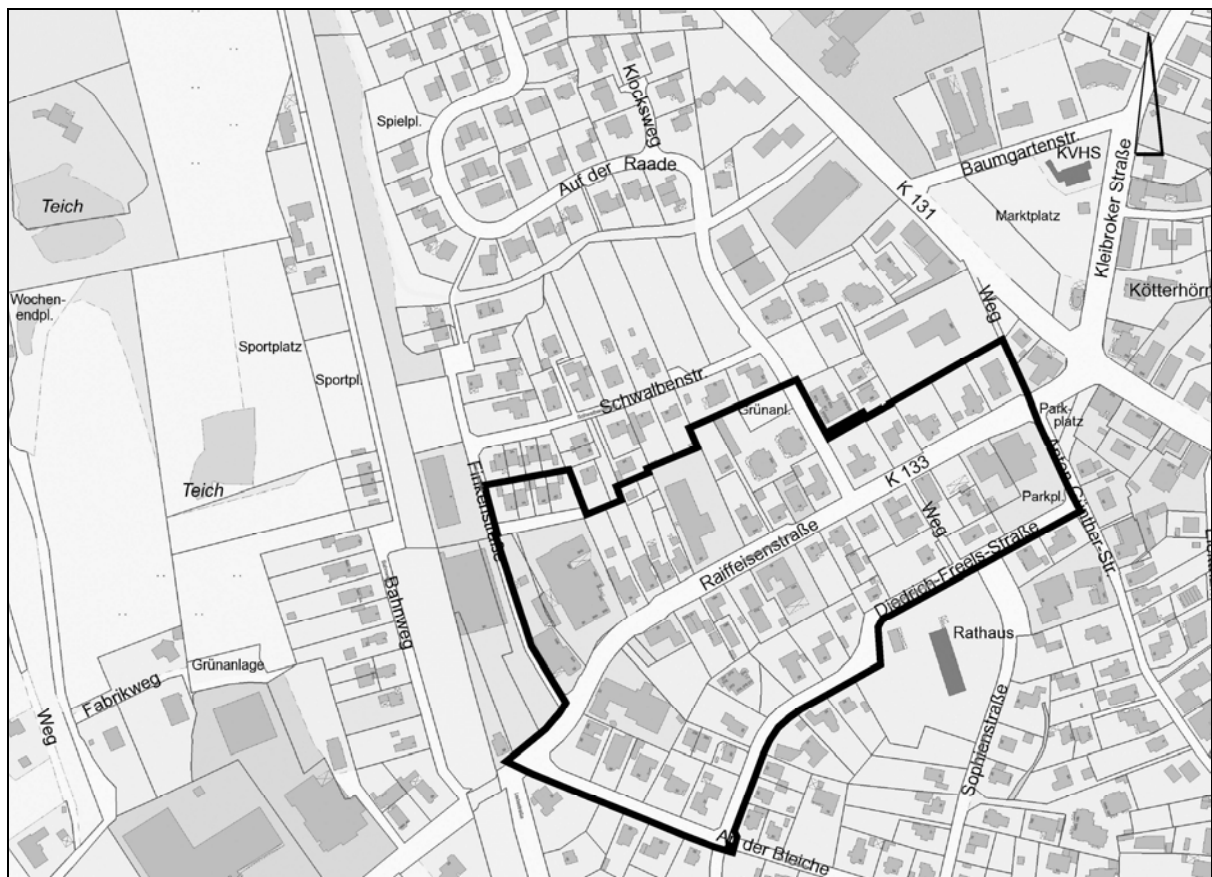


Gemeinde Rastede

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“



Textbebauungsplan

Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung und Begründung

Vorentwurf

März 2015

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Satzung

Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich der Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raif-
feisenstraße“ betrifft die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Mischgebiete
(MI) mit II-Vollgeschossen.

§ 2 Inhalt der Änderung

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

2.1 Die bestehenden Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe in den Mischge-
bieten (MI) mit festgesetzten II-Vollgeschossen sowie in den Allgemeinen
Wohngebieten (WA) werden aufgehoben.

Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudeoberkante in den
Mischgebieten (MI) mit festgesetzten II-Vollgeschossen sowie in den Allge-
meinen Wohngebieten (WA) maximal 13,0 m betragen darf. Bezugspunkte
bilden der höchste Punkt des Gebäudes und die der Erschließung des Grund-
stücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fahr-
bahn im rechten Winkel zum Gebäude. Ausgenommen von dieser Bauhöhen-
beschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts
sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

Es gilt die BauNVO 1990.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften betrifft die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI).

§ 2 Inhalt der Änderung/Aufhebung und Neufassung

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ werden für seinen Geltungsbereich alle örtlichen Bauvorschriften des wirksamen Bebauungsplanes „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften der 1. bis 3. Änderung aufgehoben.

Es werden folgende Örtliche Bauvorschriften neu getroffen:

- 2.1 Alle Hauptgebäude in den Allgemein Wohngebieten (WA) sowie in den Mischgebieten (MI) sind mit einem geneigten Dach zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

§ 3 Geltungsbereich zur Regelung der Außenwerbung

Die Regelungen zur Außenwerbung (§ 4 der örtlichen Bauvorschriften) gelten nur für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“. Der Geltungsbereich umfasst die Mischgebiete (MI) beidseitig entlang der Raiffeisenstraße in einer Tiefe von 40 m, gemessen von der Fahrbahnkannte.

§ 4 Inhalt der Änderung

- 4.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.
- 4.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (siehe § 3) sind Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,

- Werbeanlagen, die Vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

4.3 Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

1. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 m²
2. Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
3. Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
4. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
5. Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

4.4 Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

4.5 Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht.

Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unte-

ren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Arbeiten gestattet.

2. Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
3. Altablagerungen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszernat direkt.



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus den obenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB amin der Nordwest Zeitung bekannt gemacht worden.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Planverfasser

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

Oldenburg, den



(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung vom als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

**Rechtskraft**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ ist gemäß § 10 (3), Satz 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Gemeinde Rastede

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“

Textbebauungsplan

Begründung

Vorentwurf

März 2015

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

0.	Vorbemerkungen	2
1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	PlanungsRahmenbedingungen	3
2.1	Geltungsbereich und Bestandsaufnahme.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungsplan	4
2.4	Vorprüfung des Einzelfalls	6
3.	Anlass und Ziele der Änderung.....	8
4.	Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	10
4.1	Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	10
4.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	10
4.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10
4.2	Belange von Natur und Landschaft	10
5.	Inhalt der Aufstellung.....	11
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.	Daten zum Verfahrensverlauf.....	15

Anlagen 1 und 2: Übersichtspläne

0. VORBEMERKUNGEN

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Neben der innerstädtischen Lage der Gebiete sind auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Planverfahren erfüllt, wie die maximal zulässige Größe. Das Plangebiet verfügt über eine Größe von insgesamt 63.550 m², entsprechend der Aufteilung in ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,45 und dem Allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 resultiert hieraus eine mögliche Grundfläche von ca. 22.900 m² - ohne Überschreitung für Nebenanlagen. Damit fällt das Plangebiet unter die Bestimmung von § 13 a Abs. 1 Satz 2 (die Grundfläche liegt zwischen 20.000 m² und 70.000 m²). Das beschleunigte Verfahren kann demnach nur dann angewandt werden, sofern die Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung berührt werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit gegeben. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist in der Begründung enthalten, ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Im Zuge der 4. Änderung soll die Gestaltung durch Außenwerbeanlagen neu geregelt werden. Außerdem soll zur einheitlichen Höhenentwicklung eine maximale Gebäudeoberkannte festgesetzt werden. Aus gestalterischen sowie energetischen Gründen wird eine Mindestdachneigung festgesetzt.

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Geltungsbereich und Bestandsaufnahme

Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die 4. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus textlichen Festsetzungen, Hinweisen und dieser Begründung.

Die 4. Änderung umfasst alle Wohngebiete (WA) und alle Mischgebiete (MI) des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 und liegt im nördlichen Ortsmittebereich der Gemeinde Rastede zwischen der Bahntrasse und Oldenburger Straße. Im Nordosten wird das Gebiet durch die Anton-Günther-Straße begrenzt, im Osten durch die Diedrich-Freels-Straße sowie der Straße „An der Bleiche“. Der nordwestliche Bereich wird durch Finkenstraße begrenzt. Den nördlichen Rand des Geltungsbereichs bilden die Flurstücke 227/7-10 an der Finkenstraße sowie die nördlichen Grundstücksgrenzen der Raiffeisenstraße. Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 ist den Übersichtsplänen in den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen. Die angrenzenden Bereiche sind alle mit gewerblichen oder privaten Gebäuden bebaut.

Der Bereich entlang der Raiffeisenstraße ist als Mischgebiet dargestellt und durch eine gewerbliche Nutzung mit Wohnnutzung geprägt. Dort befinden sich mehrere Geschäfte (Fleischer, Bäcker, Getränkehandel, Bekleidungsgeschäft etc.) sowie Dienstleistungen (Friseur, Rechtsanwalt, Schlüsseldienst, etc.). Die meisten Gebäude verfügen über zwei Vollgeschosse mit Satteldach. Ein Großteil der Gebäude wurde um die Jahrhundertwende errichtet. Auch sind Gebäude aus der jüngeren Vergangenheit sowie Neubauten entlang der Raiffeisenstraße zu finden. Südlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an das Mischgebiet an. Dies ist überwiegend durch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Nur vereinzelt befinden sich dort zweigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Nordöstlich grenzt die Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ an das Plangebiet an. Südlich befindet sich das Rasteder Rathaus, im Westen grenzt die Bahntrasse Oldenburg – Wilhelmshaven an. Im Norden befindet sich ein Wohngebiet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt denn überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 als gemischte Bauflächen dar. Nur der südliche Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ mit den Änderungen 1 bis 3 vor. Der gesamte Bebauungsplan Nr. 61 ist Bestandteil der 4. Änderung. Er beinhaltet den überwiegenden Teil des Ortskerns von Rastede beidseitig der „Raiffeisenstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 61 erstreckt sich in nördlicher Richtung bis Einmündung „Anton-Günther-Straße“ und in südöstlicher Richtung bis an die „Finkenstraße“ und in südwestlicher Richtung bis zur Straße „An der Bleiche“. Der Geltungsbereich kann der Abbildung 1 entnommen werden.

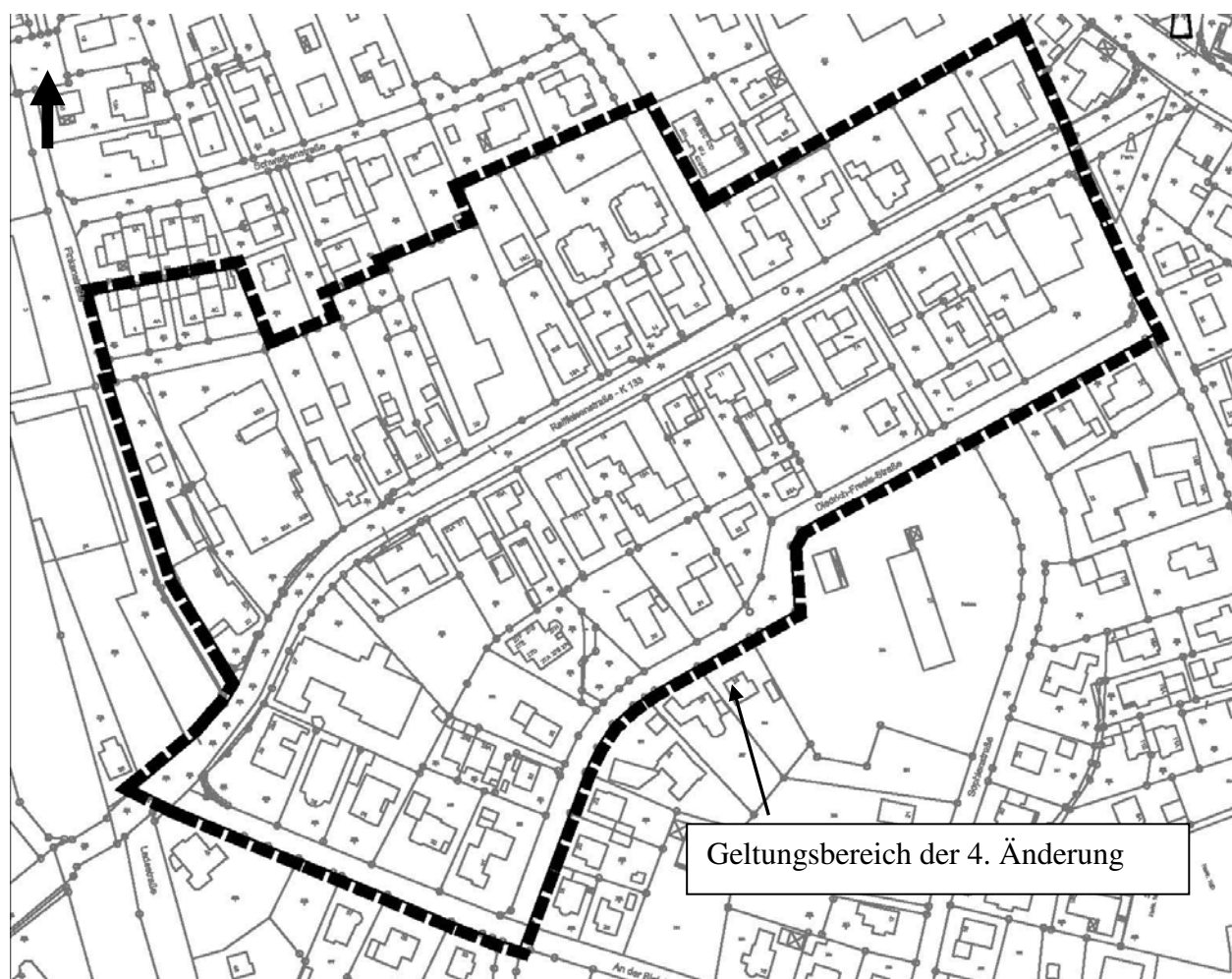


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 61, 4. Änderung

Für den Bereich der 4. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 61 parallel zur „Raiffeisenstraße“ Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und 0,45 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8, 0,9 und 1,0 fest. Mit Ausnahme des Molkereigebäudes ist maximal eine zweigeschossige Bauweise zulässig, dort ist eine dreigeschossige Bauweise zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Im südlichen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es gilt ebenfalls die offene Bauweise. Bezüglich der Art der zulässigen Nutzungen werden keine Einschränkungen getroffen.

Die 1. bis 3. Änderung ist für diese 4. Änderung nicht von Belang.

2.4 Vorprüfung des Einzelfalls

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von insgesamt 63.550 m², entsprechend der Aufteilung in ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,45 und dem Allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 resultiert hieraus eine mögliche Grundfläche von ca. 22.900 m² - ohne Überschreitung für Nebenanlagen. Auch mit der zulässigen Überschreitung wird der Schwellenwert von 70.000 m² nicht erreicht.

Damit sind die Voraussetzungen zur Vorprüfung des Einzelfalles erfüllt.

Insofern erfolgt an dieser Stelle die standortbezogene Vorprüfung gemäß §13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nach den Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB.

Ziffer				Vorprüfung
1.	Merkmale des Vorhabens	Betroffenheit und Bewertung der Auswirkungen	weiteres Prüferfordernis	+ verträglich - unverträglich
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der Bebauungsplan setzt einen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben in der Größe des Plangebietes von 63.550 m ² . Die festgesetzte Grundfläche beträgt etwa 22.900 m ² (s.o.).	nein	+
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Andere Pläne und Programme bleiben von der Planung unbeeinflusst.	nein	+
1.3	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Der Ursprungsbebauungsplan setzt bereits Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete mit entsprechenden Versiegelungsgraden fest. Mit der 4. Änderung werden diese Festsetzungen nicht geändert.	nein	+
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Für die Bebauungsplanänderung sind keine umweltbezogenen einschließlich gesundheitsbezogene Probleme relevant.	nein	+
1.5	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen.	nein	+
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			

2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Das Plangebiet ist bereits auf der Grundlage der bisherigen Bauleitplanung bebaut. Grundsätzlich sind die zulässigen Nutzungen an der Rechtskraft des Bebauungsplanes gebunden.	nein	+
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	trifft nicht zu	nein	+
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Die Bebauungsplanänderung begründet keine zusätzlichen Umweltrisiken.	nein	+
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung begründet aufgrund der Bestandssituation keine in Umfang und räumlicher Ausdehnung zusätzlichen Beeinträchtigungen.	nein	+
2.5	Die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.	Das Plangebiet ist bereits bebaut. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich besonderer natürlicher Merkmale, des kulturellen Erbes und hinsichtlich der Intensität der Bodennutzung liegt nicht vor. Die Umweltqualitätsnormen zu Luft und Lärm werden durch die Bebauungsplanänderung nicht relevant verändert.	nein	+
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		nein nicht betroffen	+
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst		nein nicht betroffen	+
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst		nein nicht betroffen	+
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes		nein nicht betroffen	+
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes		nein nicht betroffen	+
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,		nein nicht betroffen	+
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.		nein nicht zutreffend	+

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Plangebiet ist Teil eines zentralen Ortes und Siedlungsschwerpunkt im verdichteten Raum. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist dies ohne Bedeutung.	nein	+
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmte Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind.	Entsprechende Schutzgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.	nein	+

Nach den Ergebnissen der Vorprüfung des Einzelfalls sind keine zusätzlichen oder anderen erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB relevant, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Umweltverträglichkeit ist somit auf dieser Planungsebene sichergestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann somit unter dieser Voraussetzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen. Auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Die Abhandlung der Umweltbelange ist in die Begründung zu integrieren.

3. ANLASS UND ZIELE DER ÄNDERUNG

Aus der Lagequalität des Plangebietes resultiert eine hervorragende Eignung für Einzelhandel, Wohnnutzungen, Praxen und Dienstleistungen einerseits und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber störenden Nutzungen und Gestaltungen andererseits, insbesondere solchen, die sich negativ auf das äußere Erscheinungsbild bzw. das Ortsbild auswirken.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine maßvolle und nachhaltige Entwicklung des äußeren Erscheinungsbilds geschaffen werden. Die Gemeinde Rastede verfolgt daher im Wesentlichen zwei Ziele:

Zum einen sollen die Voraussetzungen für eine einheitliche, aber flexible Dachflächenentwicklung geschaffen werden. Dies beinhaltet sowohl eine einheitliche Höhenentwicklung, als auch eine gleichmäßige Dachneigung. Bisher ist ein relativ gleichmäßiges Höhenprofil im Plangebiet vorherrschend, das planungsrechtlich gesichert werden soll. Neue Bauvorhaben im Gemeindegebiet haben jedoch oftmals gezeigt, dass diese die Höhen der Bestandgebäude oft deutlich überschreiten und dadurch nicht nur das einheitliche Erscheinungsbild gefährdet wird, sondern auch Nachbarschaftskonflikte aufgrund hoher Verschattungen hervorrufen. Daher werden die bestehenden Trauf- und Firsthöhen aufgehoben und durch eine maximale Gebäudeoberkannte von 13,0 m bei II-Vollgeschossen ersetzt. Auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird verzichtet, da durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkannte die städtebauliche Zielsetzung einer einheitlichen Höhenentwicklung erreicht werden kann und den Bauherren so eine individuelle Gestaltung ihres Hauses ermöglicht, die sich gleichzeitig mit den bestehenden Strukturen verträgt. Außerdem werden die bestehenden Dachneigungen aufgehoben und für alle Hauptgebäude eine Mindestdachneigung von 15° festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den im Plangebiet bestehenden Dachneigungen und stellt eine einheitliche Entwicklung des Gebiets sicher. Außerdem wird durch die Mindestdachneigung die Möglichkeit zur Installation erneuerbarer Energien offen gehalten. Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung wird als nicht erforderlich erachtet, da diese durch die maximale Gebäudeoberkannte begrenzt wird und das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Dachentwicklung so erreicht werden kann.

Zum andern verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine attraktive Gestaltung des Gebiets langfristig zu sichern. Daher soll die Werbeanlagensatzung auf die Raiffeisenstraße ausgedehnt werden. Werbeanlagen, die das Ortsbild und den Erholungswert der Umgebung beeinträchtigen können, sollen ausgeschlossen werden. Insbesondere soll eine Überflutung von Werbeanlagen vermieden werden, die die Gebäudekörper verdecken und so das Straßen- und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Insgesamt soll ein Qualitätsverlust des Ortskerns wegen des schlechten „Images“ vermieden werden. Daher sind nur Werbeanlagen zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten). Ausgeschlossen werden Werbungen in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht, Werbung mit Bildwerfern und Lasern sowie Werbeanlagen von denen Beschallungen ausgehen.

4. GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

4.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich. Das Plangebiet stellt sich beiderseits der Raiffeisenstraße als überwiegend bebaute Fläche mit Geschäfts- und Wohnhäusern, Nebengebäuden sowie Gartenflächen dar. Die Straße wird zum Gehweg durch eine Schmitthecke und einzelne Straßenbäume (Stieleichen) getrennt. Auch an Grundstücksrändern sind zudem markante Einzelbäume ausgeprägt. An der Diedrich-Freels-Straße überwiegt die Wohnbebauung mit umgebenden Gartenflächen und Stellplätzen.

Für das Gebiet bestehen verbindliche Planungsrechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61. So werden für den Bereich folgende Festsetzungen getroffen:

- Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,45,
- Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4,
- Straßenverkehrsflächen,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Einzelbäumen.

Im Zuge dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 werden keine Änderungen zum Art und zum Maß (soweit es sich um den zulässigen Versiegelungsgrad (GRZ) handelt) der baulichen Nutzung getroffen. Die Veränderung des Versiegelungsgrades wird somit nicht tangiert. Lediglich werden gestalterische Festsetzungen zur Höhe, Dachneigung und der Anbringung von Werbeanlagen getroffen, sodass von keinen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen werden kann.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

5. INHALT DER AUFSTELLUNG

Um die o.g. städtebaulichen Ziele zu sichern, werden folgende Festsetzungen erlassen:

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten sowie in den Allgemeinen Wohngebieten werden durch den Textbebauungsplan der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 nicht verändert, da diese auch den städtebaulichen Zielen der 4. Änderung entsprechen.

Der Ursprungsplan setzt Mischgebiete entlang der Raiffeisenstraße mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und 0,45 fest. Die Ausnutzungsziffer bleibt hinter den der nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 zurück und entspricht damit der relativ gering verdichteten Struktur des Ortskerns Rastedes. Die Geschossflächenzahl ist entsprechend auf 0,7 und 0,9 festgesetzt. Der Bereich entlang der Diedrich-Freels-Straße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und entspricht der maximal zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die maximal zulässige

Geschossflächenzahl beträgt 0,6. Sowohl für die Mischgebiete als auch die Allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise.

Die maximal zulässigen Vollgeschosse sind mit Ausnahme des Molkereigebäudes auf II begrenzt. Dort sind III Vollgeschosse zulässig. Die bestehenden Traufhöhen in den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 aufgehoben und eine maximale Gebäudeoberkannte von 13,0 m für II-geschossige Gebäude festgesetzt. Bezugspunkte bilden der höchste Punkt des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes. Das Höhenmaß orientiert sich an den Höhen der Bestandgebäude und soll eine einheitliche Höhenentwicklung sicherstellen. Höhere Gebäudekörper würden in der Umgebung des Plangebiets als störend wahrgenommen und dem städtebaulichen Ziel einer einheitlichen Gestaltung entgegenstehen. Die Festsetzung der Oberkannte bietet individuellere Gestaltungsmöglichkeiten der Gebäude, weshalb die die Traufhöhen abgelöst wurden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Alle Hauptgebäude in den Allgemein Wohngebieten (WA) sowie in den Mischgebieten (MI) sind mit einem geneigten Dach zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Das Plangebiet ist durch unterschiedlich geneigte Dächer und Dachformen (Satteldach, Walmdach, Mansarddach) gekennzeichnet. Da dieser Charakter erhalten bleiben soll, wird nur eine Minstdachneigung festgesetzt.

Werbeanlagen

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ werden für seinen Geltungsbereich alle örtlichen Bauvorschriften des wirksamen Bebauungsplanes „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften der 1. bis 3. Änderung auf-

gehoben. Die bestehenden gestalterischen Festsetzungen über die Gestaltung von Werbeanlagen werden den aktuellen Anforderungen nicht mehr gerecht. Es wird befürchtet, dass das Ortsbild durch immer vielfältiger werdende Werbeanlagen nachhaltig beeinträchtigt wird und an Attraktivität verliert. Die architektonische Gliederung der Fassaden kann durch überdimensionale Werbeanlagen gestört werden. Außerdem wird der Blick durch freistehende Werbeanlagen wie Aufsteller oder Pylone auf die Gebäude- und Häuserzeilen versperrt. Insbesondere Lichtwerbungen führen zu einer deutlichen Abwertung der Straßenzüge, sodass die Anforderungen zur Gestaltung von Werbeanlagen neu geregelt werden sollen.

Die erlassene „Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes“ gem. § 84 Abs. 2 Nr. 3 NBauO wird daher auf den Bebauungsplan Nr. 61 übertragen. Die Regelungen zur Außenwerbung (§ 4 der örtlichen Bauvorschriften) gelten jedoch nur für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“. Dieser umfasst die Mischgebiete (MI) beidseitig entlang der Raiffeisenstraße in einer Tiefe von 40 m, gemessen von der Fahrbahnkante. Es werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlage neu getroffen:

- Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (siehe § 3) sind Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,
- Werbeanlagen, die Vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

- Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:
 1. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 m²
 2. Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht

3. Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
 4. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
 5. Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.
- Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.
 - Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht.

Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

6. DATEN ZUM VERFAHRENSVERLAUF

	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 [1] BauGB
	Ortsübliche Bekanntmachung
	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
	Ortsübliche Bekanntmachung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
	Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Rastede

Aufgestellt:



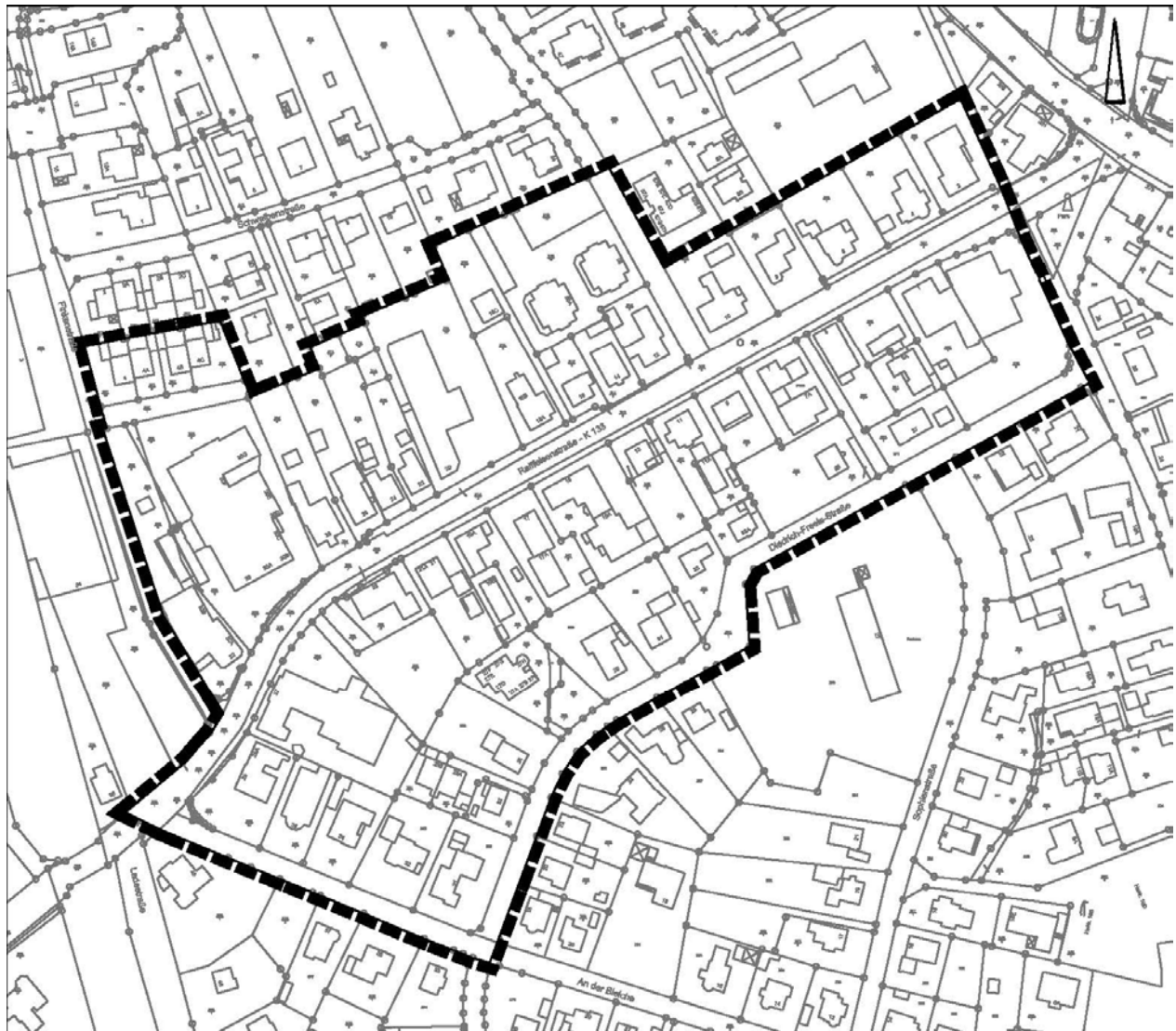
NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Rastede, den

Der Bürgermeister



Anlage 1: Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61





Anlage 2: Übersichtsplan des Bebauungsplanes Nr. 61

