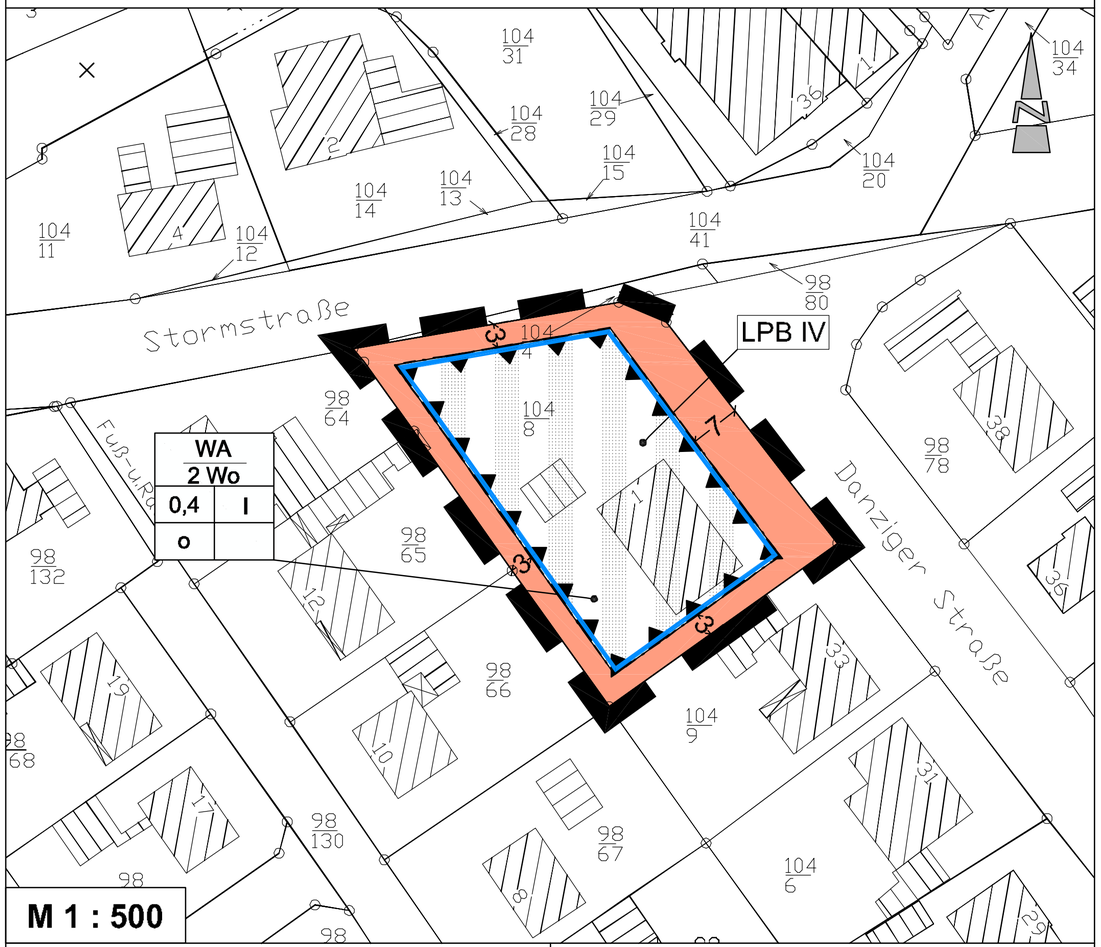
Gemeinde Rastede

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kleinenfelde"

mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO ist die allgemein zulässige Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 iVm § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Allgemein zulässig sind kleine Betriebe des Beherbungsgewerbes ohne Restaurantbetrieb gem. § 4 Abs. 3 Nr.1 iVm § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO. Des Weiteren sind die ausnahmweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 iVm § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig.

4. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

   a. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs IV (LPB IV) gem. DIN 4109, Tab. 9 und 10 muss das bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen der künftigen Wohngebäude mindestens R'w,res = 40 dB(A) betragen. Räume iSd Norm sind Wohn- und Schlafräume. Für die Außenbauteile, die auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, können um 5 dB verminderte Werte angesetzt werden.

   b. Werden Schlafräume auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicher gestellt werden.

   c) Innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche sind die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien etc.) auf der der Geräuschquelle abgewandten Gebäudefront anzuordnen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3. Das Plangebiet befindet sich südlich der Raiffeisenstraße, westlich der Danziger Straße sowie im Nahbereich der A 29, von denen Emissionen ausgehen. Für die neue geplante Nutzung können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden.

4. Die örtlichen Bauvorschriften für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kleinenfelde" bleiben wie in der geltenden Satzung Nr. 9 a vom 26.04.1965 bestehen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 40, 72 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Rastede die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kleinenfelde", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister (Siegel)

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 (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

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,

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

Westerstede, ...

(Siegel) .....
Dipl.-Ing. Alfred Menger
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung 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 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kleinenfelde" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kleinenfelde" hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kleinenfelde" , bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kleinenfelde" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland Nr. ..... bekannt gemacht worden. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kleinenfelde" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kleinenfelde" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kleinenfelde" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kleinenfelde" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2011/012

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Sonstige Planzeichen

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen iSd BImSchG

LPB IV — Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

besonders gekennzeichneter Bereich für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
"Kleinenfelde"
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

Vorentwurf 13. Januar 2011

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40