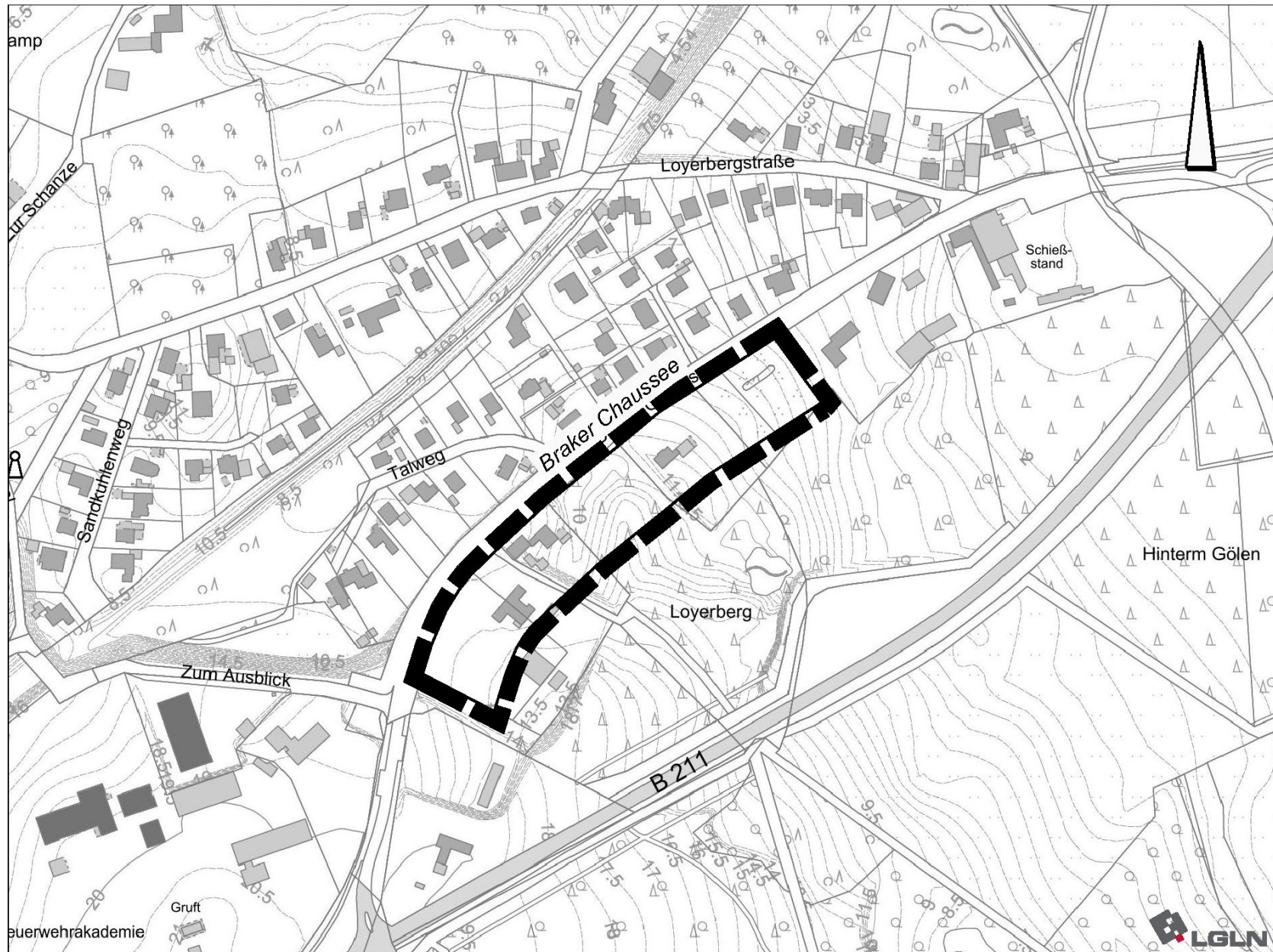


# Gemeinde Rastede

## Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Für einen Teilbereich in der Ortschaft Loy – „Loyerberg“

# Übersichtsplan





# Übersichtsplan – Luftbild





# Bestand



## Anlass der Planung

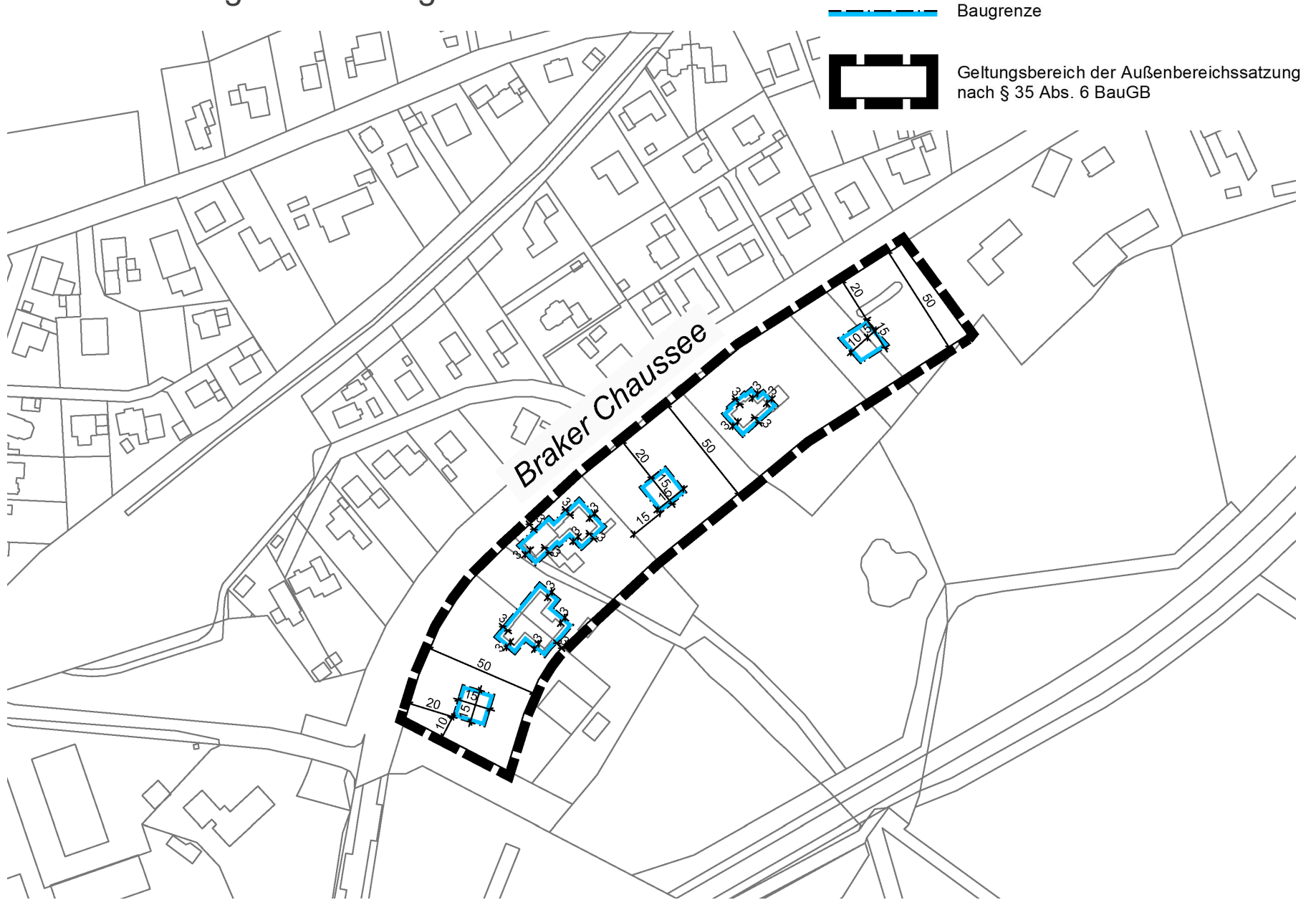
Die Gemeinde Rastede beabsichtigt den Siedlungserhalt und die verbesserte Nutzbarkeit der Siedlungsstrukturen in dem Ortsteil Loy und stellt zu diesem Zweck die vorliegende Außenbereichssatzung „Loyerberg“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB auf. Dabei sollen mit vorliegender Außenbereichssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nachverdichtung ermöglicht werden.



## Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede



## Planzeichnung der Satzung – Entwurf



## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in dem Ortsteil Loy an der Straße „Braker Chaussee“ im Bereich der Hausnummern 280, 284 und 292. Dabei umfasst der Geltungsbereich ebenso unbebaute Flurstücke südlich der Hausnummer 284 und nördlich der Hausnummer 292. Die Lage der von dieser Satzung erfassten Grundstücke kann der Beikarte dieser Satzung entnommen werden. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB und dem Paragraphen 3 dieser Satzung.



## § 3

### Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

1. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
2. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
3. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.
4. Bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk definiert. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der Erschließungsstraße (Braker Chaussee), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
5. Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro 1200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.
6. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.
7. Die Hauptgebäude müssen mit symmetrisch geneigten Dächern in einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 50° ausgebildet werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben und Erker sowie Krüppelwalme und Grasdächer. Die Dächer der landwirtschaftlichen Gebäude sind in einer Mindestdachneigung von 15° zu errichten.

## Wesentliche Abwägungsbelange

- Belange von Natur und Landschaft
- Natura 2000 und Schutzgebiete nach NAGBNatSchG
- Belange des Waldes
- Belange des Immissionsschutzes - Straßenverkehr



**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**