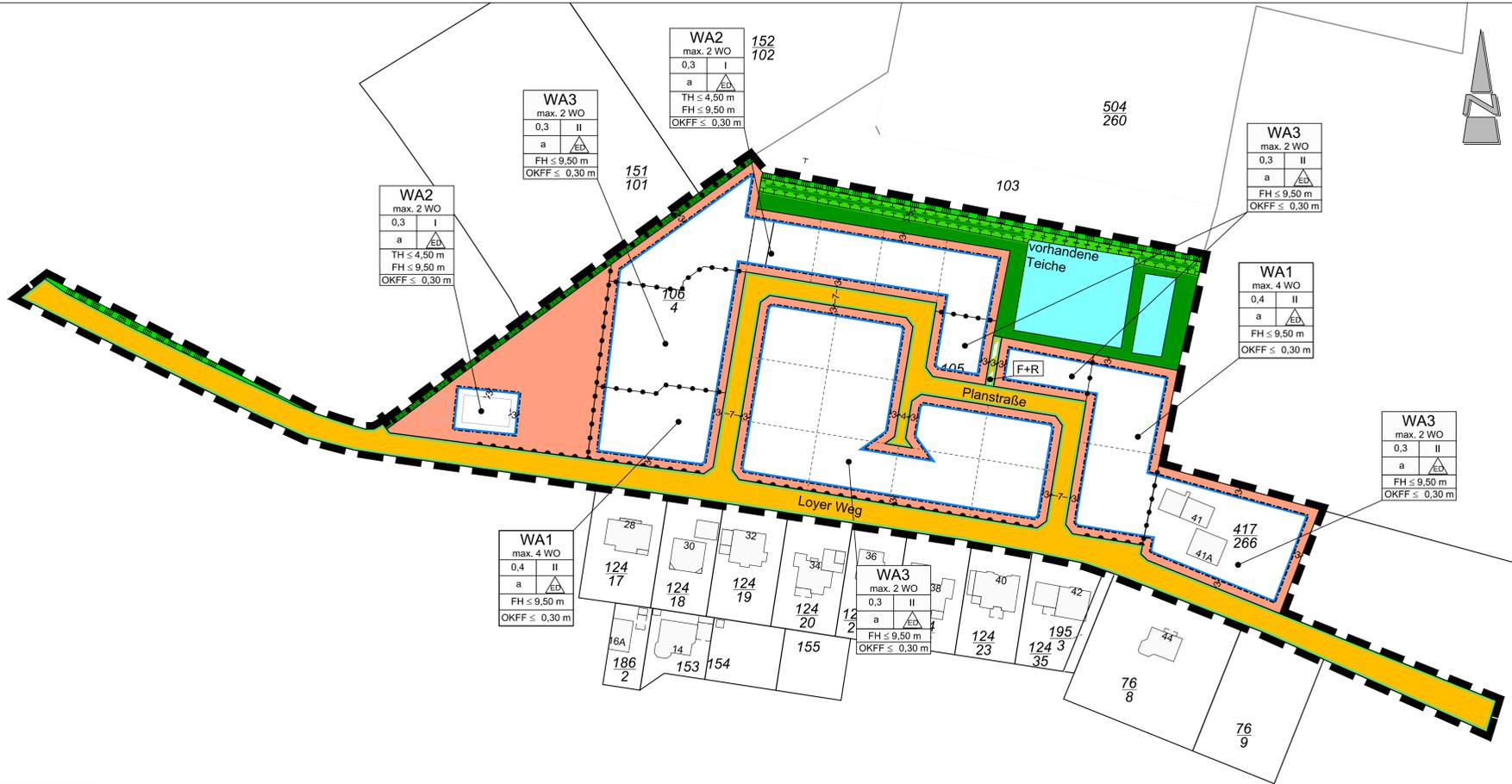


# Gemeinde Rastede

## Bebauungsplan Nr. 109 "Südlich Schloßpark IV"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13b BauGB

Anlage 1 zu Vorlage 2018/048



M. 1 : 1.000

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA2 - WA3) sind je Wohngebäude maximal vier Wohnungen und innerhalb des festgesetzten Wohngebietes (WA2 - WA3) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind je Baukörper insgesamt maximal zwei Wohnungen (WA2 - WA3) oder vier Wohnungen (WA1) zulässig, je Doppelhaushälfte sind maximal eine Wohnung (WA2 - WA3) oder zwei Wohnungen (WA1) zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA1) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 40 %, innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA2 - WA3) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 35 % zulässig (§ 19 (4) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA3) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Obere Firstkante  
a) Firsthöhe (FH):  
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 (Carpools) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a-b BauGB sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser für die WA2 und WA3 bis zu einer Länge von max. 20,00 m und für WA1 bis zu einer Länge von 25,00 m zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a-b BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) aus einheimischen Arten (z.B. Bäume: Eberesche, Hainbuche etc.; Sträucher: Faulbaum, Holunder etc.) zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.
- Innerhalb der entlang der Wallhecke festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Wallheckenschutzstreifen) sind zum Schutz der Wallhecken Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

### HINWEISE

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle- ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 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. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 109 befinden sich Baudenkmale (Hirschtor, „Schlosspark“). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen 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 Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Haineln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 angeführte DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 anzuwenden.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 bis Nr. 3 umfasst die im Bebauungsplan Nr. 109 "Südlich Schloßpark IV" festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2). Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 umfasst die im Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA3). Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 bis Nr. 7 umfasst die im Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer sichtbaren Dachneigung von  $\geq 30^\circ$  zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.  
Dies gilt nicht für:  
- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalm, Wintergärten,  
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppe, 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 sowie  
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) sind als Dachaufbauten nur Giebelgauben und SchlepPGAuben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von 1/3 der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA3) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer sichtbaren Dachneigung von  $\geq 20^\circ$  zu errichten. Dies gilt nicht für:  
- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalm, Wintergärten,  
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppe, 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 sowie  
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA3) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
- Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nr. 1 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 109 "Südlich Schloßpark IV", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, den ..... Bürgermeister  
(Siegel)

### VERFAHRENSVERMERKE

**PLANUNTERLAGE**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2018 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 .. / 2018). 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. 109 "Südlich Schloßpark IV" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, ..... Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)  
Bürgermeister

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Südlich Schloßpark IV" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.

Rastede, ..... Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 "Südlich Schloßpark IV" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 "Südlich Schloßpark IV" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 109 "Südlich Schloßpark IV" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede, ..... Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 109 "Südlich Schloßpark IV" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 109 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede, ..... Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 109 "Südlich Schloßpark IV" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 109 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, ..... Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Südlich Schloßpark IV" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, ..... In Vertretung  
Bürgermeister

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)  
max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3  
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II  
FH  $\leq 9,50$  m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. FH  $\leq 9,50$  m  
OKFF  $\leq 0,30$  m maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Edgeschossfußbodens, z. B. OKFF  $\leq 0,30$  m
- Bauweise, Baugrenzen**  
a abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Nr. 7  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**  
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**  
Private Grünfläche
- Wasserflächen**  
Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecke  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 109 "Südlich Schloßpark IV" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13b BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf 13.02.2018