

Präambel

Aufgrund des § 1 (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. 92 „Ehemalige Schloßgärtnerei“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, den
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
 Maßstab: 1 : 1.000
 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Oldenburg GLL“

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Oldenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

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. ¹⁾

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. ²⁾

Westerstede, den
 (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

^{1) 2)} Nichtzutreffendes bitte streichen

Planverfasser

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

Oldenburg, den
 (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 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 des Bebauungsplanes Nr. 92 und der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 92 mit örtlichen Bauvorschriften 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 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 92 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den
 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 92 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 92 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

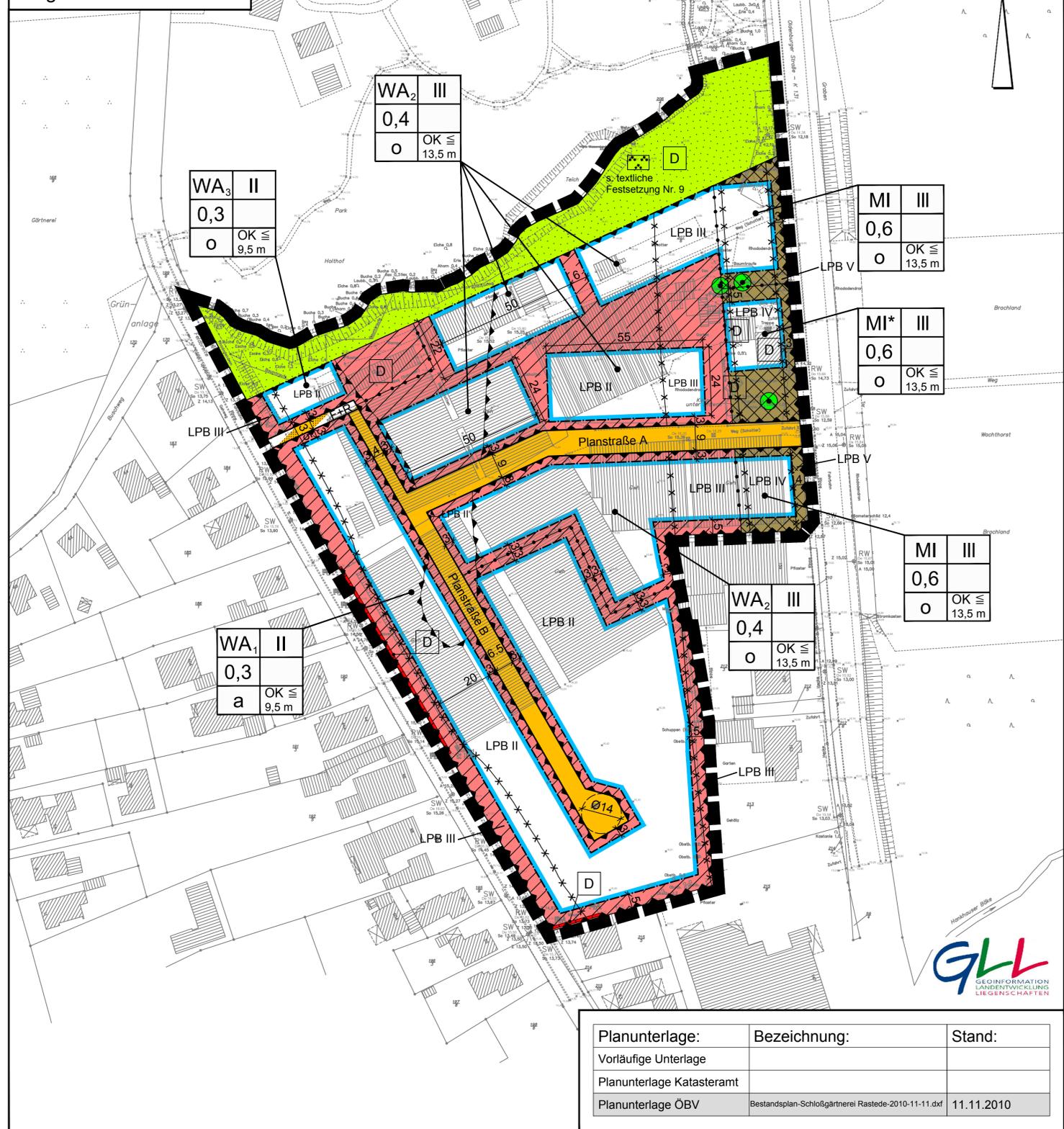
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es gilt die BauNVO 1990



| Planunterlage: | Bezeichnung: | Stand: |
|---------------------------|---|------------|
| Vorläufige Unterlage | | |
| Planunterlage Katasteramt | | |
| Planunterlage ÖBV | Bestandsplan-Schloßgärtnerei Rastede-2010-11-11.dxf | 11.11.2010 |

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK ≤ 9,5 m Maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK = Oberkante Gebäude)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - zu erhaltender Baum
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - LPB III Lärmpegelbereich
 - Mauer
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- In den festgesetzten Mischgebiete MI und MI* sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie:

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO > 400 m2 Verkaufsfläche,

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden

aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente („Rasteder Liste“):

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD) / neue Medien

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente ("Rasteder Liste"):

- Lebensmittel
- Drogerieartikel
- Reformwaren
- Parfümartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften

- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO,

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,

- Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO,

nicht zulässig (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

- Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI und MI* sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI und MI* werden Werbeanlagen ausgeschlossen. Zulässig bleiben jedoch Werbeanlagen gemäß § 14 BauNVO an der Stätte der Leistung.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 werden gemäß § 9 [1] Nr. 3 BauGB Mindestmaße für die Baugrundstücke von 500 qm bei einer Bebauung mit Einzelhäusern und 300 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in den Mischgebieten MI und MI* sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in der Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO in einem 3m-Streifen, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, unzulässig. Alle sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen sind oder zugelassen werden können, sind in diesem Bereich zulässig.

Außerhalb dieses 3m-Streifens sind alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie alle baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

Darüber hinaus gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und die Mischgebiete MI:

Allgemein zulässig sind auf allen nicht überbaubaren Flächen Tiefgaragen und deren Zufahrten.

- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 maximal 9,5 m und den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und in den Mischgebieten MI und MI* maximal 13,5 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 sowie in den Mischgebieten MI und MI* gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit Gebäudelängen von maximal 25m zulässig sind.

- An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume), in den Lärmpegelbereichen II bis V gemäß Planzeichnung, sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen dürfen die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche gemäß Planzeichnung in Verbindung mit den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Für die Außenbauteile in den Lärmpegelbereich II bis V, die auf den zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Gebäudeseiten angeordnet sind, können um 5 dB verminderte Werte angesetzt werden.

Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) auf der zur Oldenburger Straße zugewandten Gebäudeseite errichtet, muss in den Lärmpegelbereichen III bis V die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Es kann davon abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch Lärmgutachten nachgewiesen wird, das der Nacht-Grenzwert am jeweiligen schutzbedürftigen Wohnraum nach der 16. BImSchV von 49 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet bzw. von 54 dB(A) im Mischgebiet nicht überschriten wird.

In den Lärmpegelbereichen IV und V sind Balkone und Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) auf der zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Alternativ sind Terrassen, Balkone durch Glaseinfassungen mit einer wirksamen Höhe von mindestens 1,8 m zu schützen.

Definition der Lage der maßgeblichen Lärmquelle (hier: Straßenachse) zur jeweiligen Gebäudefassade in Anlehnung an die DIN 4109: zugewandte Gebäudefassade = parallel bis zu 135 Grad

- Die Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 dürfen ausschließlich über die Planstraße A erschlossen werden.

- Innerhalb der privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wege mit wassergebundenen Deckschichten
- Regenrückhaltebecken / Gewässer
- 5 Stellplätze unmittelbar an der Straße Feldbreite mit einer Tiefe von max.11 m gemessen vom Rand der Straßenparzelle.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und den Mischgebieten MI und MI*.

Hinweis für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA 3 und Mischgebiet MI*

Die Gebäude die in unmittelbarem Zusammenhang mit den denkmalgeschützten Gebäuden „Erdgewächshaus“ und „Betriebsleiterwohnhaus“ stehen, sind im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde zu erstellen.

- Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 bis 6 gelten für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3**

- Dachgestaltung**

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung ab 20° ist mit roten, rotbraunen oder anthrazit - schwarzen Ton- bzw. Betondachpfannen zulässig.

Die Farben der Ton- bzw. Betondachpfannen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 2001, 3000, 3002-3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026.

Die Verwendung engobierter Dachpfannen ist ausschließlich in matter Form zulässig. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

Eine Kombination von Dachmaterialien der Hauptdächer mit einer Dachneigung ab 20° mit Dachpfannen und metallischen Dachelementen, sowie verglasten Dachflächen ist zulässig, wenn ein Verhältnis von 70 % (Dachpfannen) zu 30 % (andere Materialien wie vor genannt) der Dachfläche gegeben ist.

Die Farben der metallischen Dachelemente müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003 -7005, 7009 - 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035 - 7037, 7039, 7040, 8014, 8016 - 8022, 9004 - 9007, 9011

Ausgenommen von den vorgenannten Regelungen zur Dachgestaltung sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien.

- Dachaufbauten/Dachgauben**

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf - gemessen an der breitesten Stelle - 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben und dem Organg darf das Maß von 1,5 m nicht unterschreiten. Die Abstände zwischen den Gauben müssen mind. 0,75 m betragen.

- Fassadengestaltung**

Für die Fassaden sind Putzfassaden in hellem (weiß - hellgrau) Anstrich und Fassaden mit einem Klinker-/Ziegelsichtmauerwerk, mit einer roten, rotbraun und dunklen Farbgebung, sowie kombinierte Putzfassaden mit Klinker- /Ziegelsichtmauerwerk, zulässig.

Für das Klinker-/Ziegelsichtmauerwerk sind weiße, gelbe und orangene Fassadenflächen nicht zulässig. Als Klinker-/Ziegelsichtmauerwerk sind unglasierte Ziegel / Klinker zulässig. Genarbte und besandete Klinker / Ziegel sind nicht zulässig.

Die Farben der Putzoberflächen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 9001-9003, 9010, 9018, 1012, 1015

Für das Klinker-/Ziegelsichtmauerwerk sind folgende Farbmuster RAL 840 HR nicht zulässig:

Gelb 1002 - 1037, Orange 2000 - 2012, Weiß 9001 - 9003

Anteilig bis zu einem Flächenanteil von 30 % (Fassadenöffnungen bleiben hierbei unberücksichtigt) sind Fassadenoberflächen in den abweichenden Materialien Holz und Metall zulässig.

Eine Kombination von Putzfassaden und Klinker-/Ziegelsichtmauerwerk mit Holz und metallischen Fassadenoberflächen sind zulässig, wenn ein Verhältnis von 70 % (Putz und Klinker- / Ziegelsichtmauerwerk) und 30 % (Holz und metallische Fassadenoberflächen) bezüglich der Fassadenfläche gewährleistet ist.

Die Farben der Holz- und metallischen Fassadenoberflächen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003 -7005, 7009, 7010 -7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016 -8022, 9004 - 9007, 9011.

Darüber hinaus sind Echtholzfassaden oberflächenunbehandelt und mit naturholzfarbigem Lasuranstrich zulässig.

Fachwerkfassaden sind nicht zulässig.

Abweichend von den vorgenannten Regelungen zur Fassadengestaltung gilt für:

- Garagen (§ 12 BauNVO)

- Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) bis zu maximal 50 m3 umbautem Raum

Holzoberflächen sind bis zu 100 % zulässig.

- Fassadenöffnungen**

Die Farben der Fenster (einschließlich Fensterläden), Türen und Garagentoren müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003-7005, 7009, 7010-7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016-8022, 9004-9007, 9010, 9011

Darüber hinaus sind für Echtholzoberflächen von Fenstern (einschließlich Fensterläden), Türen und Garagentore Anstriche mit naturholzfarbigen Lasuren zulässig.

Für Türen und Fenster in Außenfassaden sind Verglasungen als Butzenscheiben nicht zulässig.

- Einfriedungen**

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches mit Ausnahme von festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg) sind nur Einfriedungen mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn) mit einer Höhe von mindestens 0,8 m und maximal 1,6 m, gemessen über Oberkante-Fahrbahn der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, zulässig. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune mit einer Höhe von maximal 0,8 m gestattet. Bei Einfriedungen der Grundstücke ist die Linieneinführung der Grundstücksgrenze aufzunehmen.

Zur Einfassung und Gliederung der Hecke sind Mauerpfeiler mit einem Mindestabstand von 1,5 m zulässig. Der Mindestabstand der Mauerpfeiler gilt nicht für Mauerpfeiler zur Einfassung von Zugewungen und Zufahrten. Die Mauerpfeiler sind in einer Höhe von mindestens 0,8 m bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m, gemessen über Oberkante-Fahrbahn der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, zulässig.

Für die Mauerpfeiler gelten die Bestimmungen der Fassadenstruktur gemäß Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften.

Für die Grundstückszufahrten und -wegungen sind Metalltore zulässig, die Farben der Oberflächen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003 -7005, 7009, 7010 -7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016 -8022, 9004 -9007, 9011.

- Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 bis 11 gelten für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA 2 und die Mischgebiete MI und MI ***

- Dachgestaltung**

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung ab 20° ist mit roten, rotbraunen oder anthrazit - schwarzen Ton- bzw. Betondachpfannen zulässig.

Die Farben der Ton- bzw. Betondachpfannen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach RAL 840 HR orientieren: 2001, 3000, 3002-3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026

Die Verwendung engobierter Dachpfannen ist ausschließlich in matter Form zulässig. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

Eine Kombination von Dachmaterialien der Hauptdächer mit einer Dachneigung ab 20° mit Dachpfannen und metallischen Dachelementen, sowie verglasten Dachflächen ist zulässig, wenn ein Verhältnis von 70 % (Dachpfannen) zu 30 % (andere Materialien wie vor genannt) der Dachfläche gegeben ist.

Die Farben der metallischen Dachelemente müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003-7005, 7009-7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016-8022, 9004-9007, 9011.

Ausgenommen von den vorgenannten Regelungen zur Dachgestaltung sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien.

- Dachaufbauten/Dachgauben**

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf - gemessen an der breitesten Stelle - 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben und dem Orggang darf das Maß von 1,5 m nicht unterschreiten. Die Abstände zwischen den Gauben müssen mind. 0,75 m betragen.

- Fassadengestaltung**

Für die Fassaden sind Putzfassaden in hellem (weiß – hellgrau) Anstrich zulässig.

Die Farben der Putzoberflächen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 9001-9003, 9010, 9018, 1012, 1015

Anteilig bis zu einem Flächenanteil von 30 % (Fassadenöffnungen bleiben hierbei unberücksichtigt) sind Fassadenoberflächen in den abweichenden Materialien Holz und Metall zulässig.

Eine Kombination von Putzfassaden mit Holz und metallischen Fassadenoberflächen sind zulässig, wenn ein Verhältnis von 70 % (Putz) und 30 % (Holz und metallische Fassadenoberfläche) bezüglich der Fassadenfläche gewährleistet ist.

Die Farben der Holz- und metallischen Fassadenoberflächen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003-7005, 7009, 7010-7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016-8022, 9004-9007, 9011

Darüber hinaus sind Echtholzfassaden oberflächenunbehandelt und mit naturholzfarbigem Lasuranstrich zulässig.

Fachwerkfassaden sind nicht zulässig.

Abweichend von den vorgenannten Regelungen zur Fassadengestaltung gilt für:

- Garagen (§ 12 BauNVO)

- Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) bis zu maximal 50 m3 umbautem Raum

Holzoberflächen sind bis zu 100 % zulässig.

- Fassadenöffnungen**

Die Fassadenöffnungen sind nur in Form stehender, d.h. hochrechteckiger Formate zulässig.

Die Farben der Fenster (einschließlich Fensterläden), Türen und Garagentoren müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003-7005, 7009, 7010-7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016-8022, 9004-9007, 9011.

Darüber hinaus sind für Echtholzoberflächen von Fenstern (einschließlich Fensterläden), Türen und Garagentore Anstriche mit naturholzfarbigen Lasuren zulässig.

Für Türen und Fenster in Außenfassaden sind Verglasungen als Butzenscheiben nicht zulässig.

- Einfriedungen**

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches) sind Einfriedungen mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn) mit einer Höhe von mindestens 0,8 m und maximal 1,8 m, sowie Mauerpfeiler und Mauern mit einer Höhe von mindesten 0,8 m und maximal 1,8 m, gemessen über Oberkante-Fahrbahn der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, zulässig.

Innerhalb der Heckenführung sind Zäune mit einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Für die Mauern (sowie Mauerpfeiler) gelten die Bestimmungen der Fassadenstruktur gemäß Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften.

Für die Grundstückszufahrten und -wegungen sind Metalltore zulässig, die Farben der Oberflächen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003 -7005, 7009, 7010 -7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016 -8022, 9004 -9007, 9011.

Gesamter Geltungsbereich

- Oberirdische Freileitungen**

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

Hinweise

- 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.

- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

- Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum direkt.

- Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Maßnahmen zum Baumschutz und zum Wurzelraumschutz, ist zu beachten.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des gemäß § 142 BauGB i.V.m. §§ 6 und 40 NGO förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „ehemalige Schlossgärtnerei“ vom 08.02.2011. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Sanierungssatzung sind identisch. Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152-156a BauGB finden Anwendung. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

| | | | | | |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--|--|
| gezeichnet: | K. Kuper | K. Kuper | M. Witting | | |
| geprüft: | Th. Aufleger | Th. Aufleger | Th. Aufleger | | |
| Datum: | 07.01.2011 | 11.01.2011 | 18.01.2011 | | |

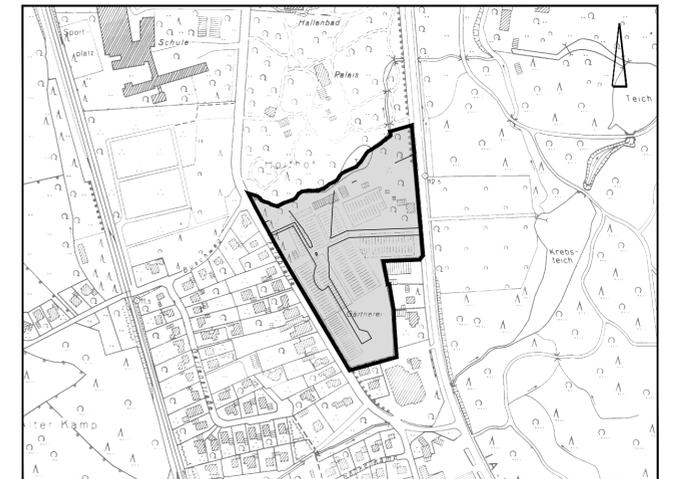
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 92

"Ehemalige Schloßgärtnerei"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung Verfahren gemäß § 13a BauGB


 Übersichtsplan M 1 : 5.000

01. Februar 2011EntwurfM. 1 : 1.000

| | | |
|---|--|--|
|  | NWP Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1 Postfach 3867 Telefon 0441/97174-0 Internet: www.nwp-ol.de | <ul style="list-style-type: none">Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung • 26121 Oldenburg • 26028 Oldenburg • Telefax 0441/97174-73 • Email: info@nwp-ol.de |
|---|--|--|