

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. 122 „Wohngebiet Loy – Teil A“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000

© GeoBasis-DE/LGPN (2025)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg



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.

Rastede, den Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger

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. 122 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 122 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 122 der Gemeinde Rastede wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Rastede im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 122 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 122 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 122 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den Bürgermeister

Beglubigungsermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Unterschrift 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

D nur Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

F Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen:

F Feuerwehr

DGH Dorfgemeinschaftshaus/Dorfplatz

6. Verkehrsflächen

Offentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

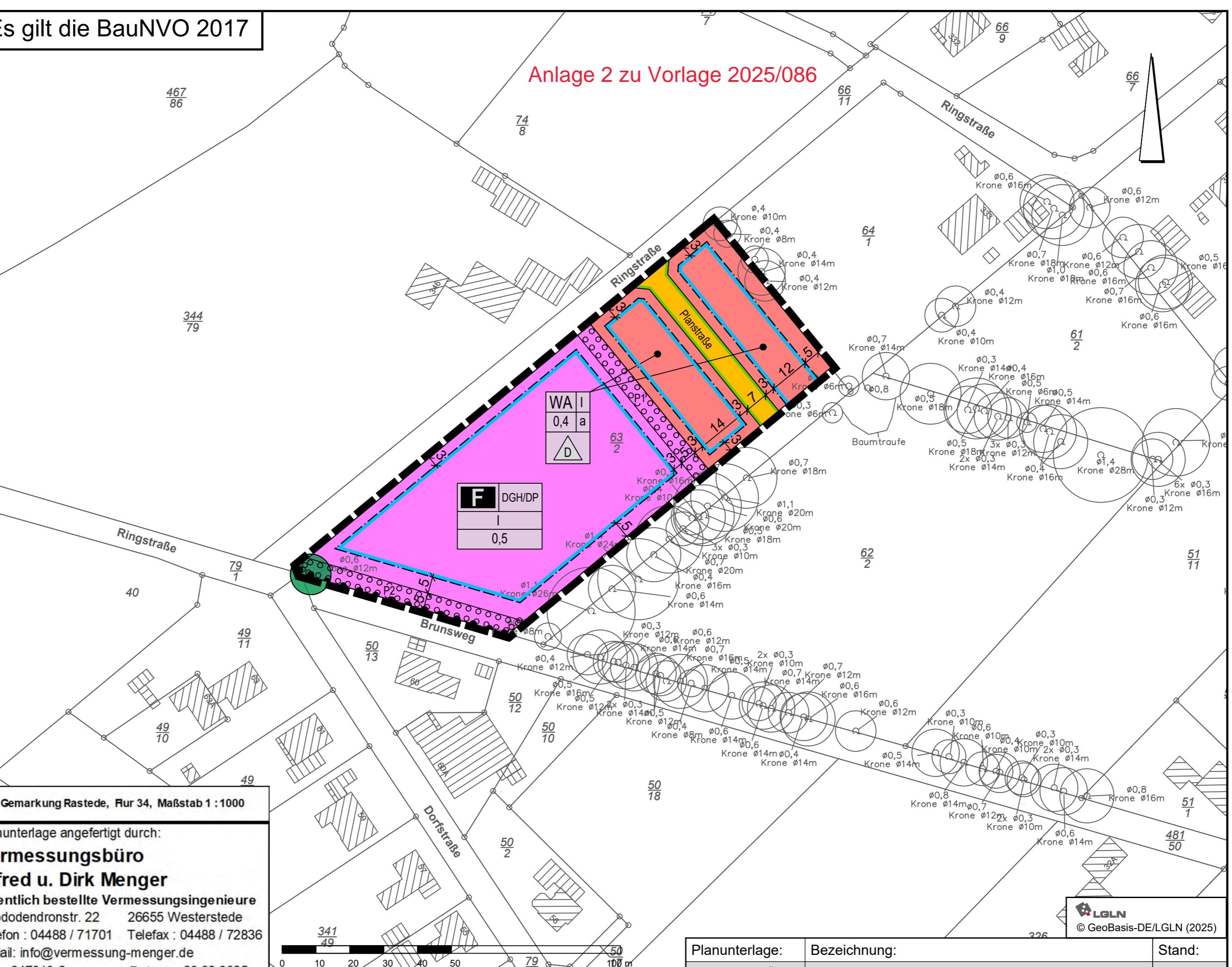
zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Es gilt die BauNVO 2017

Anlage 2 zu Vorlage 2025/086



Hinweise

1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefässer, Holzkohleansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenfarben, 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 zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen

4) Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

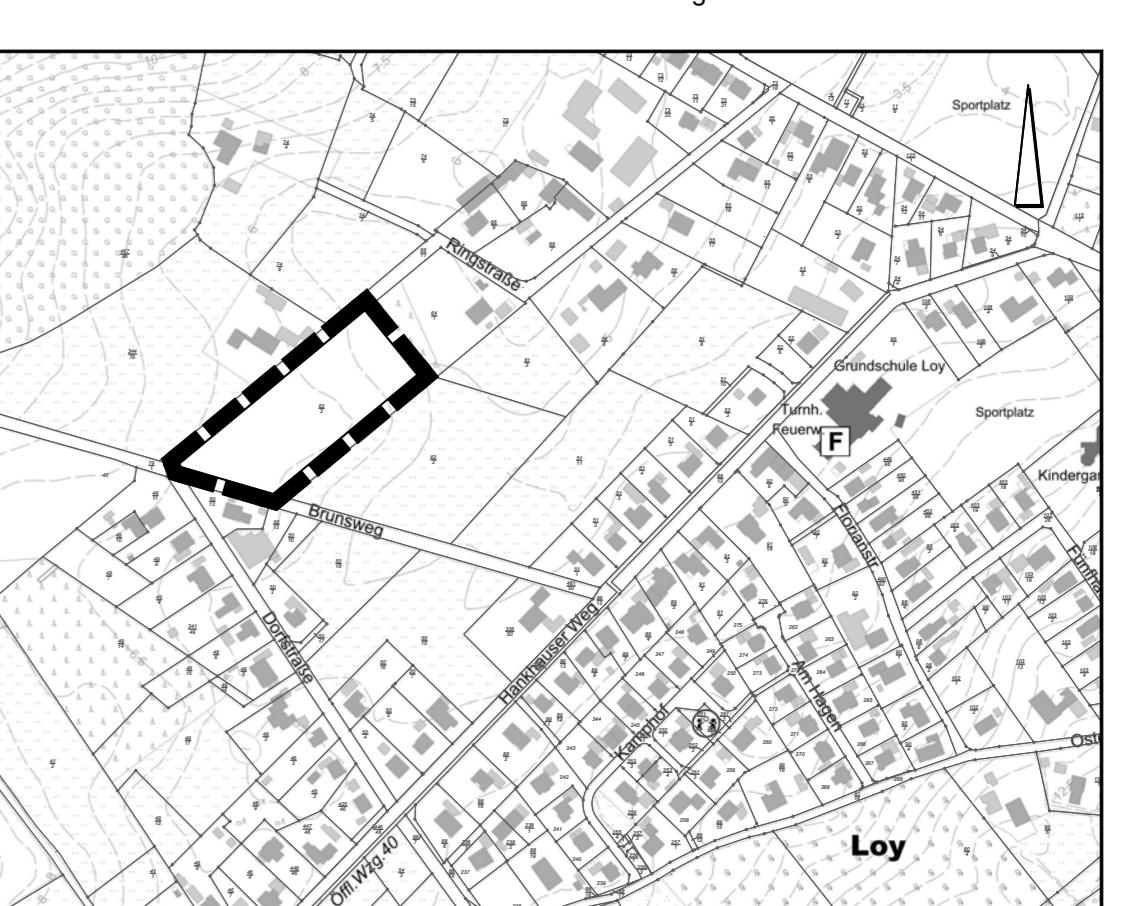
5) Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

gezeichnet:	M. Hackfeld	M. Hackfeld			
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger			
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld			
Datum:	14.05.2025	15.05.2025			

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 122 "Wohngebiet Loy - Teil A"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Mai 2025 VORENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH	Escherweg 1	Telefon 0441 97174-40
	26121 Oldenburg	Telefax 0441 97174-73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung	Postfach 5335	E-Mail: info@nwp-de.de
	26043 Oldenburg	Internet: www.nwp-de.de

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften werden für das im Bebauungsplan Nr. 122 „Wohngebiet Loy Teil A“ festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA getroffen.

§ 2 Dachformen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Trauhöhe zulässig.

§ 3 Dachaufbauten

In dem Allgemeinen Wohngebiet können Dachaufbauten/Dachgauben in mehrere gleichen Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von Ortsgang und Grat des Walmdaches muss mindestens 1,5 m betragen.

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwidert handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.