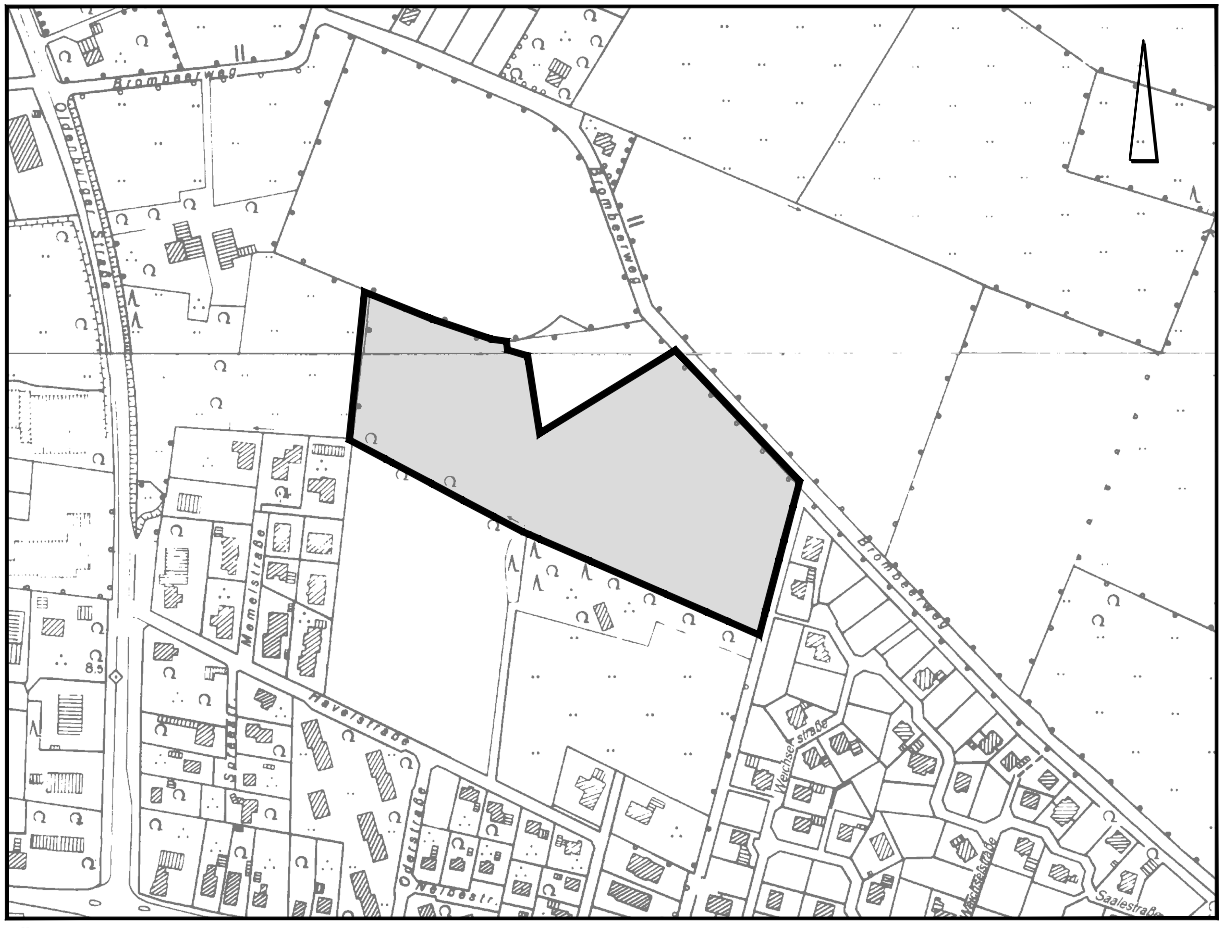
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 103

"Wohngebiet nördlich Havelstraße II"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der
Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 :

September 2014

M. 1 : 1.000

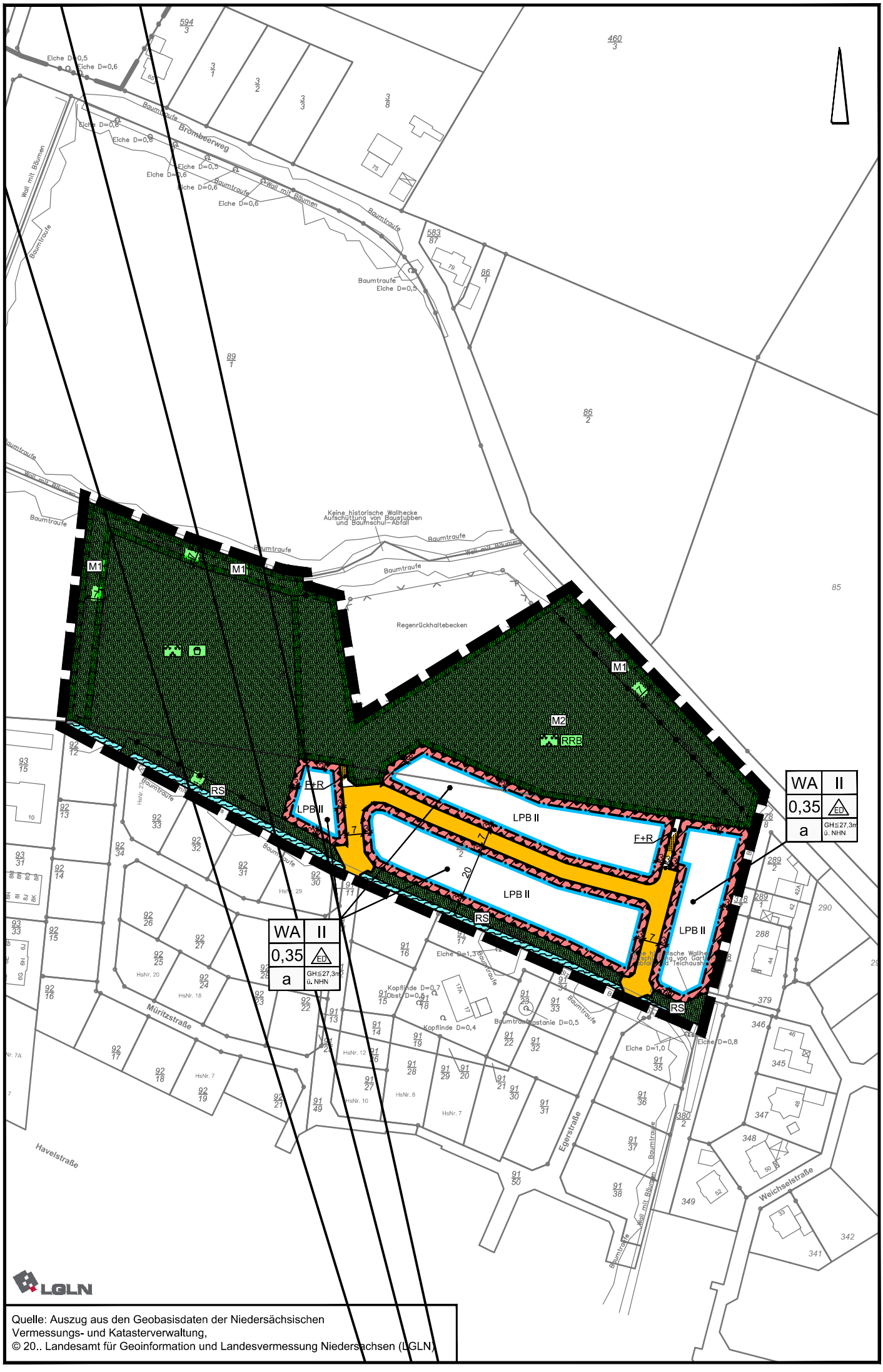
NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

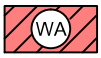


LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 20.. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

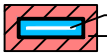
GH ≦ 27,30m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe, NHN=Normalhöhennull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze



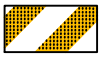
überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

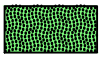
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

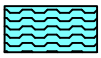
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Räumstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II — Lärmpegelbereich

Richtfunktrasse

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig.

2. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Gebäudehöhe maximal 27,30 m über NHN betragen darf.

6. Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen **M 1** sind die vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Innerhalb der parallel zum Brombeerweg verlaufenden Maßnahmenfläche M 1 ist die Unterbrechung der Wallhecke in einer Breite von 3 m für die Querung eines Fuß- und Radweges zulässig.

7. Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen **M 2** ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Außerdem sind zulässig:
   - bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.),
   - Fuß- und Radwege und Fahrradstellplätze,

8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage, Kinderspielplatz“ sind zulässig:

   - bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.),
   - Fuß- und Radwege und Fahrradstellplätze,
   - bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Kinderspielplatz),

9. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ist die Anlage eines Fuß- und Radweges aus wassergebundenem Material zulässig.

10. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 18,10 m über NHN betragen darf.

11. Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Bereiche die Mindesanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109 eingehalten werden. An Fassaden von Büroräumen (auch Aufenthalts- und Sozialräume) und Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R´w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

    Lärmpegelbereich II: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
    erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB für Büro- und Sozialräume

    Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften 2 bis 4 ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA). Die örtliche Bauvorschrift Nr. 5 ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 relevant.

2. Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- Eingangsüberdachungen, Windfänge, vortretende Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Erker und Blumenfenster, soweit sie untergeordnet sind.
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelseite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,

Pultdächer mit einer Mindestneigung von 25 ° sind zulässig.

3. Dachaufbauten/ Dachausbauten

Dachaufbauten/ Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

4. Straßenseitige Einfriedung

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches) sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Baugrundstücke mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

5. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

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.

5) Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

   Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.