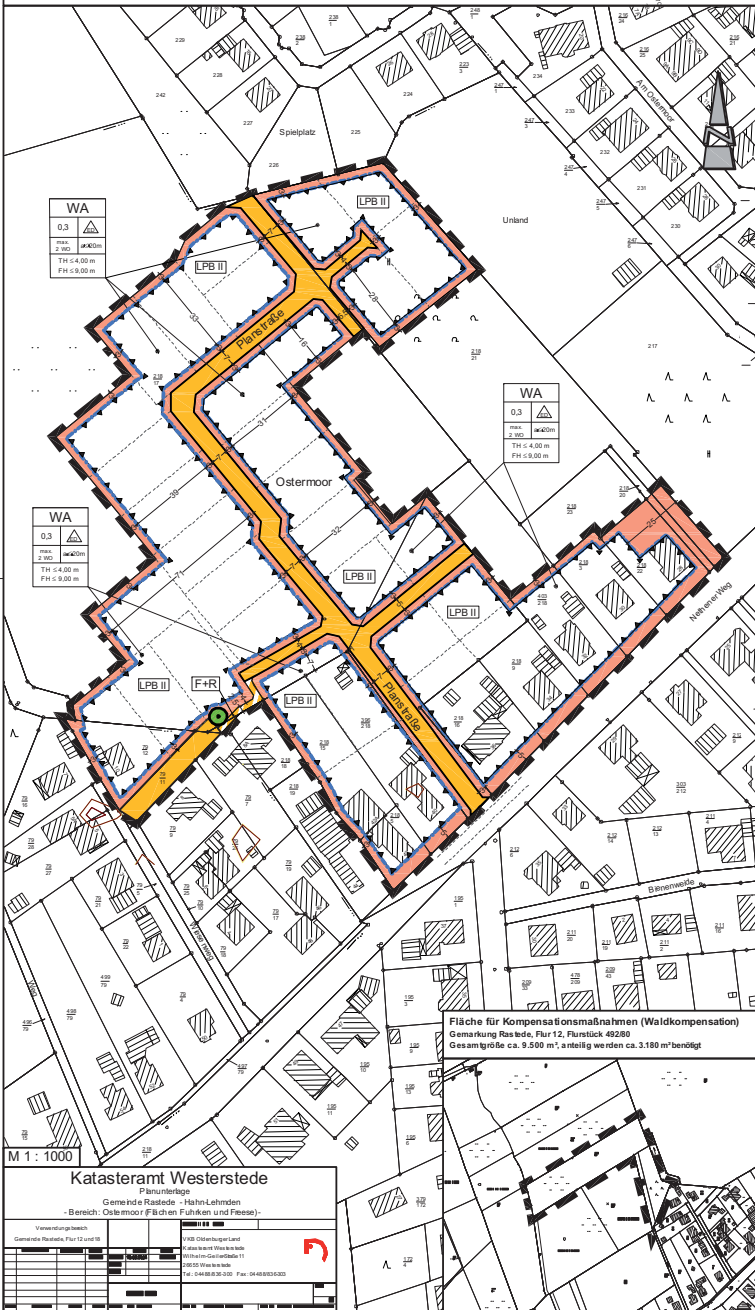


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II"

mit örtlichen Bauvorschriften



- Textliche Festsetzungen**
- Innehalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) 3-5 BauNVO (Anlagen für Vermögens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
 - Innehalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbeschränkungen (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: a) Tische: Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) First: obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnrand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße
Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Kuppel, Kamine, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohn-Einheiten zulässig. Sollen als Einzeleinheit mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohn-Einheit zulässig. Je Doppelhaushälfte nur eine Wohn-Einheit zulässig.
 - In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzeleinheit oder Doppelhaushälfte mit einer Gesamtlänge von ≤ 20 m zu errichten. Hauptgängen sind nicht zulässig. Gärten gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf diese Gebäudelänge nicht anzurechnen.
 - Innehalb der Straßenseiten sind, nicht überbauten Grundstücksflächen sind Gärten und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
 - Innehalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, ist es insbesondere nicht zulässig, im DIN 4109 und beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen die folgende aufgeführten erforderlichen schalltechnischen Schutzmaßnahmen (je F + R) der Außenwände für Außenkanten von Wohnungen bzw. für Büdiume u. a. zu errichten:
Lärmpegelbereich II:
Außenkanten von Wohnungen: $\text{ef. } R_{w, \text{ges}} = 30 \text{ dB}$
Büdiume u. a.: $\text{ef. } R_{w, \text{ges}} = 30 \text{ dB}$
 - Innehalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB und in besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer), die auf der zur Schallquelle (A 29) zugewandten Seite angeordnet werden, die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandten Fassadenstellen sicherzustellen.
 - Innehalb des Geltungsbereiches ist der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Einzelbaum auf Dauer zu erhalten. Abstände sind adäquat zu setzen.
 - Die Fläche der Gemarkung Rastede, Flur 12, Flurstück 49/280 (Gesamtgröße ca. 9.500 m²) anliegend werden ca. 3.180 m² benötigt ist rechtsverbindlich Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 78 B (Fläche zur Waldkompensation). Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist hier nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan eine Aufforstung vorzunehmen.

- Nachrichtliche Hinweise**
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Steinwerkzeuge u. a.) sein, Tongefäßreste, Holzkohleassemblagen, Schächten sowie auf ältere Bodeneinfaltungen und Steinkeimstrukturen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie der m. Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ostermoor-Station 15) unverzüglich gemeldet werden. Meldungspflicht sind 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.
 - Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

- Örtliche Bauvorschriften**
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II".
 - Innehalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dachterrace, Kuppelbauten, Wintergärten und weitere dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7b BauNVO sowie für Gärten gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
 - Gemäß § 56 (1) Nr. 4 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernleitungsleitungen) nicht zulässig.

Städtebauliches Konzept
Hahn - Lehmde, nördlich Netherer Weg



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLI), Oldenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über die Berechtigung und die Verwendung von Vermessungsdaten (VermDG) geschützt. Die Verwertung für andere Zwecke oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardorientierungen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Jeder Erlaubnis bedarf:
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardorientierungen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardorientierungen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 (3) NVerMG)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Oldenburg, Katasteramt Westerstede

Westerstede, (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am rechtsverbindlich bekannt gemacht worden.

Rastede, Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am öffentlich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 B mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Dieser Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2010-162

1. Art der baulichen Nutzung

max. 2 Wo Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (s. textl. Festsetzung Nr. 3)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,3
TH $\leq 4,00$ m maximal zulässige Traufhöhe $\leq 4,00$ m (Bezugspunkte s. textliche Festsetzung Nr. 2)
FH $\leq 9,00$ m maximal zulässige Firsthöhe $\leq 9,00$ m (Bezugspunkte s. textliche Festsetzung Nr. 2)

3. Bauweise, Baugarten

a abweichende Bauweise ≤ 20 m (s. textl. Festsetzung Nr. 4)
Baugarten
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltender Einzelbaum

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des örtlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmprotektionsbereich II)
Parzellierungsvorschlag

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 78 B
"Hahn - Am Ostermoor II"
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



13. Oktober 2010