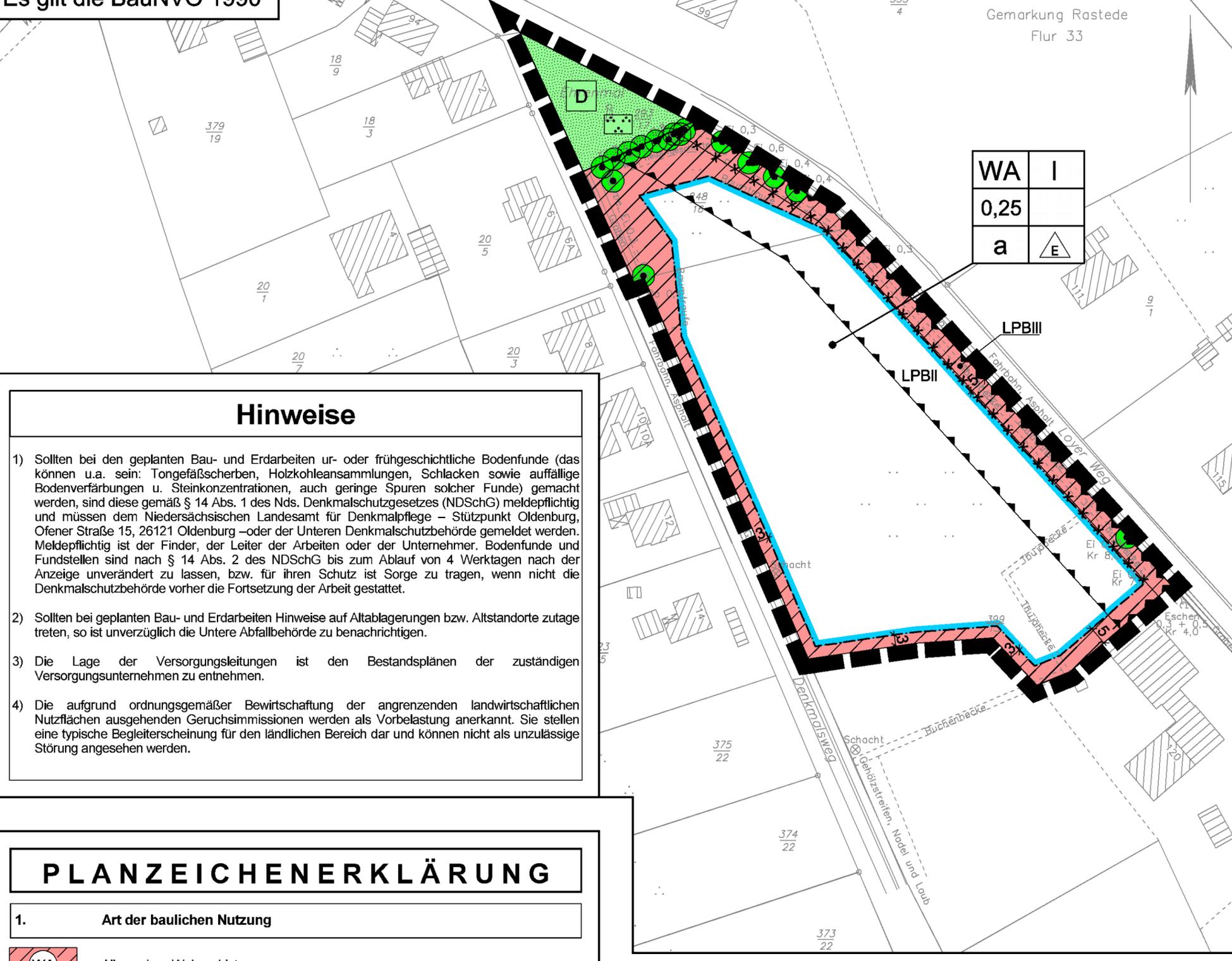
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den .....

---

 GEMEINDE RASTEDE  
 Der Bürgermeister

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Menger	Loyer Weg - Denkmalsweg.DXF	14.08.2007



### 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.
- 4) Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsimmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
	Allgemeines Wohngebiet
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
0,25	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>3.</b>	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>
	nur Einzelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
<b>9.</b>	<b>Grünflächen</b>
	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Räumstreifen
	Zweckbestimmung: Parkanlage
<b>13.</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>
	zu erhaltende Bäume
<b>14.</b>	<b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</b>
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
<b>15.</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>
	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
LPB II	Lärmpegelbereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Textliche Festsetzungen

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 4 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
2. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm festgesetzt.
3. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern nur eine Wohneinheit zulässig.
4. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 30% zulässig.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 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.
6. In dem Allgemeinen Wohngebieten gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einzelhäuser zulässig.
7. Gemäß § 16 (2) BauNVO wird bestimmt, daß die maximale Gebäudehöhe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet maximal 9,50 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.
8. Gemäß § 16 (2) BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.
9. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
 

Lärmpegelbereich III:	erf. R'w,res = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
	erf. R'w,res = 30 dB für Büro- und Sozialräume
Lärmpegelbereich II:	erf. R'w,res = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
10. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden für das Bebauungsplangebiet folgende Festsetzungen getroffen:
  1. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu schützen.
  2. Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landespflegerischen Gründen erfolgen, zum Beispiel Herausnahme kranker Bestände. Abgängige Bäume gemäß Nr. 10 Nr.1 der textlichen Festsetzungen sind mit geeigneten Laubbäumen (als Solitär-bäume, Solitärstambüsche, oder Hochstämme) mit einem Stammumfang von 18/20 cm nachzupflanzen.

