

# 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'...

Rastede, den 20.03.2018 L.S. gez. von Essen Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen - Wege - sowie die städtebaulich bedeutsamen Anlagen - Wege - vollständig aus...

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escheweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 05.03.2018 L.S. gez. Th. Aufleger (Unterschrift)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 und die nebensichenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen...

Rastede, den 20.03.2018 L.S. gez. von Essen Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt...

Rastede, den 20.03.2018 L.S. gez. von Essen Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 100 mit seinen nebensichenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2017 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen...

Rastede, den 20.03.2018 L.S. gez. von Essen Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden...

Rastede, den 20.03.2018 L.S. gez. von Essen Bürgermeister

Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden...

Rastede, den 20.03.2018 L.S. gez. von Essen Bürgermeister

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

Rastede, den 20.03.2018 L.S. gez. von Essen Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den 20.03.2018 L.S. GEMEINDE RASTEDE Der Bürgermeister

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) Planunterlage-2019-01-15.DWG, 17.01.2018

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, unterirdische Leitung (Wasserleitung des OÖVW)

9. Grünflächen, Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gartenland, Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

10. Wasserrflächen 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

11. Planungen, Nutzungsregelungen, 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

12. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

14. Mit Leitungsnetz zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde

15. Bemessungspunkt mit Höhenangabe in Normalhöhennull

16. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

17. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

18. Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet

19. Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse zwingend, Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

20. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, nur Einzelhäuser zulässig, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Abweichende Bauweise

21. Baulinie, Baugrenze

22. überbaubare Fläche, nicht überbaubare Fläche

23. Verkehrsflächen, Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

24. F+R, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

25. Gartenschild, Gartenschild Verkehrsgrün

26. Gartenschild Verkehrsgrün

27. Gartenschild Verkehrsgrün

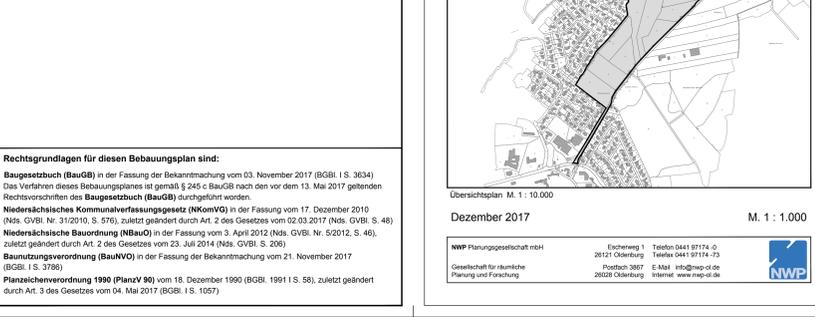
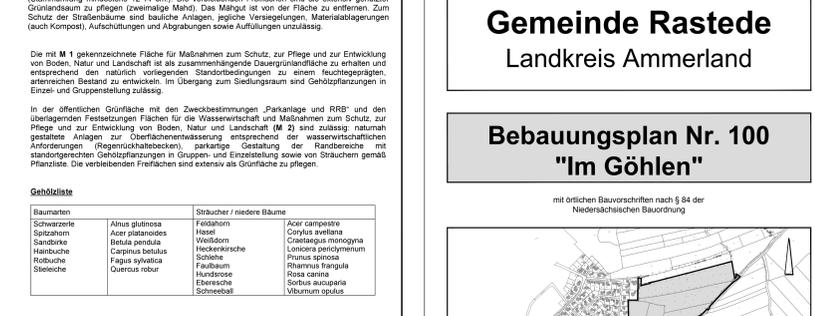
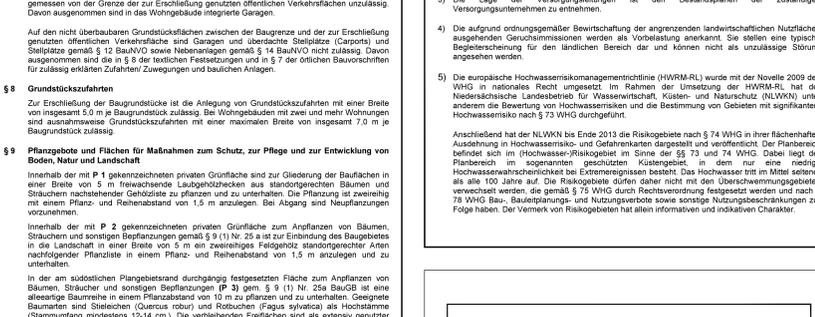
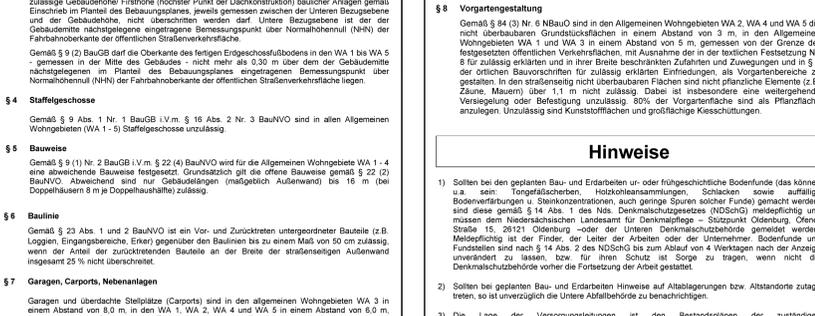
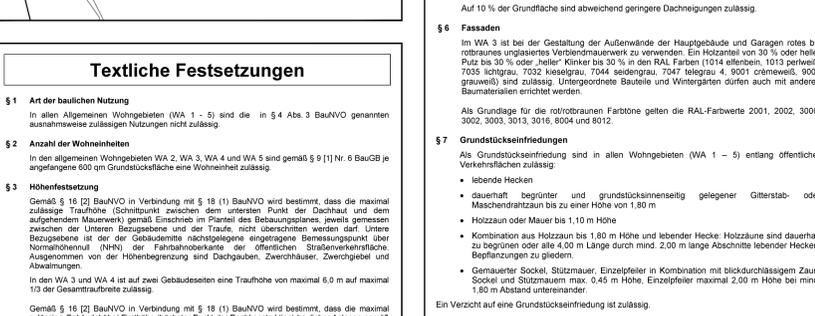
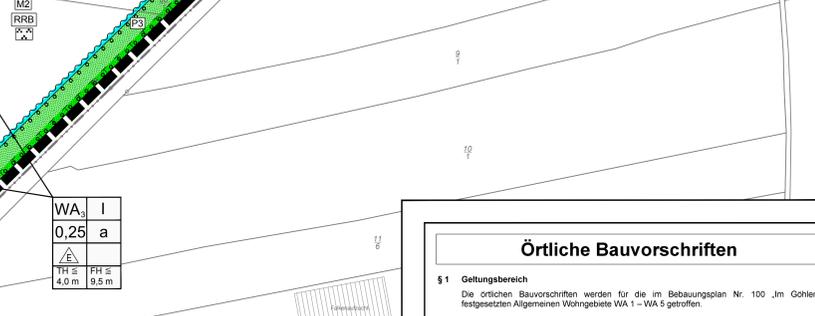
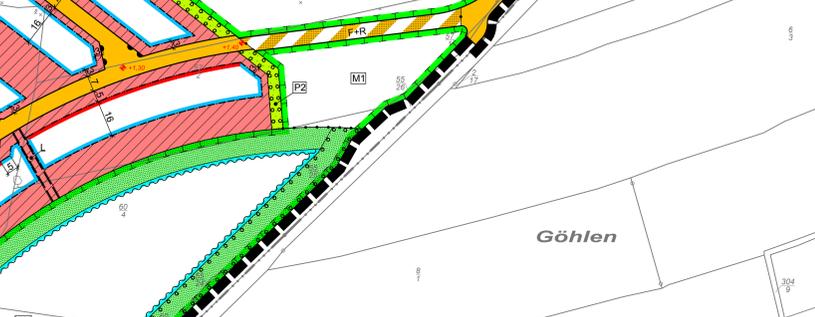
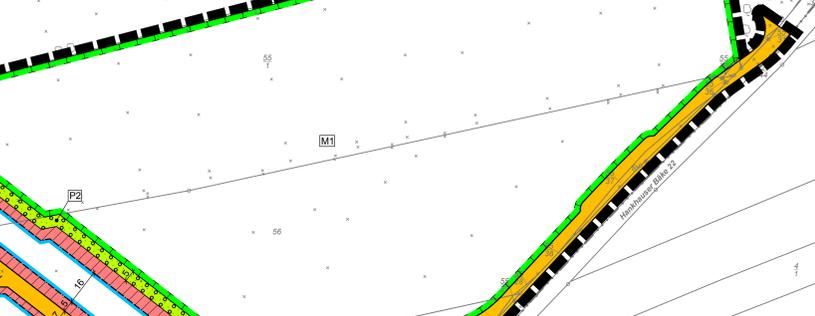
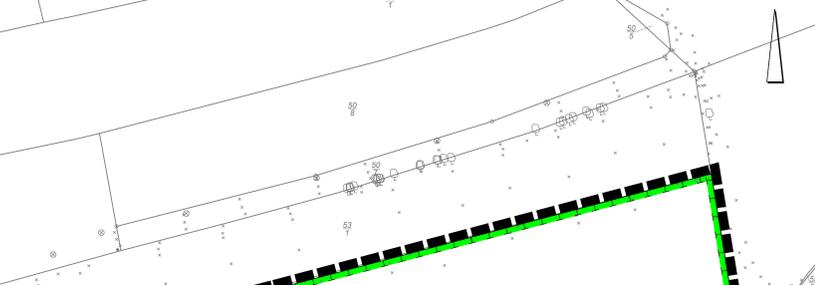
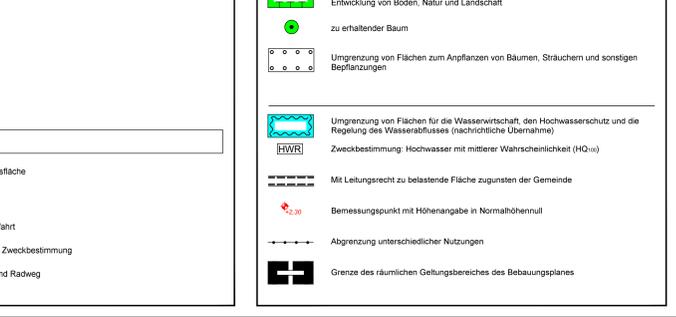
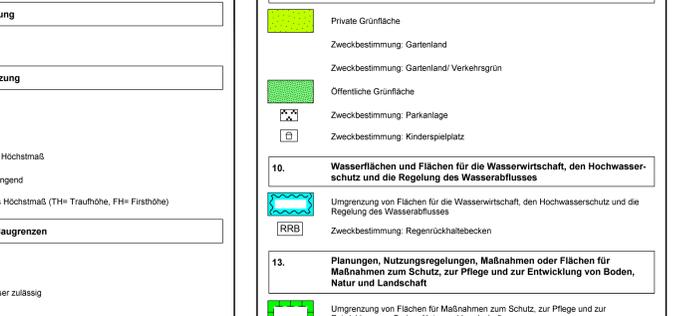
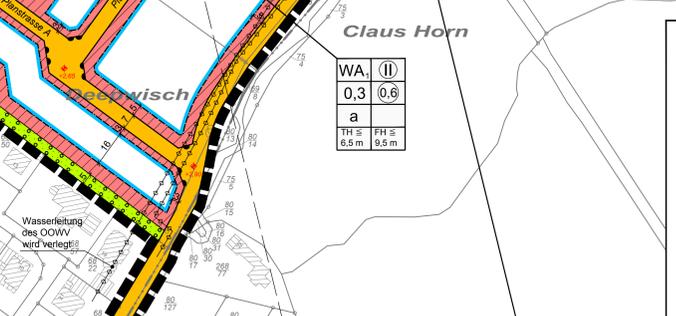
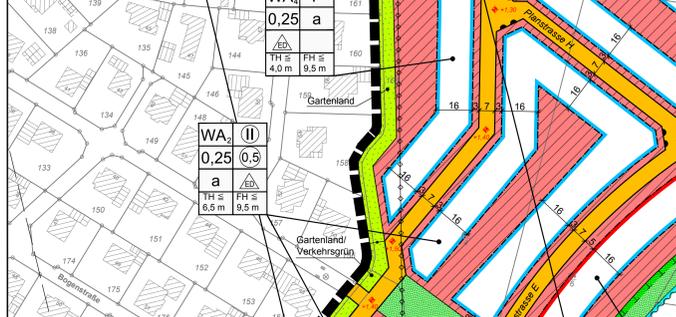
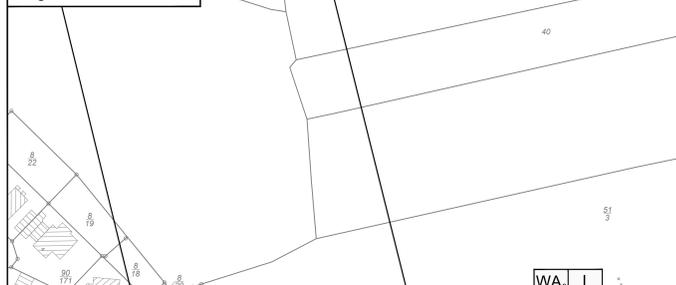
28. Gartenschild Verkehrsgrün

29. Gartenschild Verkehrsgrün

30. Gartenschild Verkehrsgrün

31. Gartenschild Verkehrsgrün

32. Gartenschild Verkehrsgrün



## Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 5) 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, WA 4 und WA 5 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je angefangene 800 qm Grundstückfläche eine Wohneinheit zulässig.

§ 3 Höhenfestsetzung Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufstehenden Mauerwerk) gemäß Einreichung im Planfest des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Traufhöhe, nicht überschritten werden darf...

§ 4 Staffelgeschosse Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 5) Staffelgeschosse zulässig.

§ 5 Bauweise Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind nur Gebäudeteile (möglicher Außenwand) bis 16 m (bei Doppelhäusern 8 m) je Doppelbauteile 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, WA 4 und WA 5 in einem Abstand von 6,0 m, gemessen von der Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Davon ausgenommen sind in das Wohngebäude integrierte Garagen.

§ 8 Grundstückszufahrten Zur Erschließung der Baugrundstücke ist die Anlegung von Grundstückszufahrten mit einer Breite von insgesamt 5,0 m je Baugrundstück zulässig. Bei Wohngebieten mit zwei und mehr Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,0 m je Baugrundstück zulässig.

§ 9 Pflanzgebiete und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Innerhalb der mit P 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind zur Gliederung der Baufächer in einer Breite von 5 m freischneidende Laubbäume bis stilkontingente Bäume und Sträucher nachfolgender Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist zweifach mit einer Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

Innerhalb der mit P 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a ist zur Einbindung des Baugrabens in die Landschaft in einer Breite von 6 m ein zweifachiges Freigeholz stilkontingenter Arten nachfolgender Pflanzliste in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen und zu unterhalten.

In der am südöstlichen Flangebereich durchgängig festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P 3) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine alleinstehende Baumreihe in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen und zu unterhalten. Eine alleinstehende Baumreihe ist als zusammenhängende Baumreihe anzulegen und zu unterhalten. Geeignete Baumarten sind Stieleiche (Quercus robur) und Rötlicheiche (Fagus sylvatica) als Hochstämme (Stammumfang mindestens 12-14 cm). Die verbleibenden Freiflächen sind als extensiv genutzter Grünlandweiden zu pflegen (dreimalige Mäh). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Zum Schutz der Straßenbäume sind bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufsichtungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig.

Die mit M 1 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als zusammenhängende Dauergrünlandfläche zu erhalten und entsprechend den natürlich vorliegenden Standortbedingungen zu einem feuchtheubigen artenreichen Bestand zu entwickeln. Im Übergang zum Siedlungsraum sind Gehölzpflanzungen in Einzel- und Gruppenstellung zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen 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 Gehölzpflanzungen in Gruppen- und Einzelstellung sowie von Sträuchern gemäß Pflanzliste. Die verbleibenden Freiflächen sind extensiv als Grünfläche zu pflegen.

Gehölzliste

Baumarten	Sträucher / niedere Bäume
Schwarzereiche	Feldahorn
Spitzahorn	Conifera sp. (Nadelbäume)
Sanddorn	Weißeiche
Hasel	Crataegus monogyna
Stieleiche	Prunus spinosa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Sorbus domestica
Stieleiche	Rosa canina
Stieleiche	Berberis vulgaris
Stieleiche	Schneeball
Stieleiche	Viburnum opulus

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der BauNVO vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (Nds. GVBl. Nr. 31/2017, S. 576); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) (Nds. GVBl. Nr. 31/2017, S. 576); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) (Nds. GVBl. Nr. 31/2012, S. 576); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206) (Nds. GVBl. Nr. 31/2014, S. 576); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) (Nds. GVBl. Nr. 31/2017, S. 576).

## Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 100 'Im Göhlen' festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5 getroffen.

§ 2 Dachformen In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

§ 3 Dachaufbauten In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 sind Dachaufbauten unzulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 können Dachaufbauten/Dachaufbauten in mehrere gleiche Etagen aufgestuft werden. Ihre Gesamtstärke darf 50% der Gebäuhöhe 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 - WA 5) sind glasierte Dachdeckungen unzulässig. Einseitig geneigte Dachdeckungen sind zulässig. In allen Allgemeinen Wohngebieten sind als Material für die Dachdeckung nur Ziegel/Dachsteine in roten oder rotbraunen oder anthrazit Farbtönen zulässig. Als 'rot' bis 'rotbraun' gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 8401/R die RAL Farben 2002, 3002, 3003, 3003, 3016, 8004 und 8012. Als 'anthrazit' gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 7012, 7015, 7016, 7024, 9007.

§ 5 Dachneigung In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad zu errichten. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Giebel, Dachaufbauten, Krüppelwälder, Vordächer, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO. Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

§ 6 Fassaden Im WA 3 ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendenmauerwerk zu verwenden. Ein Holzanteil von 30 % bis rotbraunem Holz bis 30 % oder hellerer Kiefer bis 30 % in den RAL Farben 2002, 3002, 3003, 3003, 3016, 8004 und 8012. Als 'anthrazit' gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 7012, 7015, 7016, 7024, 9007.

§ 7 Grundstückeinfriedungen Als Grundstückeinfriedung sind in allen Wohngebieten (WA 1 - 5) entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig: lebende Hecken, dauerhafte begrünter und grundstückseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m, Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe, Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke, Holzläuse sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Beplanzungen zu gliedern, Gemauerter Sockel, Stützmauer in Kombination mit blühdurchlässigem Zaun; Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.

Ein Verzicht auf eine Grundstückeinfriedung ist zulässig.

§ 8 Vorgartengestaltung Gemäß § 84 (3) Nr. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 die nicht überbaubaren Grundstückeinfriedungen 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 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung Nr. 8 für zulässig erklärten und in ihrer Breite beschränkten Zufahrten und Zuwegungen und in § 7 der örtlichen Bauvorschriften für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. In den straßenseitig nicht überbaubaren Flächen sind nicht praktische 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 Kunststoffe und großflächige Keschichtungen.

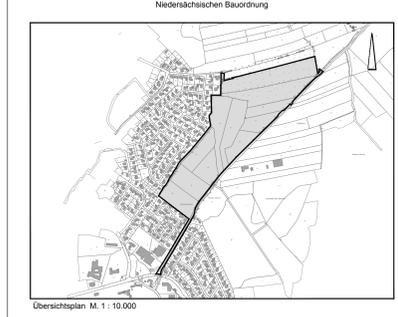
## Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder fragegeschichtliche Bodenründe (das können u.a. sein: Tonverfestigungen, Holzstammreste, Schotter, sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Staukonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg, Oldener Straße 15, 26121 Oldenburg - oder der Unteren Denkmalbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsDSchG bis zum Abmaß von 4 Vertiefungen nach der Anzeige unverzüglich zu beseitigen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen 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 Geruchsmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.
- Die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRMRL) wurde mit der Novelle 2009 des WHG in nationales Recht umgesetzt. Rahmen der Umsetzung der HWRMRL hat der Niedersächsische Landesrat für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWK) unter anderem die Bewertung von Hochwasserrisiken und die Bestimmung von Gebieten mit signifikantem Hochwasserrisiko nach § 73 WHG durchgeführt. Anschließend hat der NLWK bis Ende 2013 die Risikogebiete nach § 74 WHG in ihrer flächenhaften Ausdehnung in Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten dargestellt und veröffentlicht. Der Planbereich befindet sich im Hochwasser-Risikogebiet im Sinne der §§ 73 und 74 WHG. Dabei liegt der Planbereich im sogenannten geschützten Küstengebiet, zu dem nur eine niedrige Hochwassersicherheitsrisiko besteht. Das Hochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf. Die Risikogebiete dürfen daher nicht mit den Überschwemmungsgebieten verwechselt werden; die gemäß § 75 WHG durch Rechtsverordnung festgesetzte und nach § 78 WHG Bau-, Bepflanzungs- und Nutzungsverbote sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen zur Folge haben. Der Vermerk von Risikogebieten hat allein informativen und indirekten Charakter.

## Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 100 "Im Göhlen"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtplan M. 1:10.000

December 2017 M. 1:1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escheweg 1, 26121 Oldenburg, Telefon 0441 97174-0, Telefax 0441 97174-24, E-Mail: info@nwp.de, www.nwp.de