

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 109 "Südlich Schloßpark IV"

mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13b BauGB

Anlage 2 zu Vorlage 2018/116



M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere 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).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) 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 vier Wohnungen (WA1) oder zwei Wohnungen (WA2 - WA3) zulässig. Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen (WA1) oder eine Wohnung (WA2 - WA3) zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (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).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA3) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
a) Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.
b) Traufhöhe (TH): Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.
c) Oberkante Fertigfußboden (OKFF): Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) 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 der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von 3,00 m entlang der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB 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.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Innere 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: Faulbäume, Hainbuche etc.) zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf der Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.
- Innere 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.

- In den mit LPB II und LPB III (Lärmpegelbereich II und III) 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 im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R w,res = 30 dB
Bürosräume u. ähnliches: erf. R w,res = 30 dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R w,res = 35 dB
Bürosräume u. ähnliches: erf. R w,res = 30 dB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

HINWEISE

- 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, Offener 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 verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 109 befinden sich Baudenkmale („Hirschtör“, „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, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hainle-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Die in der textlichen Festsetzung Nr. 12 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.
Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dachkerker, Krüppelwälm, Wintergärten.
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, 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.
- Innere der im Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach 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, Dachkerker, Krüppelwälm, Wintergärten.
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, 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.
- Innere 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.
- Innere 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, Dachkerker, Krüppelwälm, Wintergärten.
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, 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.
- Innere 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.

PRÄAMBEL 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 (NKomVG) 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-Oldenburg

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 (Siegel)
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

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)

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 ortsüblich 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 ortsüblich 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.

Rastede, Bürgermeister

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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 109 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innere der im Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA3) 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

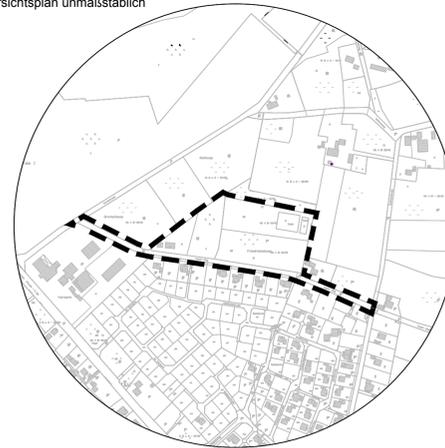
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 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)
TH $\leq 4,50$ m maximal zulässige Traufhöhe (TH)
OKFF $\leq 0,30$ m maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, 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**
 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Darstellung**
 Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III
 Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung

02.05.2018

Diekmann • Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
& Partner Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

