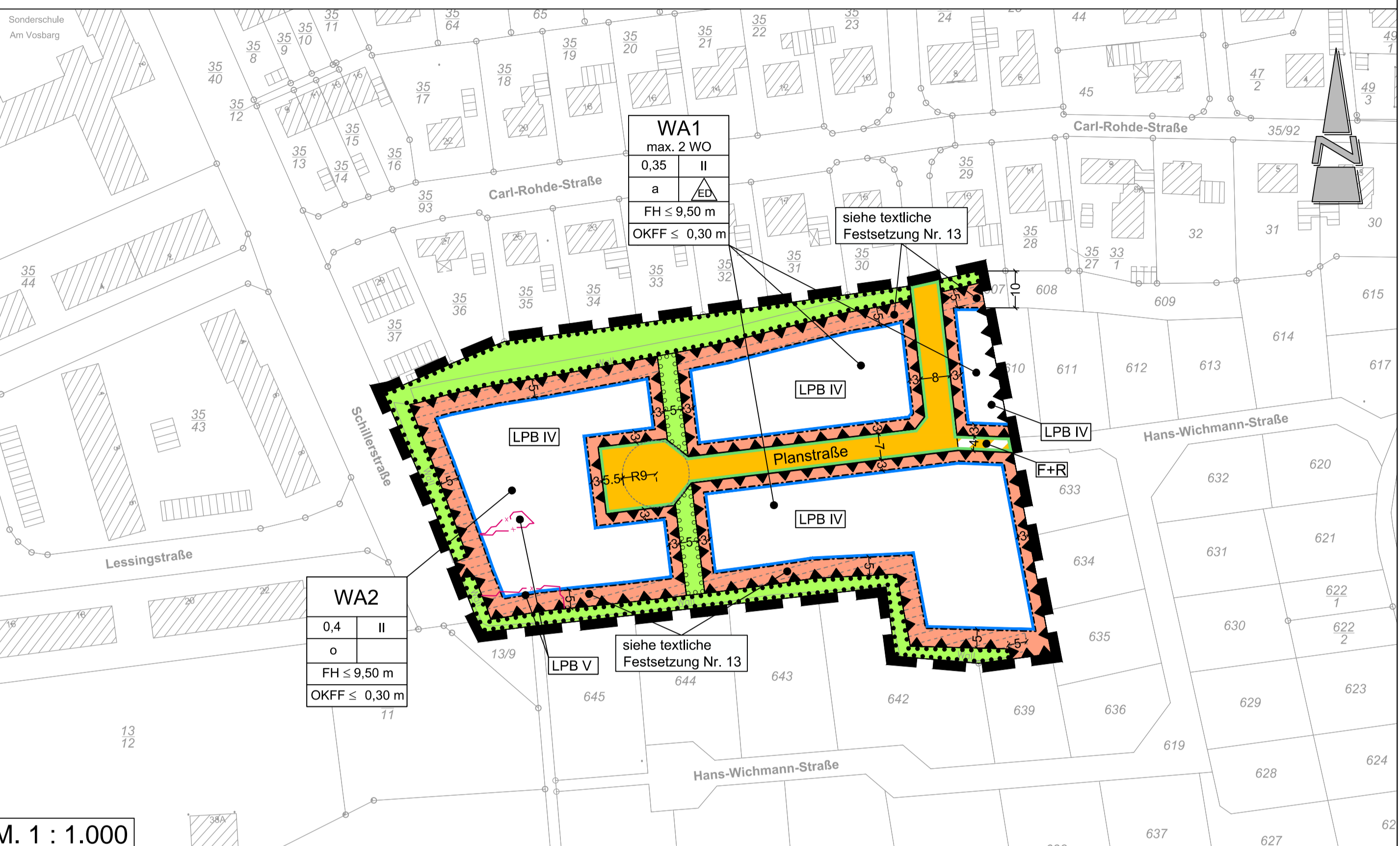


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 107 "Hugo-Duphorn-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) BauNVO).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: a) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
b) Oberkante Fertigfußboden (OKFF): Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 25,00 m zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- In den mit Lärmpegelbereichen IV und V (LPB IV u. V) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (R'w, res) durch die Außenbauteile einzuhalten:
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res = 40 dB
Büro Räume u. ähnliches: erf. R'w, res = 35 dB
Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res = 45 dB
Büro Räume u. ähnliches: erf. R'w, res = 40 dB
- Innere der mit Lärmpegelbereichen IV und V (LPB IV u. V) gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 an der zur Bundesautobahn BAB 29 zugewandten Gebäudesseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.
- Innere der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf der der Bundesautobahn BAB 29 abgewandten Gebäudesseite oder die Anordnung von zusätzlichen Schallschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Schallschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Beurteilungspiegels aus dem Straßenverkehr um das Maß der Überschreitung des Orientierungswertes tags bewirken.
- Innere des Plangebietes ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
vorgeschlagene Pflanzenarten:
Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Stieleiche
Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
Birnsorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
Kirschsornten: Oktavia, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle
Qualitäten:
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm
- Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Birke, Schwarzerle
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn
Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- Innere der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.
- Innere der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind zum Schutz der angrenzenden Holzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Die privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie überlagert die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB, die sich im westlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Schillerstraße befinden, dürfen für maximal eine Zufahrt in Form eines Fuß- und Radweges auf einer Breite von maximal 5,00 m unterbrochen werden. Zudem ist für die Anlage der Zufahrt innerhalb der angrenzenden, besonders gekennzeichneten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 13) höchstens eine Flächenversiegelung auf einer Breite von maximal 5,00 m zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 107.
- Dachgauben, Dachcker, Krüppelwälm, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänger, Eingangsbereicherungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind,
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie
- Dächer, die zu mehr als 80% begrünt oder auf mehr als 30% der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.
Flachdächer sind umlaufend um ein Staffelgeschoss zulässig.
- Die Baugrundstücke sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" durch standortgerechte Hecken einzufrieden. Die Hecken sind auf Dauer zu erhalten. Die Mindesthöhe für die Hecken beträgt 0,60 m. Zulässig ist die Anlage von Zäunen innerhalb der Heckenanpflanzungen, welche die Höhe der Hecken nicht überschreiten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Vorgeschlagene Pflanzenarten:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Stechpalme (Ilex aquifolium)
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Walhecken.

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutz-behörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 25121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- In der Umgebung des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal (Wohn- und Wirtschaftsgebäude Kötersweg 30, Objektkennziffer: 451005.00120). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittelreste zutage treten, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.
- Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 angeführte DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die von der A 29 ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast gestellt werden.
- Die Einhaltung der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist durch die Bauvorlagen nachzuweisen.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

PRAEBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 107 "Hugo-Duphorn-Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den 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.
© 2015
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand xx / 2015). 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,
Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)
.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 "Hugo-Duphorn-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften 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. 107 "Hugo-Duphorn-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 13a (3) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Rastede,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsbüchlich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Rastede,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 107 "Hugo-Duphorn-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Rastede,
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 107 "Hugo-Duphorn-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Rastede,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 107 "Hugo-Duphorn-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Rastede,
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innere von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 107 "Hugo-Duphorn-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Rastede,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Hugo-Duphorn-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.
Rastede,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2016/017

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß
OKFF ≤ 0,30 m Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

private Grünfläche

6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umrandung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umrandung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB IV
 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
 nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 107 "Hugo-Duphorn-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich

