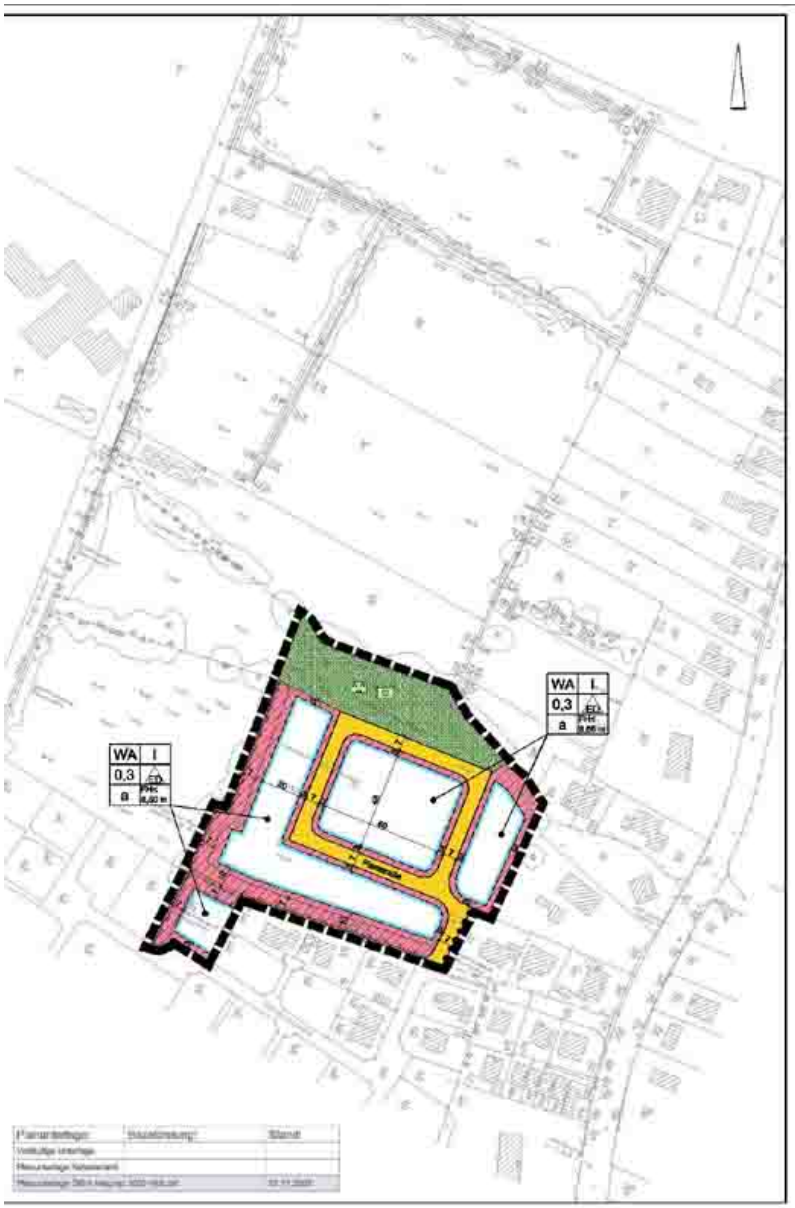
H:\Session\Anlagen Beschlussvorlagen\Anlagen 2003\2003-055-Anlage2.doc



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

ED — maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — Einzel- und Doppelhausbebauung

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

Baugrenze

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

15. Sonstige Planzeichen

Wall/Wall-Schutzbepflanzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Baugebietsabgrenzung, Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, z.B. Maß der baulichen Nutzung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den WA-Gebieten (§ 4 [2] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen

2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 50% zulässig.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Baugrenze) sind nur ebenerdige, offene Vorbauten wie Balkone und Loggien bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

5. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO abweichend eine Bauweise, wonach eine Länge der Hausformen von 50 m nicht überschritten werden darf.

6. Gemäß § 19 [3] BauNVO wird bestimmt, daß die Garagenzufahrt in der festgesetzten Abgrenzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 1) nicht angerechnet wird.

7. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken (siehe Anlage) im Sinne der §§ 10 und 14 BauNVO jegliche Veränderungen, Materialablagerungen (z.B. Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Aufschüttungen auf den Baugrundstücken innerhalb von 3 m beiderseits der Wallhecken unzulässig.

8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielfläche sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Kinderspielplatz
   - Fuß- und Radwegverbindungen
   - Gestaltete Freiflächen

Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltungsvorschrift
   Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Festsetzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 C der Gemeinde Rastede.

2. Dachform und Dachneigung
   Die Satteldächer mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Ausgenommen sind davon untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 35 NBauO, sowie Anbauten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Demgegenüber können Krüppelwalme und Schleppdächer ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte
   Dachaufbauten/Dacheinschnitte können in mehreren gleichen Einheiten aufgebaut werden, wenn ihre Gesamtlänge zusammen nicht mehr als 1/2 der Trauflänge beträgt. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

Nachrichtliche Übernahmen

1) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Ur- und Frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wäre darauf hinzuweisen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen sowie ungewöhnliche oder übelriechende Bodenfarben zu bemerken sein, ist der Landkreis Ammerland/Abfallwirtschaftsamt zur weiteren Veranlassung zu benachrichtigen.

3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist mit den zuständigen Stellen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu untersuchen.

4) Die Pflichten werden nachrichtlich übernommen. Vorhaben sind gemäß § 32 NBauO genehmigt. Alle Handlungen, die eine Veränderung der Stätte und Stätte der Brutschädigung sind verboten. Eigentümer und Pflegeberechtigter der Stätte sind zur sonstigen Nutzung berechtigt.

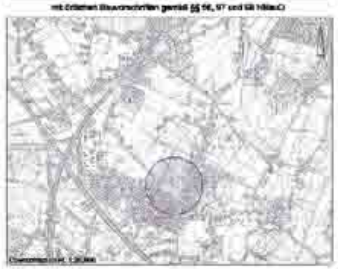
5) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 C werden alle bisherigen auf die Planbereiche von Teilbereiche bezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 A ersetzt.

gezeichnet:	U. Ok.						
geprüft:	T. Adlfinger						
Datum:	12.03.2003						

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 63 C
"Wahnbek - Hohe Brink,
Teilbereich nördlich der Willehadstraße"

mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



12. März 2003 — M 1:1.000

	Planungsgemeinschaft Hahn-Hartwig	Gesellschaft für Stadtplanung und Umwelt
	Hochweg 1	26121 Oldenburg
	Postfach 3247	26023 Oldenburg
	Telefon 0441/9571-0	Telefon 0441/9571-0