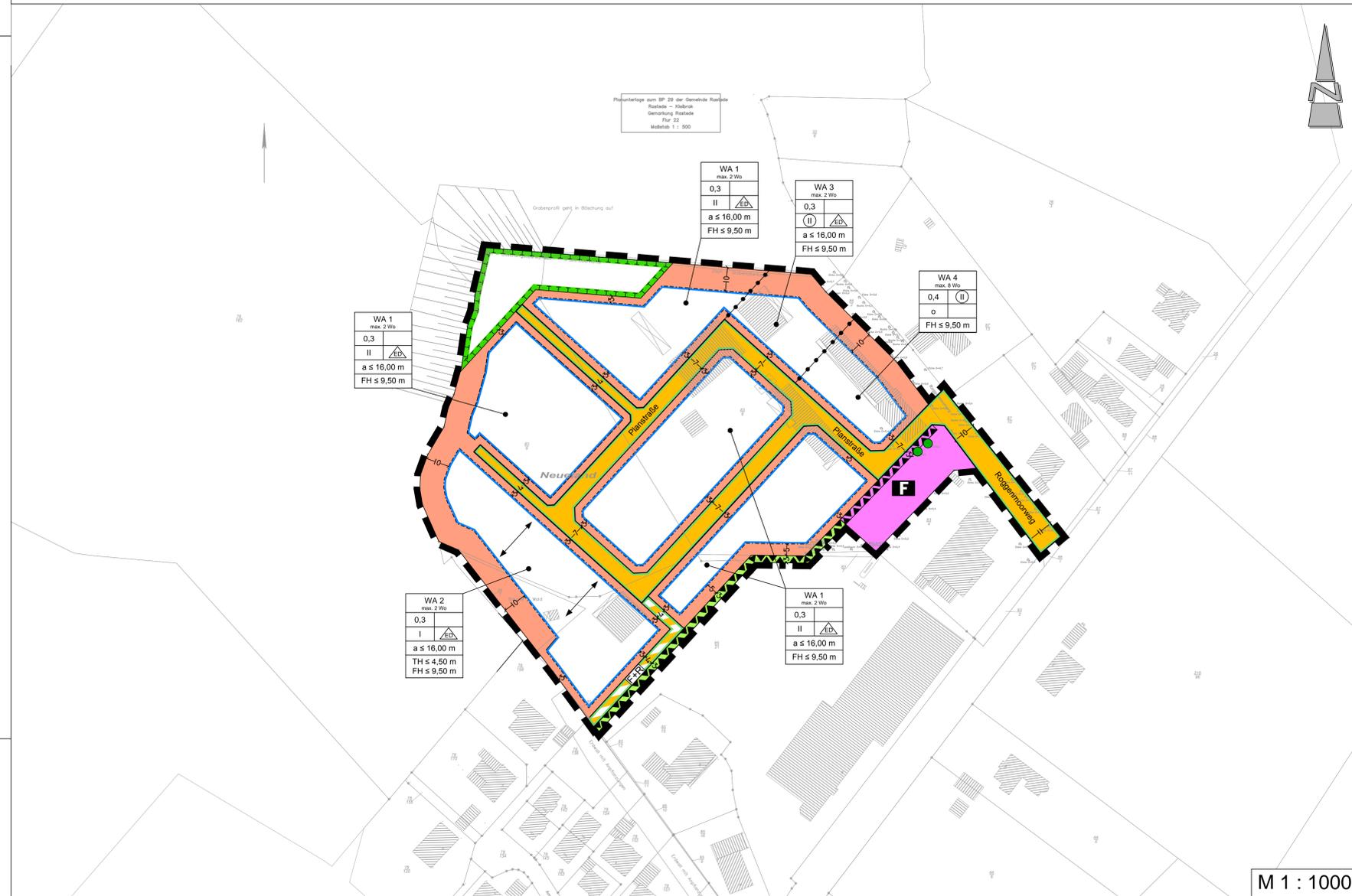


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg" mit örtlichen Bauvorschriften

Anlage 1 zu Vorlage 2018/217



M 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA 1 - WA 4) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA 1 - WA 3) gem. § 4 BauNVO sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 4 (WA 4) gem. § 4 BauNVO sind je Gebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA 1 - WA 3) gem. § 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30 % durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA 1 - WA 4) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 19 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): obere Firstkante
Untere Bezugshöhe: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA 1 - WA 3) gem. § 4 BauNVO sind Staffelfestsetzungen nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO).
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude oder Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 16,00 m zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- In den allgemeinen Wohngebieten 1 - 4 (WA 1 - WA 4) gem. § 4 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO innerhalb des 3,00 m breiten Bereiches zwischen der Planstraße und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.
- Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,00 m je Baugrundstück zulässig.
- 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 Gehölzenfernung) 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 artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das für die Oberflächenentwässerung geplante Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten.

- 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 und es bestehen Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist unverzüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhaltenden festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für den Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olfener 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.
- 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 Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) melden.
- Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 genannten Bezugshöhen sowie die o.g. DIN-Vorschriften sind beim Bauen der Gemeinde Rastede einzuhalten.
- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan:
 - BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 - BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bauutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 - BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202),
 - NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104),
 - NBauO (Niedersächsische Bauordnung) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
 - NkomVG (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48),
 - PlanV (Planzeichnerverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO über die Gestattung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" identisch.
- Als Grundstückseinfriedung sind in allen Wohngebieten (WA 1 - WA 4) entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig:
 - lebende Hecken,
 - dauerhaft begrünter und grundstücksnennseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m,
 - Holzzaun oder Mauer bis zu einer Höhe von 1,10 m,
 - Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lang Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern,
 - gemauerte Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler max. 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg" festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) sind die Dächer der Hauptgebäude bei einer eingeschossigen Bauweise als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von mind. 30° und bei einer zweigeschossigen Bauweise als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von mind. 20° zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwälder, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsbüschungen, 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. 115 "Roggenmoorweg" festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 4) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.
- Die straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgartenbereiche auszubilden. Nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune und Mauern) über 1,10 m sind nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist zu 80 % als Pflanzfläche dauerhaft herzustellen, zu unterhalten sowie Versiegelung freizubehalten. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

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 (NkomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, (Siegel)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 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 vom). 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. 115 "Roggenmoorweg" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede,

Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Rastede,

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 am ortsbüchlich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg" 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. 115 "Roggenmoorweg" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 115 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,

In Vertretung

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

II maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II

FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. ≤ 9,50 m

TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z.B. ≤ 4,50 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Fläche für Gemeinbedarf

F Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Feuerwehr

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

6. Grünflächen

Private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: naturnahes Regenrückhaltebecken (RRB)

Erhaltung von Einzelbäumen

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

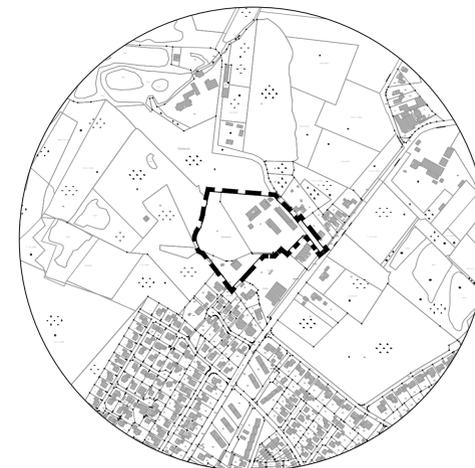
Firstrichtung

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

23.10.2018

Diekmann • Mosebach & Partner Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

