

Anlage 2 zur Niederschrift BauA-ö-26-09-22



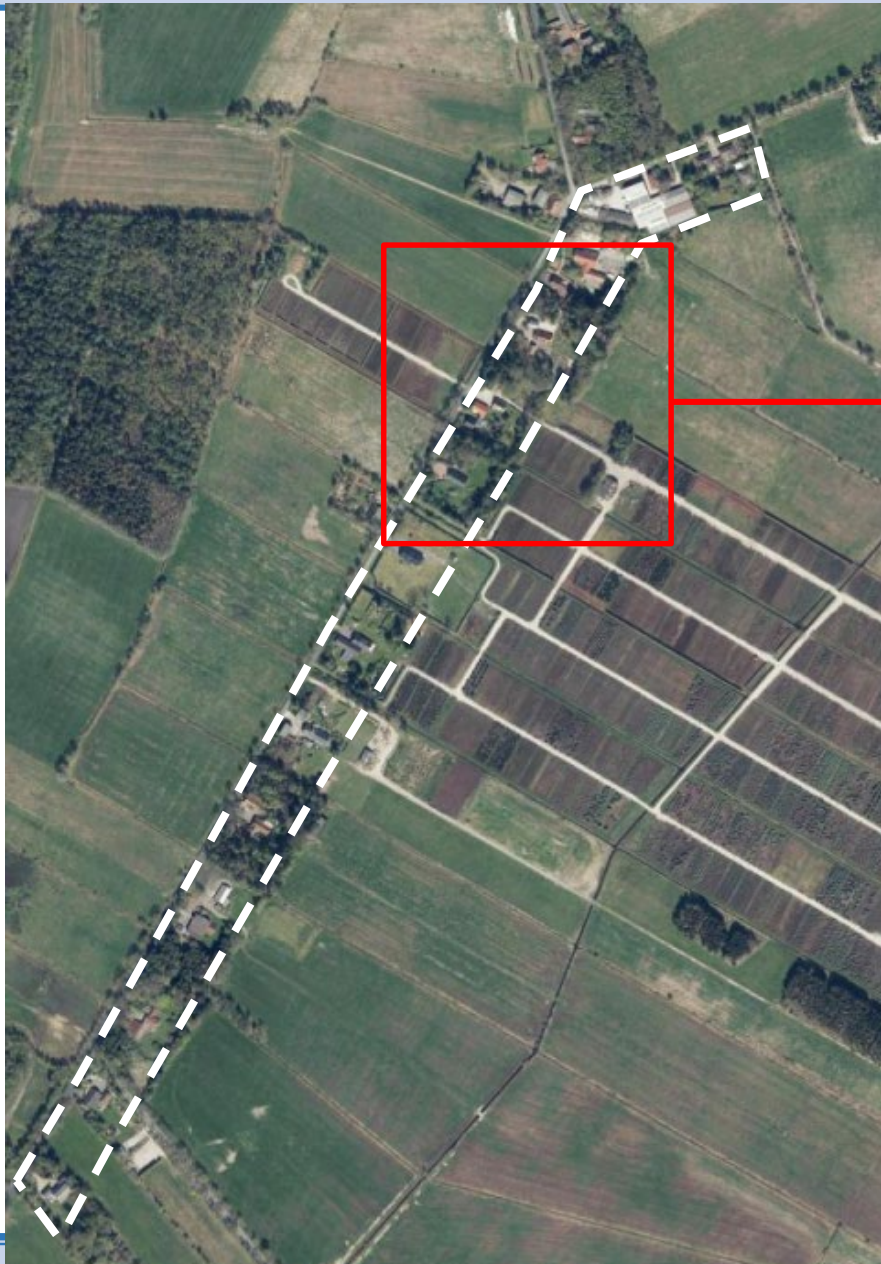
Gemeinde Rastede

*Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB
für einen Teilbereich in der Ortschaft
Ipwegermoor*

Nordermoordamm



Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Ortschaft Ipwegermoor an der Birkenstraße im Bereich der Hausnummern 2 bis 71 sowie an der Straße „Nordermoordamm“ im Bereich der Hausnummern 4 bis 10. Der Geltungsbereich schließt ausgehend von den Flurstücksgrenzen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Birkenstraße und der Straße „Nordermoordamm“ einen 60 m breiten Bereich östlich dieser Straßen ein. Die Lage der von dieser Satzung erfassten Grundstücke kann der Beikarte dieser Satzung entnommen werden. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.



- Überwiegend Gebäude mit Wohnnutzung, vereinzelt landwirtschaftliche Hofstellen
- Gewerbliche Gebäude an Nordermoordamm
- Überwiegend größere Grundstücke (bis zu ca. 8.000 m²), vereinzelt kleinere Grundstücke (ca. 950 m²)
- Grünstrukturen prägen das Plangebiet

Anlass und Ziele der Planung

- Beabsichtigt ist der Erhalt sowie die Verbesserung der Nutzbarkeit der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Ortsteil Ipwegermoor
- Ziel ist die Vorbeugung einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den alten Ortslagen und die Schaffung einer Perspektive für ein Verbleiben der jüngeren Bevölkerung
- Satzung soll planungsrechtliche Voraussetzungen für eine maßvolle, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nachverdichtung ermöglicht werden
- Aufstellung der Außenbereichssatzung beabsichtigt eine Erleichterung der Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich



§ 2

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrie- ben 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 den Paragraphen 3 und 4 dieser Satzung.

§ 3

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

1. 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.
2. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.
3. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² besitzen.
4. 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 2.500 m² Baugrundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.
5. 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.

§ 4

Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der örtlichen Gestaltungsmerkmale werden folgende Vorschriften erlassen:

Dachneigung

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Die Dachneigung darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 50° betragen. 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 Minstdachneigung von 15° zu errichten.

Die Vorschriften gelten nur für Neubauten, neue Dachstühle und bauliche Änderungen, die einem Neubau gleichkommen. Sie gelten nicht bei baulichen Änderungen und Umnutzungen im Bestand.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch wird beschlossen.
2. Dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Antragstellern den Entwurf der Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ zu erläutern und über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme zu verhandeln.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, sobald der städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist.
5. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit