

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 118 „Fabrikweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Rastede, Flur 20  
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 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.

Vermessungsbüro Alfred und Dirk Menger, Rhododendronstraße 22, 26655 Westerstede

Westerstede, den ..... Öffentl. best. Vermessungsingenieur

## Planverfasser

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

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 118 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 118 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 118 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 118 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

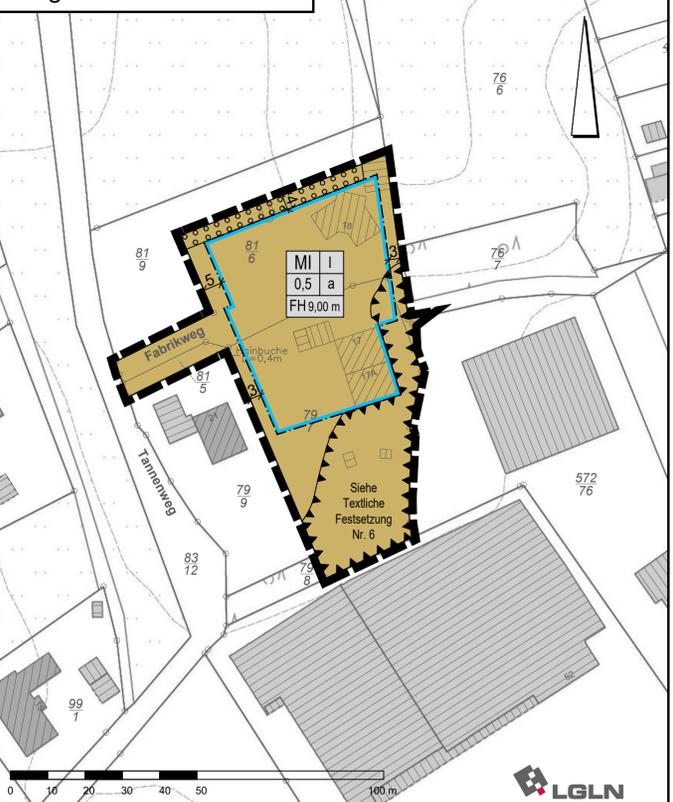
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den ..... GEMEINDE RASTEDE Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)
- Bauunterschiedsverordnung (BauUV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage B-Plan 7 Gemeinde Rastede - UTM-System.DXF	22.03.2022

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO Mischgebiet

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI (§ 6 Abs. 2 BauNVO) folgende, allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI (§ 6 Abs. 3 BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen mit Ausnahme von Ladestationen für Elektromobilität.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI oberhalb des 1. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

### 3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In dem Mischgebiet gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäudelängen bis 20 m zulässig sind.

### 4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Für das Mischgebiet ist eine maximale Gebäudehöhe im Plantell festgesetzt. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Tannenweg), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebädefassade. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile des Immissionsschutzes (z. B. Schornstein, oder zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie.) Durch diese Nutzungen kann die maximal zulässige Gesamthöhe um einen Meter überschritten werden.

### 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen entsprechend der aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Bäume – Heister, 2xv. ohne Ballen, 250 – 300 cm hoch bzw. Sträucher 2xv. ohne Ballen, 80 – 100cm hoch zu verwenden

#### Artenliste Gehölze:

- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Feldahorn             | Acer campestre     |
| Sandbirke             | Betula pendula     |
| Hainbuche             | Carpinus betulus   |
| Kornelkirsche         | Cornus mas         |
| Haselnuß              | Corylus avellana   |
| Eingriffiger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen        | Euonymus europaeus |
| Gemeine Esche         | Fraxinus excelsior |
| Vogelkirsche          | Prunus avium       |
| Schlehe               | Prunus spinosa     |
| Stieleiche            | Quercus robur      |
| Faulbaum              | Rhamnus frangula   |
| Hunds-Rose            | Rosa canina        |
| Brombeere             | Rubus fruticosus   |
| Schwarzer Holunder    | Sambucus nigra     |
| Eberesche             | Sorbus aucuparia   |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia  |
| Gemeiner Schneeball   | Viburnum opulus    |

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH 9,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

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

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

## 15. Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 6. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die gebietstypischen Orientierungswerte für Geruchbelastung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:1987-05 werden durch Schallimmissionen von angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden.

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118.

### 2. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss im Bereich von 45° bis 55° liegen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Zur Dacheindeckung sind nur Betondachsteine oder Tonpfannen (Dachziegel) zulässig

Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

### 3. Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände ist Ziegelmauerwerk oder Klinkermauerwerk sowie Fachwerk mit Ziegelmauerfassung zulässig.

Untergeordnete Bauteile und Wintergärten, offene Garagen und Garagen dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz und anderen ortsüblichen Baustoffen bzw. Baumaterialien zulässig.

### 4. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

# Hinweise Anlage 1 zu Vorlage 2022/087

1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

4) Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den Planunterlagen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

5) Rechtskraft

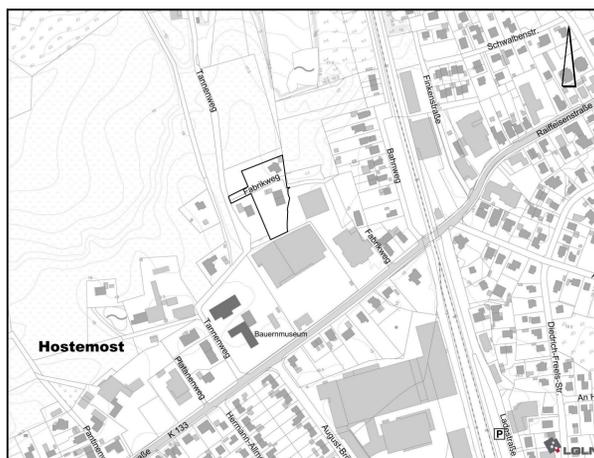
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 118 treten in dessen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 außer Kraft.

gezeichnet:	M. Hackfeld	M. Hackfeld					
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger					
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld					
Datum:	07.04.2022	09.05.2022					

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 118 "Fabrikweg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

April 2022

VORENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

