

# 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 örtlichen 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 Verwaltungsausschuss 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

# 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

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,5 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH 9,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**  
Private Grünfläche  
Hausgarten Zweckbestimmung: Hausgarten
- 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
- 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

## Textliche Festsetzungen

- 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:
  - Vergnügungstätten,
  - Tankstellen mit Ausnahme von Ladestationen für Elektromobilität.
- 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.
- 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.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO**  
Für das Mischgebiet ist eine maximale Gebäudehöhe im Planteil 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 Gebäudefassade. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäude- teile des Immissionsschutzes (z. B. Schornstein, oder zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie.) Durch diese Nutzungen kann die maximal zulässige Gesamthöhe um einen Meter überschritten werden.
- 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  
Sandbirke  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Haselnuß  
Eingriffiger Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Gemeine Esche  
Vogelkirsche  
Schlehe  
Stieleiche  
Faulbaum  
Hunds-Rose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder  
Eberesche  
Schwedische Mehlbeere  
Gemeiner Schneeball  
Acer campestre  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Prunus spinosa  
Quercus robur  
Rhamnus frangula  
Rosa canina  
Rubus fruticosus  
Sambucus nigra  
Sorbus aucuparia  
Sorbus intermedia  
Viburnum opulus

## 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

- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118.
- 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, Friesengiebel und Zwerchgiebel, sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.
- Außenwände**  
Für die Gestaltung der Außenwände ist Ziegelmauerwerk oder Klinkermauerwerk sowie Fachwerk mit Ziegelmauerfassung zulässig.  
Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO 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.
- 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 2 zu Vorlage 2023/066](#)

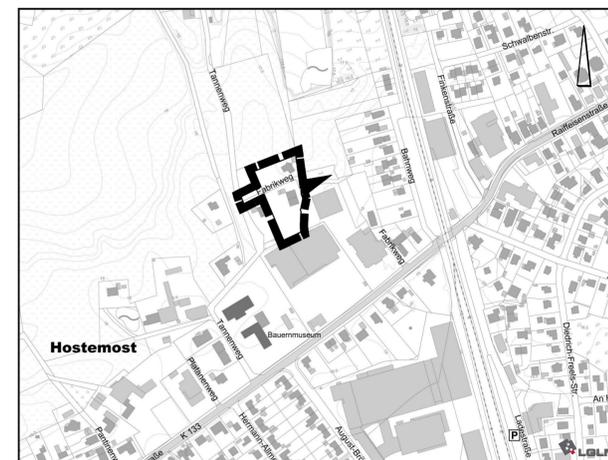
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 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.
- Rechtskraft  
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 118 treten in dessen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des vorherigen Bebauungsplanes Nr. 7 außer Kraft.

gezeichnet:	M. Hackfeld					
Projektleiter:	Th. Aufleger					
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld					
Datum:	07.04.2022	09.05.2022	20.02.2023	22.02.2023	30.03.2023	

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 118 "Fabrikweg"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2023

ENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 5335  
26043 Oldenburg

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

