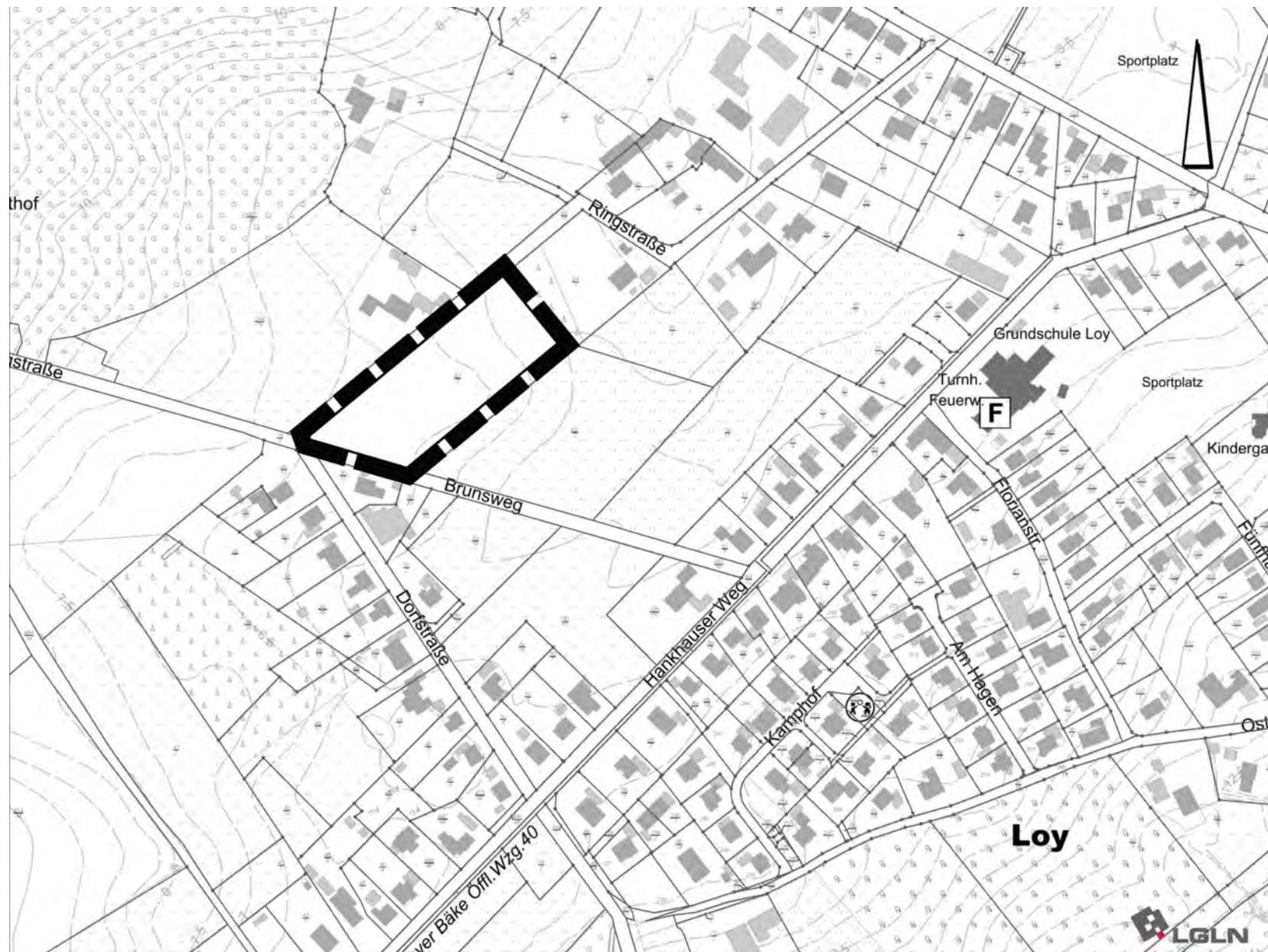


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 122
„Wohngebiet Loy – Teil A“

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen, 15. September 2025

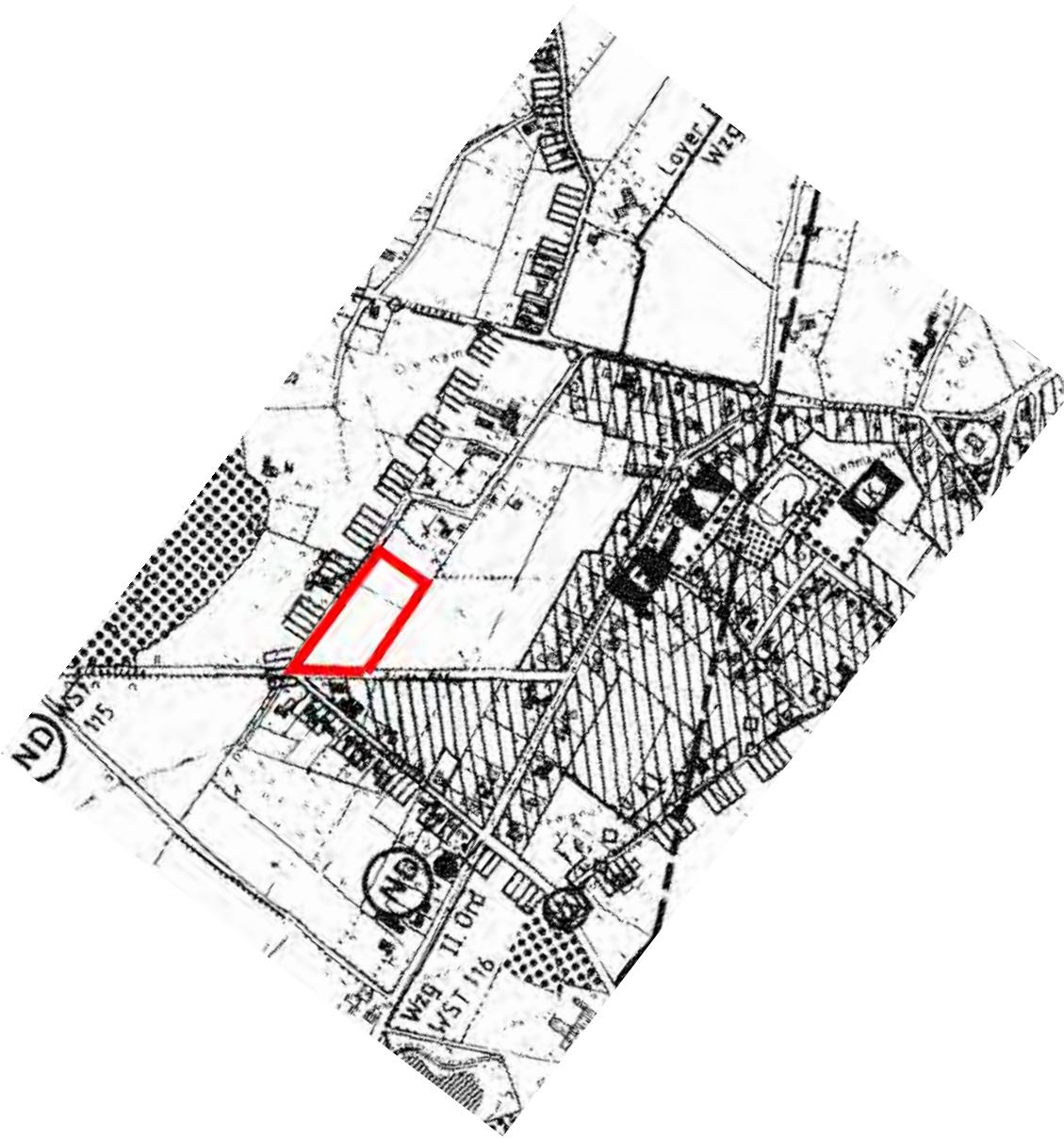
Übersichtsplan



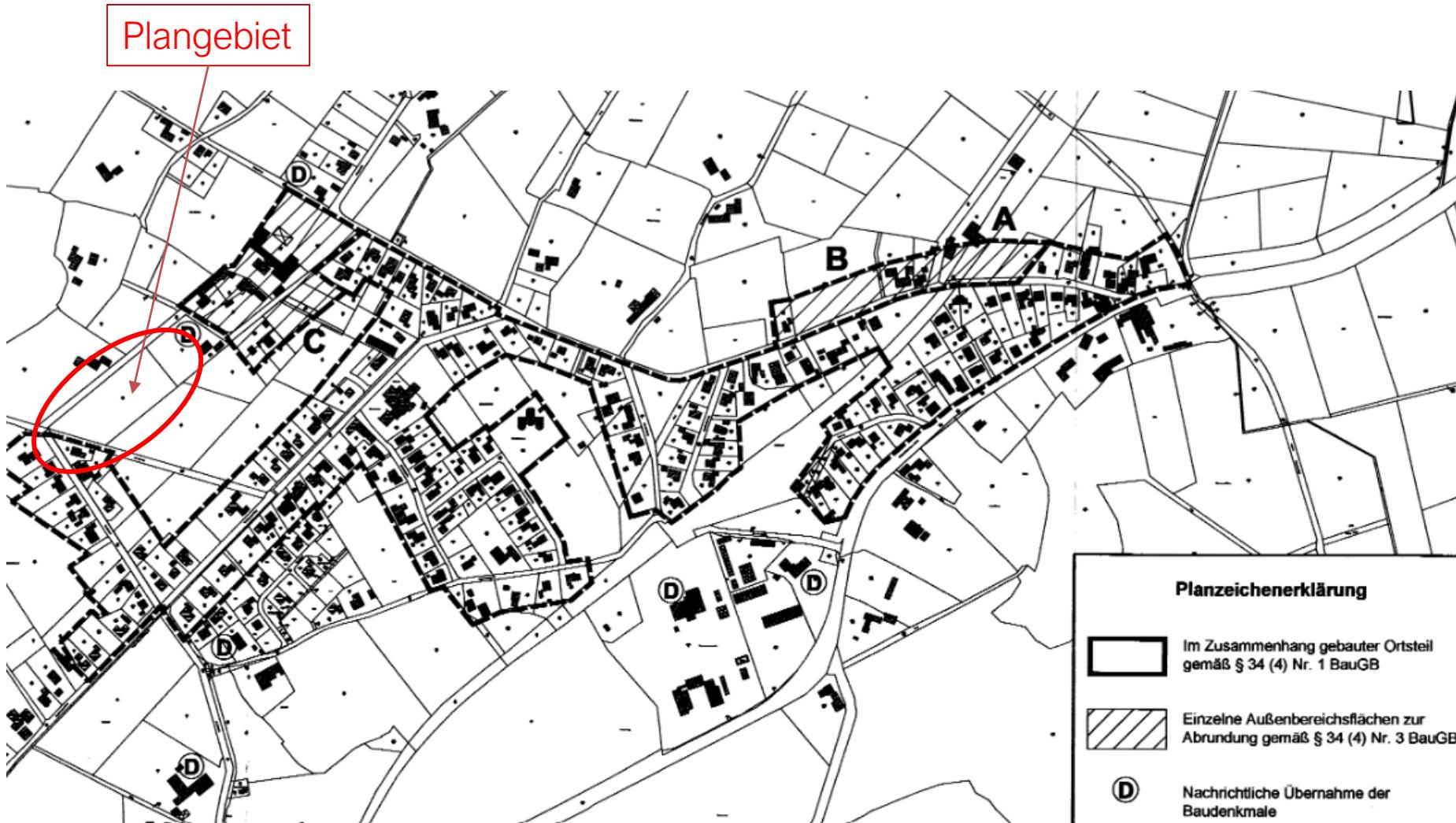
Luftbild



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus der Satzung § 34 Loy, Loyerbergstraße/Ringstraße



Quelle: vianovis.net/lkr-ammerland

Städtebauliches Konzept



Planungsziele

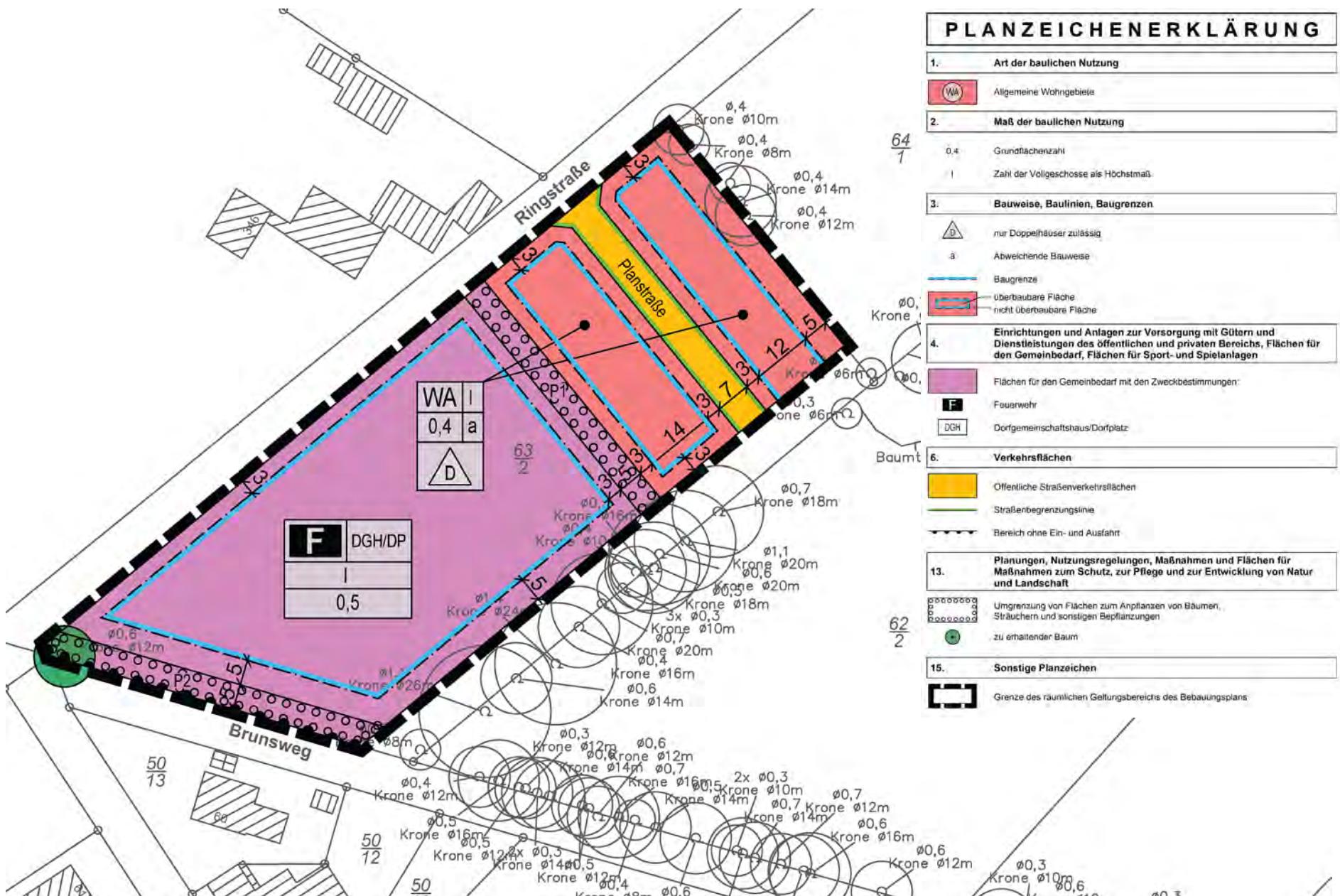
Schaffung von Planungsrechten für einen ersten Bauabschnitt.

Schaffung von Planungsrechten für:

- den Bau eines Feuerwehrhauses (Standortverlagerung vom Hankhauser Weg, am Bestandsstandort keine Erweiterungsmöglichkeit mehr)
- Die Errichtung eines Dorfplatzes und eines Dorfgemeinschaftshauses für Feste, Veranstaltungen
- die Errichtung von Doppelhäusern

Darstellung von Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen in der parallel durchgeföhrten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 122 – Vorentwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
64/1
0,4 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
nur Doppelhäuser zulässig
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
Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen:
Feuerwehr
Dorfgemeinschaftshaus/Dorfplatz
6. Verkehrsflächen
Öffentliche 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

Bebauungsplan Nr. 122 – Vorentwurf

- **Allgemeines Wohngebiet**, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig
- Doppelhäuser, je vollständige 250 qm eine Wohneinheit
- keine Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen angrenzend an Verkehrsflächen
- Gebäudelängen von H Doppelhäusern bis maximal 20 m
- Mindestgrundstücksgröße von 250 qm je Doppelhaushälfte
- keine Staffelgeschosse
- Grundstückszufahrt max. 5,0 m, Grundstückszuwegung max. 1,5 m. Abstand 3,0 m
- Pflanzgebot P 1: dreireihige Pflanzung
- Pflanzgebot P2: alle 10 Meter ein hochstämmiger Baum

Örtliche Bauvorschriften

Nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Dachaufbauten/Dachgauben, Aufteilung in mehrere gleiche Einheiten zulässig, Gesamtlänge max. 50 % der Gebäudelänge. Abstand von Ortgang und Grat des Walmdaches mind. 1,5 m

Glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Edelengobierte Dacheindeckungen sind zulässig.

Bebauungsplan Nr. 122 – Vorentwurf

- **Fläche für den Gemeinbedarf**

Feuerwehr: Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

Dorfgemeinschaftshaus/Dorfplatz: Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

Bebauungsplan Nr. 122

Vorliegende Gutachten, wesentliche Abwägungsbelange

- gute Erschließung über Ringstraße
- Immissionsschutz

I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zu einem städtebaulichen Planungskonzept „Loy, Ringstraße / Brunsweg“ der Gemeinde Rastede zur Entwicklung von Wohnnutzungsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen im Ortsteil Loy, Oldenburg, 25.06.2024

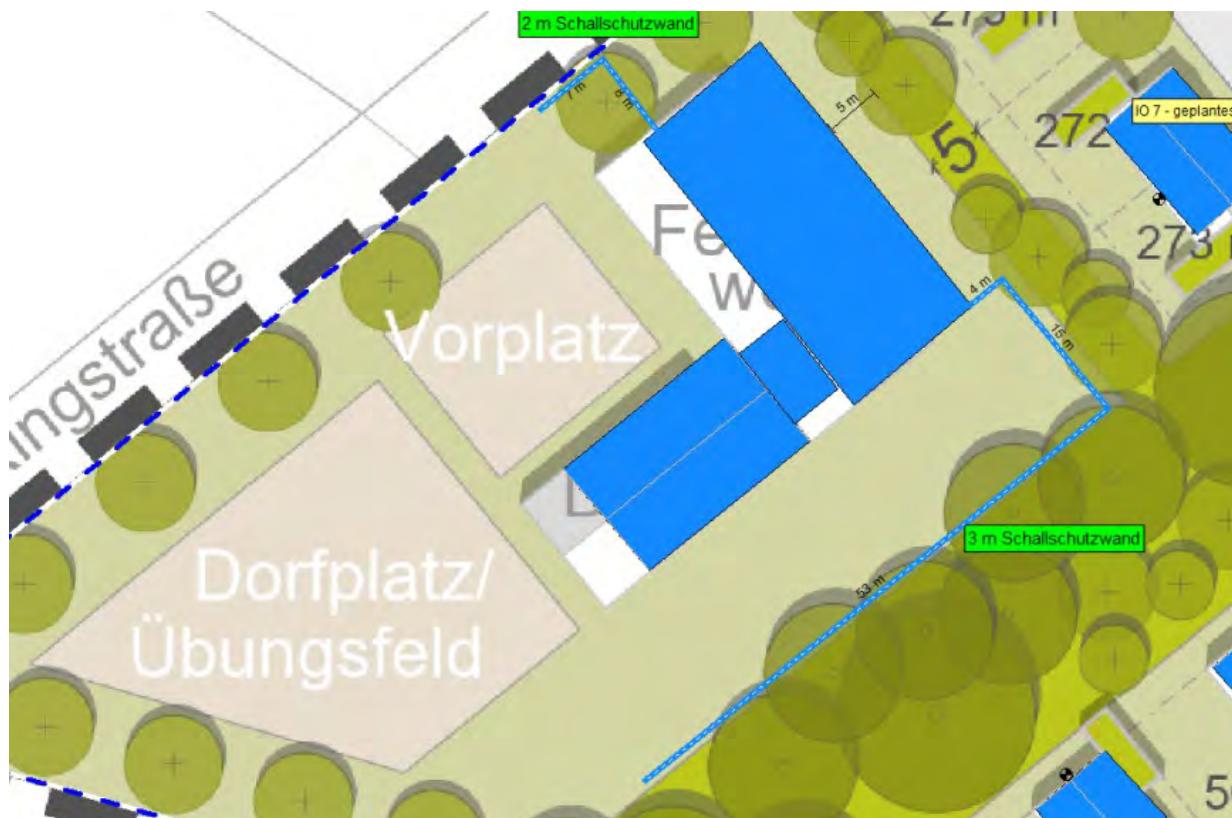
Immissionsorte Dorfstraße 60, 60a, 61, 63,
Ringstraße 346 und die geplanten Wohnnutzungen

Anlagenbezogene Geräuschimmissionen sollten im **Nachtzeitraum** jedoch organisatorisch verhindert werden,
aktive Schallschutzmaßnahmen

grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung gegeben,
im Angebotsbebauungsplan werden die aufgeführten
Lärmschutzmaßnahmen nicht festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 122



Bebauungsplan Nr. 122

Vorliegende Gutachten, wesentliche Abwägungsbelange

- NWP Planungsgesellschaft mbH: Faunistisches Gutachten – Brutvögel & Fledermäuse: Gemeinde Rastede: Bebauungsplan Nr. 122, Oldenburg, 04.11.2024

Eingriffsregelung

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht ersichtlich. Eine faunistische Untersuchung bezüglich möglicher Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen liegt vor. Besondere Vorkommen wurden nicht kartiert.

Eingriff in den Naturhaushalt mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden. Es liegt ein Kompensationsdefizit gemäß der Eingriffsbilanzierung vor.

Der Kompensationsausgleich erfolgt im weiteren Planverfahren.

- Oberflächenentwässerung

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!