

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## **Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich an der Straße „Dörpstraat“ Ortsteil Delfshausen**

**16. März 2009**



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und  
Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73

# Verfahrensvermerke

## **Planverfasser**

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441 97174-0  
Fax: 0441 97174-73

Oldenburg, den .....

-----  
(Unterschrift)

## **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, für den Ortsteil Delfshausen, an der Straße Dörpstraat eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

## **Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentliche Belange**

Der VA der Gemeinde Rastede hat die Auslegung des Satzungsentwurfs mit Begründung sowie die Beteiligung der Träger öffentliche Belange in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

## **Bekanntmachung**

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

## **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der Satzung sowie der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

## **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Satzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Rastede, den

.....  
Bürgermeister

## **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den

.....  
Bürgermeister

## **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht gemacht worden.

Rastede, den

.....  
Bürgermeister

# **Satzung Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich an der Straße Dörpstraat**

## **Präambel**

Aufgrund des § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), ebenfalls in der z. Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich des Gemeindegebietes im Ortsteil Delfshausen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

Im Teilbereich A 1 der Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben, soweit es sich um Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe handelt, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

Im Teilbereich A 2 der Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

## **§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit**

1. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgröße von 1.000 qm besitzen. Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude auch für die Neubebauung gelten.

3. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.

4. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder - soweit dieses nicht möglich ist - nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.

## **§ 4 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg angezeigt 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.

### **Altablagerungen**

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **Leitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

### **Brauchwasseranlagen**

Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z. B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z. B. Eigenwasserversorgung/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

---

Bürgermeister

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

**Aufstellung einer Außenbereichssatzung  
nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich  
an der Straße „Dörpstraat“  
Ortsteil Delfshausen**

## **B E G R Ü N D U N G**

**16. März 2009**



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und  
Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE.....</b>	<b>5</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft.....	5
4.2	Belange der Landwirtschaft .....	5
4.3	Belange der Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes .....	6
4.5	Belange der Kampfmittelbeseitigung.....	6
<b>5.</b>	<b>INHALT DER SATZUNG .....</b>	<b>7</b>
5.1	Abgrenzung.....	7
5.2	Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Baufelder .....	7
5.4	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit.....	7
5.5	Hinweise .....	8



## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Rastede hat bereits im Vorfeld der Aufstellung dieser und anderer Satzungen eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Innen- und Außenbereichssatzungen im Gemeindegebiet erstellen lassen. Dabei waren u.a. auch die im Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen Flächen als mögliche Flächen für eine Außenbereichssatzung abgegrenzt worden. Auf Basis dieser Untersuchung hat die Gemeinde Rastede mit den Anwohnern und dem Landkreis die Möglichkeiten einer solchen Satzung besprochen. Als Ergebnis dieser Besprechungen wurde der Beschluss in den zuständigen Gremien gefasst, die Außenbereichssatzung in Delfshausen aufzustellen. Die Außenbereichssatzung beinhaltet die nordöstlich der Dörpstraat und die angrenzend an den Kreuzungsbereich Dörpstraat/Delfshausener Straße gelegenen Grundstücke. Der Geltungsbereich dieser Satzung weist eine Größe von ca. 56.600 qm auf.

Mit der Aufstellung der Satzung soll die Eigenentwicklung der Ortschaft Delfshausen gestärkt werden. Es ist Ziel der Gemeinde Rastede, einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den alten Ortslagen vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben in den alten Ortslagen zu bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Um die nachwachsende Generation in der Ortschaft Delfshausen halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Vor diesem Hintergrund erachtet es die Gemeinde Rastede als sinnvoll, Baugrundstücke in einem moderaten Umfang unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Struktur zur Verfügung zu stellen.

Im allgemeinen können Gemeinden auf Grundlage von § 35 (6) BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich Außenbereichssatzungen erlassen und festlegen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Mit der Satzung soll also die Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich erleichtert werden. Die Gemeinde Rastede schafft diese Erleichterung durch die vorliegende Außenbereichssatzung.

Das Satzungsgebiet wird aufgrund der bestehenden Nutzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen in zwei Teilbereiche A 1 und A 2 untergliedert.

Im Teilbereich A 1 sind neben Wohngebäuden auch ein Dorfladen mit Bäckerei und eine Gastwirtschaft mit Saalbetrieb und ein Schießstand vorhanden. Für den Teilbereich A 1 wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt: Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben, soweit es sich um Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe handelt, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, kann die im Flächennutzungsplan





dargestellte Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

Im Teilbereich A 2 ist lediglich Wohnbebauung vorhanden. Für diesen Teilbereich A 2 wird festgesetzt: Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann, die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

Der gesamte Satzungsbereich bleibt jedoch weiterhin Außenbereich, so dass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Voraussetzung für die Erstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB ist, dass die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Im Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung befinden sich 14 Wohnhäuser. Größere aktive landwirtschaftliche Hofstellen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Insofern ist keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung festzustellen.

Die bestehenden Wohnhäuser befinden sich auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Teilweise sind größere bauliche Lücken zwischen den Wohnhäusern vorhanden. Diese unbebauten Bereiche werden als Gärten genutzt. Die vorhandene Struktur läßt eine Lückenschließung zu und bietet die Chance, eine geschlossene Siedlungsstruktur zu erzielen.

Für die bestehenden Wohnhäuser werden Baufelder festgesetzt. Sie beinhalten neben den bestehenden Gebäudekörpern auch Potenziale für Anbauten und Erweiterungen oder die Errichtung einer theoretisch zulässigen zweiten Wohneinheit nach § 35 (4) BauGB. Dazu werden ca. 10 m tiefe Potenzialflächen von den Rändern der bestehenden Gebäudekörper vorgesehen. Außerdem werden im Bereich der vorhandenen Baulücken Baufelder festgesetzt. Es handelt sich insgesamt um 12 Baufelder, auf denen neue Gebäude errichtet werden können.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der durch die Satzung begünstigt zulassungsfähigen Vorhaben getroffen werden. Die Gemeinde Rastede hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße (1.000 qm), zur Geschossigkeit (maximal ein Vollgeschoss) und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Zulässig ist pro Baugrundstück maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten. Die nach § 35 (4) Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude sind jedoch auch bei Neubauten zu beachten. Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass sich die neue Bebauung in die bestehenden Strukturen einpasst und der gewachsene Ortsteil nicht durch die neue Bebauung überprägt wird.

Insgesamt ist aus Sicht der Gemeinde einerseits vor dem Hintergrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und andererseits bei Berücksichtigung der planungsrechtlichen Regelungen eine moderate Verdichtung der Bebauung städtebaulich sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



## **2. Rahmenbedingungen**

### **Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist ein Teilbereich als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung „Torf“ für die langfristige Inanspruchnahme dargestellt. Allerdings werden hier nur untergeordnet Flächen innerhalb eines Bebauungszusammenhangs für bauliche Zwecke herangezogen. Das Vorranggebiet erstreckt sich in Richtung Osten und umfasst weite Teile der östlich angrenzenden Flächen. Insofern wird durch die Satzung nur ein äußerst kleiner Teilbereich tangiert. Aufgrund der Überschneidung wird ein Zielabweichungsverfahren beim Landkreis Ammerland durchgeführt.

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede sind die Flächen des Satzungsgebietes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Auch die angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## **3. Bestandsaufnahme**

Die Ortschaft Delfshausen liegt nordöstlich des Hauptortes Rastede. Das Satzungsgebiet umfasst die größtenteils bebaute Grundstückszeile nordöstlich der Straße „Dörpstraat“ und die an den Kreuzungsbereich Dörpstraat/Delfshausener Straße angrenzenden Grundstücke. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen 14 Wohnhäuser. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein Kinderspielkreis ansässig. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Gaststätte mit Saalbetrieb, ein Schießstand und ein Dorfladen mit Bäckerei. Südwestlich des Kreuzungsbereiches Dörpstraat/Delfshausener Straße ist ein Parkplatz vorhanden. Die im Geltungsbereich gelegenen Gebäude sind eingeschossig. Den Wohnhäusern sind teilweise Nebengebäude zugeordnet. Die Freiflächen der bebauten Grundstücke werden als Zier- und Nutzgärten genutzt. Die im zentralen Bereich gelegenen, unbebauten Grundstücke sind teilweise mit kleineren Gehölzen bestanden und als Grünland genutzt. Auch die im südlichen Bereich liegenden unbebauten Grundstücke stellen sich als Grünland dar. Entlang der Straße „Dörpstraat“ ist eine Birkenreihe vorhanden. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Straße „Dörpstraat“ dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und stellt in Richtung Süden eine Anbindung an das örtliche Straßennetz her.



## **4. Abwägungsrelevante Belange**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Auf die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist die Eingriffsregelung nach BauGB nicht anzuwenden. Vielmehr gilt die Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

### **4.2 Belange der Landwirtschaft**

Südwestlich des Geltungsbereiches sind drei landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Nordwestlich des Planungsgebietes liegt die Hofstelle Folkens. In den Stallgebäuden der vorgenannten Hofstellen werden jeweils kleinere Rindviehbestände gehalten. Die landwirtschaftlichen Betriebe haben auch zum jetzigen Zeitpunkt bereits auf die bestehenden Wohnhäuser Rücksicht zu nehmen. Die Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben im Nahbereich der landwirtschaftlichen Betriebe ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abzuklären. Die Landwirtschaftskammer hat im laufenden Beteiligungsverfahren erklärt, dass aufgrund der auf den vorgenannten Betrieben vorhandenen Rindviehhaltung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 (1) BImSchG zu erwarten sind.

Von den an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können zeitweilig Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen. Die Emissionen sind, sofern sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erfolgen, von den Bewohnern des Satzungsgebietes hinzunehmen.

### **4.3 Belange der Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Satzungsgebiet einschließlich der bereits vorhandenen oder durch diese Satzung ermöglichten Bauplätze in Baulücken sind durch die Straßen „Dörpstraat“, Zur Jade und Delfshauser Straße erschlossen.

Die Haltestellen „Decker“ und „ehemalige Schule“ sind die in dem Gebiet nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV. Diese Haltestellen werden von der Linie 344 bedient, die allerdings vorwiegend auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die Ver- und Entsorgung ist durch die öffentlichen Versorgungsträger gesichert. Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE AG.



Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband OOWV. Durch die geplante Änderung dürfen die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation (Druckrohrleitung) mit Ableitung in die Kläranlage. Hierfür ist seitens der Grundstückseigentümer ein eigenes Kleinpumpwerk vorzuhalten.

Auch bei einer weiteren Bebauung soll die Ableitung des Oberflächenwassers die Vorfluter nicht mehr belasten als derzeit aus den Flächen. Aus diesem Grund ist das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zu versickern oder – soweit das nicht möglich ist, nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.

Sollte die Nutzung; einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z. B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt; Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solchen Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z. B. Eigenwasserversorgung/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Das Baudenkmal Dörpstraat Nr. 70 liegt im Geltungsbereich der Satzung und ist als solches im Planteil eingetragen. Ein weiteres Bodendenkmal liegt direkt östlich angrenzend an den Geltungsbereich dieser Satzung.

#### **4.5 Belange der Kampfmittelbeseitigung**

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.



## **5. Inhalt der Satzung**

### **5.1 Abgrenzung**

Die Satzung umfasst einen überwiegend bebauten Bereich im Ortsteil Delfshausen, südöstlich der Straße „Dörpstraat“ und die an den Kreuzungsbereich Dörpstraat/Delfshauser Straße angrenzenden bebauten Grundstücke. Der genaue Geltungsbereich ist dem Planteil zu entnehmen.

### **5.2 Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung**

Die Zulässigkeitsvoraussetzung des § 35 BauGB für Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wird durch die Satzung modifiziert.

Im Teilbereich A 1 kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben, soweit es sich um Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe handelt, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden.

Im Teilbereich A 2 kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben, die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden.

### **5.3 Baufelder**

Für die bestehenden Wohnhäuser werden Baufelder festgesetzt. Sie beinhalten neben den bestehenden Gebäudekörpern auch Potenziale für Anbauten, Erweiterungen oder die theoretisch zulässige zweite Wohneinheit im Sinne von § 35 (4) BauGB. Dazu werden ca. 10 m Potenzialflächen von den Rändern der bestehenden Gebäudekörper vorgesehen. Außerdem werden im Bereich der vorhandenen Baulücken Baufelder festgesetzt, die im Regelfall eine Größe von 20 m x 20 m aufweisen. Es handelt sich insgesamt um 12 Baufelder, auf denen neue Gebäude errichtet werden können.

### **5.4 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit**

Um die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Satzung getroffen:



1. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
2. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgröße von 1.000 qm besitzen. Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude auch für die Neubebauung gelten.
3. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.
4. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder - soweit dieses nicht möglich ist - nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.

## **5.5 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg angezeigt 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.

### **Altablagerungen**

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **Leitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.



## **Brauchwasseranlagen**

Sollte die Nutzung; einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z, B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt; Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solchen Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z, B, Eigenwasserversorgung/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Gemeinde Rastede

---

Bürgermeister

Rastede, den