

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



**4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 16**

„Nethen“

**gemäß § 13a BauGB
in Textform**

**mit örtlichen Bauvorschriften
i.V.m. der Aufhebung der Satzung Nr. 16a**

SATZUNG

Endfassung

07.09.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie aufgrund des § 84 Abs. 3 und Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nethen“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13a BauGB in Textform sowie die Aufhebung der Satzung Nr. 16a beschlossen.

FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist der Beikarte zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergesetzt werden, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Vollgeschosse

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO).

(2) Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist eine Traufhöhe von maximal 4,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

(3) Höhenbezugspunkte

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Der oberen Bezugspunkt ist für die Firsthöhe die obere Firstkante, für die Traufhöhe die Schnittkante zwischen Außendachfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut und für die Gebäudehöhe die obere Gebäudekante. Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, abzüglich des westlich der „Planstraße A“ festgesetzten reinen Wohngebietes. Der Geltungsbereich ist der Beikarte zur Satzung zu entnehmen.

§ 2 AUFHEBUNG der SATZUNG NR. 16a

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften tritt die Satzung Nr. 16a der Gemeinde Rastede über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 außer Kraft.

§ 3 DÄCHER

- (1) Innerhalb des in der Beikarte gekennzeichneten Bereiches A sind Flach-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung bis zu 30° zulässig.
- (2) Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches B sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 55° zulässig.
- (3) Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche abweichend geringere Dachneigungen zulässig. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.

Die in den Absätzen 1 bis 3 genannten Vorschriften gelten nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten;
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie;
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede,

.....
(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften i.V.m. der Aufhebung der Satzung Nr. 16a zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Rastede bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften i.V.m. der Aufhebung der Satzung Nr. 16a und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite einsehbar.

Rastede,.....

.....
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften i.V.m. der Aufhebung der Satzung Nr. 16a nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede,.....

.....
(Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften i.V.m. der Aufhebung der Satzung Nr. 16a ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden. Gleichzeitig tritt die Satzung Nr. 16a außer Kraft.

Rastede,.....

.....

(Bürgermeister)

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften i.V.m. der Aufhebung der Satzung Nr. 16a ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften i.V.m. der Aufhebung der Satzung Nr. 16a und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,.....

.....

(Bürgermeister)

PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Satzungsentwurfes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB i.V.m. der Aufhebung der Satzung Nr. 16a in Textform erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 
**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**
*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*

.....
(Unterschrift)