

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 100 „Im Göhlen“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Odenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Eigentum und Nutzung). 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.

Westenstedt, den (offentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Odenburg.

Odenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 100 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 100 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

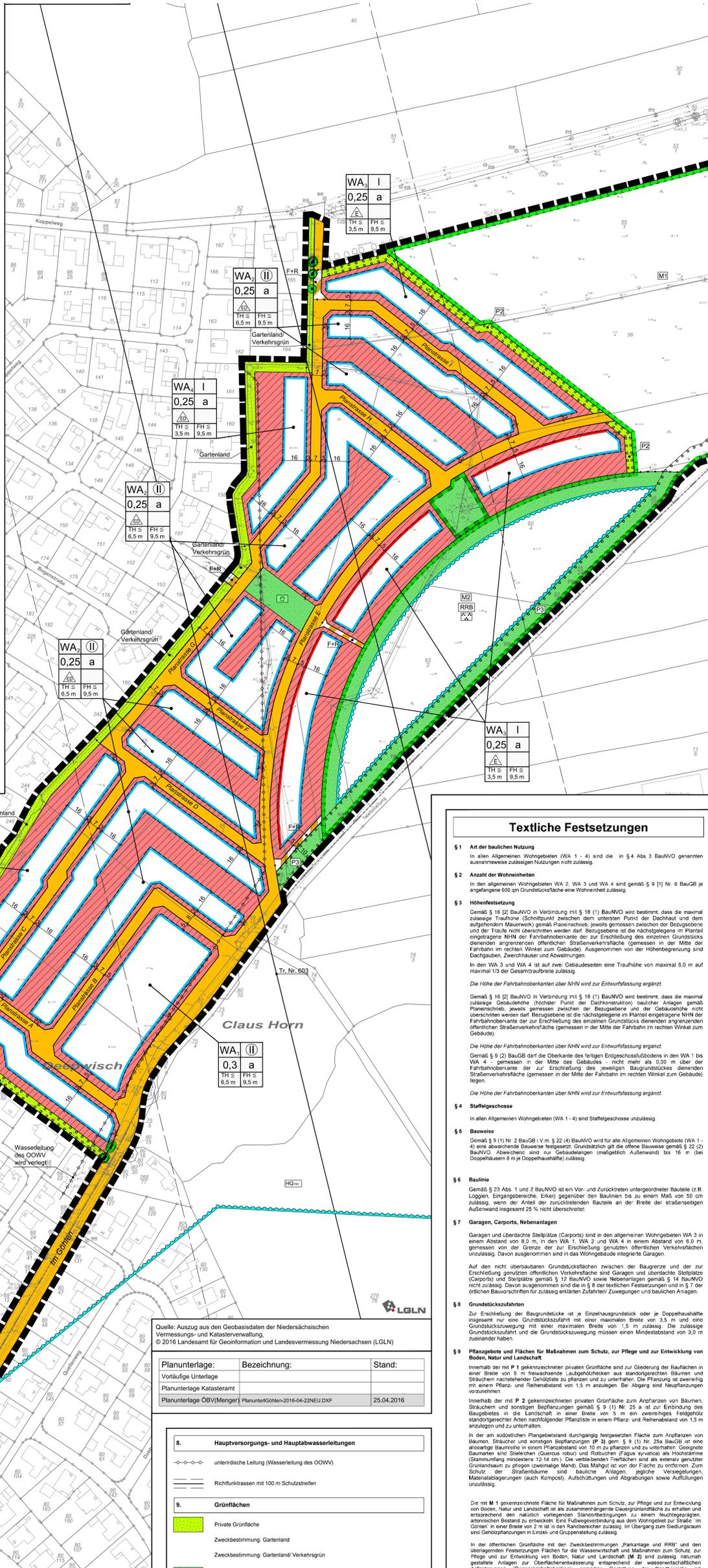
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 100 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 100 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den Bürgermeister

Begleitungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister



- ### Örtliche Bauvorschriften
- 1. Geltungsbereich**
Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 100 „Im Göhlen“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4 getroffen.
 - 2. Dachformen**
In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) sind nur symmetrisch angelegte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.
 - 3. Dachaufbauten**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachaufbauten unzulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 können Dachaufbauten/Dachgauben in mehrere gleiche Etagen aufbaut werden, ihre Gesamtlänge darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von Ortsgang und Grat des Walmdaches muss mindestens 1,5 m betragen.
 - 4. Dachdeckung – Materialien**
In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) sind gasterete und edelgebirgerte Dachdeckungen unzulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad zu errichten. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäude, Quergebäude, Dachaufbauten, Kuppelwälder, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO. Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.
 - 5. Fassaden**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen in rot oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbbestimmungs-RAL 840 HR die RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.
 - 6. Grundstückerfindungen**
Als Grundstückerfindungen sind in allen Wohngebieten (WA 1 – 4) entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur lebende, geschichtete pflanzliche Erfindungen und oder Staketäure aus Holz oder Metall zulässig. Die Staketäure sind in einer Mindesthöhe von 0,6 m und einer maximalen Höhe von 1,1 m über Fahrbahnkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig (unzulässig sind Scheinröhren (Chamaecyparis), Lebensbäume (Thuja) und Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus)).
 - 7. Vorgartengestaltung**
Gemäß § 84 (3) Nr. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 in einem Abstand von 5 m, gemessen von der Grenze der festgesetzter öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung Nr. 8 für zulässig erklärten und in ihrer Breite beschränkten Zufahrten und Zuwegungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. In den straßenreicht nicht überbaubaren Flächen sind nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune, Mauer) über 1,1 m nicht zulässig. Dabei ist insbesondere eine weitgehende Verriegelung oder Befestigung unzulässig. 50% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kesselschüttungen.

- ### Textliche Festsetzungen
- 1. Art der baulichen Nutzung**
In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – 4) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - 2. Anzahl der Wohneinheiten**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB je angelegtem 500 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.
 - 3. Höhenfestsetzung**
Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Traufhöhe (Schrittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufsteigenden Mauerwerk) gemäß Plananschub, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Traufe nicht überschritten werden darf. Bezugsebene ist die niedrigste Ebene im Planfeld eingetragene NNH der Fahrbahnkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude), Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser und Abwalmuren. In den WA 3 und WA 4 ist auf zwei Gebäuseiten eine Traufhöhe von maximal 6,0 m auf maximal 1/3 der Gesamtaufreize zulässig. Die Höhe der Fahrbahnkanten über NNH wird zur Entwurfsfassung ergänzt. Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (hoher Punkt der Dachkonstruktion) beidseitig gemessen gemäß Plananschub, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Gebäudehöhe nicht überschritten werden darf. Bezugsebene ist die niedrigste Ebene im Planfeld eingetragene NNH der Fahrbahnkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Die Höhe der Fahrbahnkanten über NNH wird zur Entwurfsfassung ergänzt. Gemäß § 9 (2) BauNVO darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in den WA 1 bis WA 4 gemessen in der Mitte des Gebäudes – nicht mehr als 0,30 m über der Fahrbahnkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude) liegen. Die Höhe der Fahrbahnkanten über NNH wird zur Entwurfsfassung ergänzt.
 - 4. Staffelfestsetzung**
In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – 4) sind Staffelfestsetzungen unzulässig.
 - 5. Bauweise**
Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für alle Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – 4) eine abweichende Bauweise festgesetzt: Grundstück gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind nur Gebäudeanlagen (mögliche Außenwand) bis 16 m (bei Doppelhäusern 8 m je Doppelhaushälfte) zulässig.
 - 6. Baulinie**
Gemäß § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO ist ein Vor- und Zurücktreten untergeordneter Bauteile (z.B. Loggien, Eingangsbereiche, Erker) gegenüber den Baulinien bis zu einem Maß von 50 cm zulässig, wenn der Anteil der zurücktretenden Bauteile an der Breite der straßenseitigen Außenwand insgesamt 25 % nicht überschreitet.
 - 7. Garagen, Carports, Nebenanlagen**
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 in einem Abstand von 8,0 m, in den WA 1, WA 2 und WA 4 in einem Abstand von 8,0 m, gemessen von der Grenze der zur Erschließung genutzten öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind in das Wohngebäude integrierte Garagen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der zur Erschließung genutzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die in § 8 der textlichen Festsetzungen und in § 7 der örtlichen Bauvorschriften für zulässig erklärten Zufahrten und Zuwegungen und baulichen Anlagen.
 - 8. Grundstückszufahrten**
Zur Erschließung der Baugrundstücke ist je Einzelgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 3,5 m und eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig. Die zulässige Grundstückszufahrt und die Grundstückszufahrt müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zueinander haben.
 - 9. Pflanzgebiete und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Innere der mit P 1 gekennzeichneten privaten Grundstücke sind die Gliederung der Baulinien in der Baugrubenfläche in der Landschaft in einer Breite von 5 m ein zweiseitiges Feldgehölz standortgerechter Arten nachfolgender Pflanzliste in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen und zu unterhalten. In der am südöstlichen Pflanzbereich durchgängig festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P 3) gem. § 9 (1) Nr. 2 BauNVO ist eine alleinstehende Baumreihe in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen und zu unterhalten. Geeignete Baumarten sind Stieleiche (Quercus robur) und Rotbuche (Fagus sylvatica) als Hochstämme (Stammumfang mindestens 12 cm) oder Buche (Fagus sylvatica) als exzessiv genutzter Grundstammaum zu pflanzen (zweimalige Mahd). Das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen. Zum Schutz der Straßensäule sind bauliche Anlagen, jegliche Aufstellungen, Materialablagern (auch Kompost), Aufschrüngen und Abgruben sowie Aufstellungen unzulässig. Die mit M 1 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als zusammenhängende Dauergrünfläche zu errichten und entsprechend den natürlich vorkommenden Standortbedingungen zu einem feuchtschattigen, artreichen Bestand zu entwickeln. Eine Feldgehölzreihe aus dem Wohngebiet zur Straße „Im Göhlen“ in einer Breite von 2 m ist in der Randbreite zulässig. Im Übergang zum Siedlungsraum sind Gehölzplantagen in Einzel- und Gruppenanlagen zulässig. In der öffentlichen Grundfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und RRB“ sind den überlagernden Festsetzungen Flächen für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2) sind zulässig, naturnah gestaltete Anlagen zur Oberflächenentwässerung entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen (Regenrückhaltebecken), parkartige Gestaltung der Randbereiche mit standortgerechten Gehölzplantagen in Gruppen- und Einzelstellung sowie von Sträuchern gemäß Pflanzliste. Die verbleibenden Freiflächen sind ebenso als Grünfläche zu pflanzen.

- ### Hinweise
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (des können u.a. sein: Tongefäße, Keramikreste, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen) in Steinresten, auch gegen Spuren solcher Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsDG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Odenburg, Östere Str. 15, 26121 Odenburg – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Untertnehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsDG 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 Abfalllagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
 - Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
 - Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsemissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den landlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 3,5 m FH 9,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH: Traufhöhe, FH: Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
E nur Einzelhäuser zulässig
Ea nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise
Ba Linie
Bau Grenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrflächen**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV(Menger)	PlanunterGöhlen-2016-04-22NEU.DXF	25.04.2016

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
unterirdische Leitung (Wasserleitung des OOVW)
Richtfunkstrassen mit 100 m Schutzstreifen
- Grünflächen**
Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Gartenland
Zweckbestimmung: Gartenland/Verkehrsgrün
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- 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
zu erhaltender Baum
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Biotopt gemäß § 30 BNatSchG
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (nachtschichtliche Übernahme)
HWR
Zweckbestimmung: Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

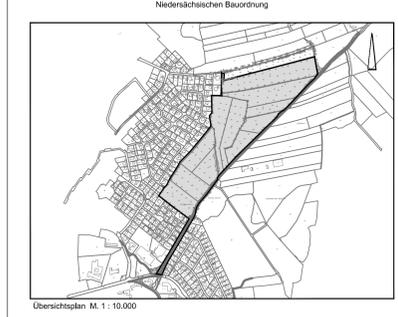
Gebüßliste

Baumarten	Stäblicher / niedere Bäume
Schwarzahorn	Feldahorn
Spitzahorn	Hassel
Sanddorn	Waldhorn
Handdorn	Waldreue
Rotbuche	Schlehe
Stieleiche	Fagus sylvatica
	Handrose
	Sorbus canina
	Sorbus domestica
	Schreibbühl
	Viburnum opulus

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (KommVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/010 S. 376), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)
Niedersächsisches Bauordnung (BauNVO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 52/012 S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 295)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 100 "Im Göhlen"



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für bauliche Planung und Forschung

Estersweg 1
26121 Odenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-23
E-Mail info@nwp.de
Internet www.nwp.de