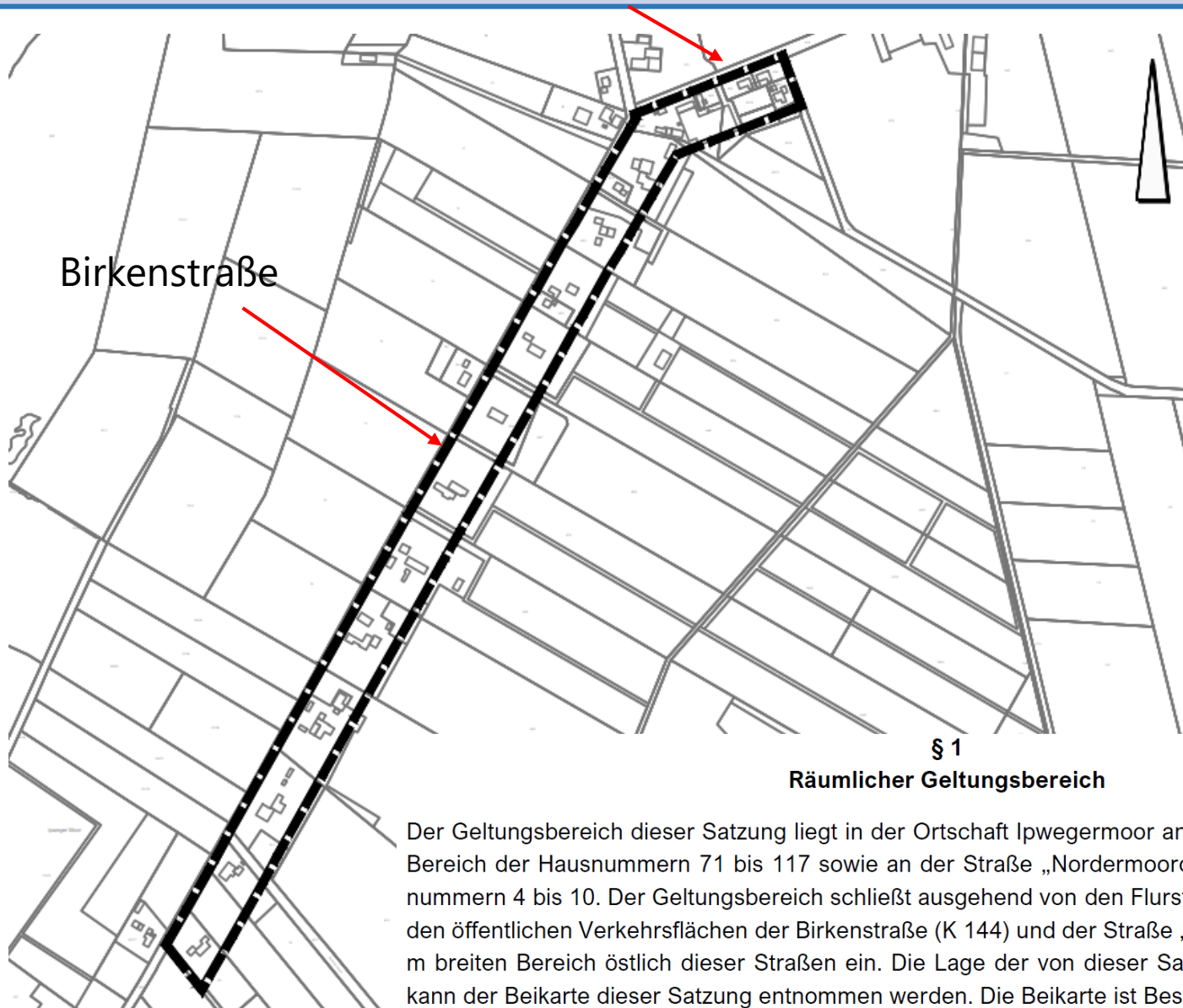




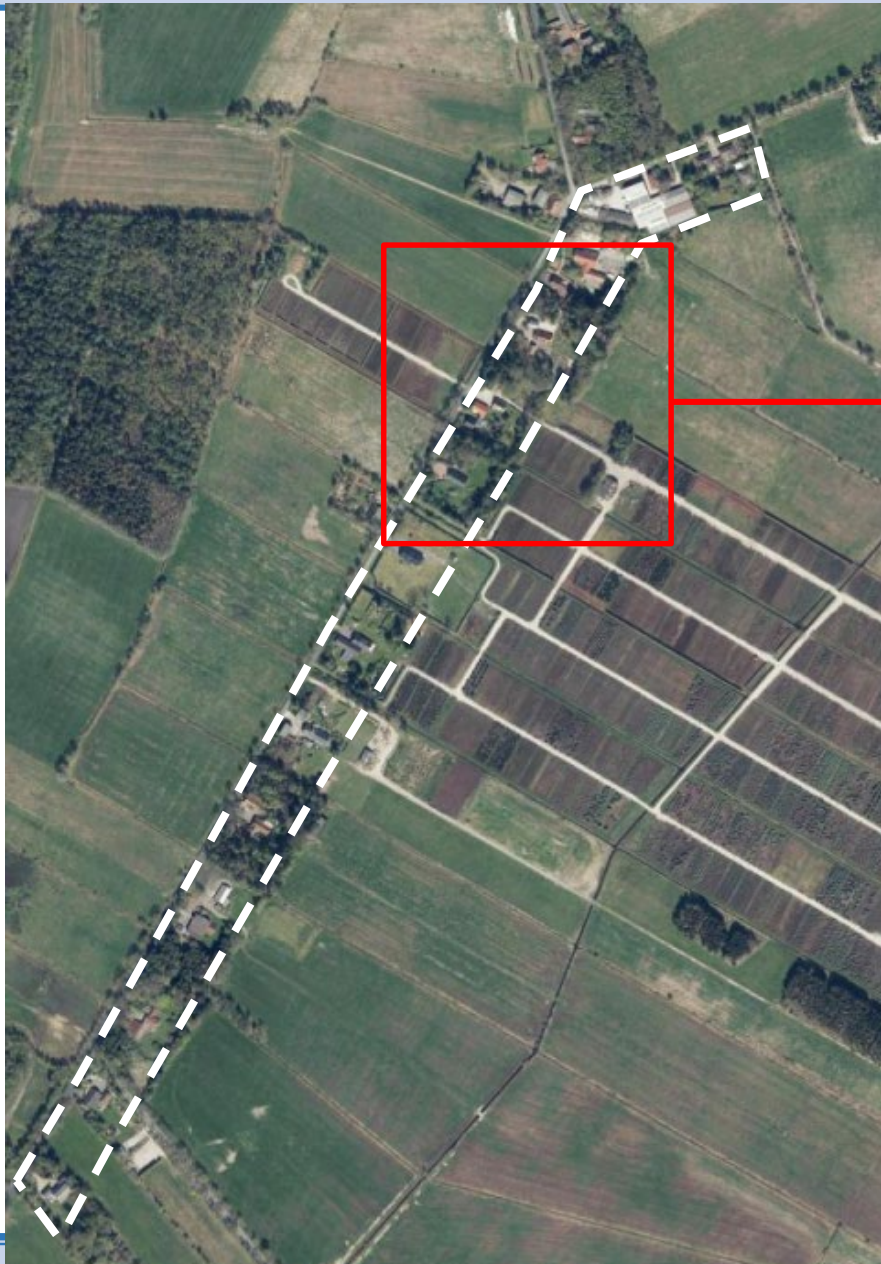
Gemeinde Rastede

*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 (K 144) im Bereich der Hausnummern 71 bis 117 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 (K 144) 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



Inhalt der Satzung

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben 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.

- Vorhaben müssen sich in die nähere Umgebung einfügen
- Maximal 1 Vollgeschoss
- Mindestgrundstücksgröße 2500 qm
- Je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten, je 2500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit
- Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken soweit wie möglich zu versickern
- Dachneigung von 30° bis 50°

Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB

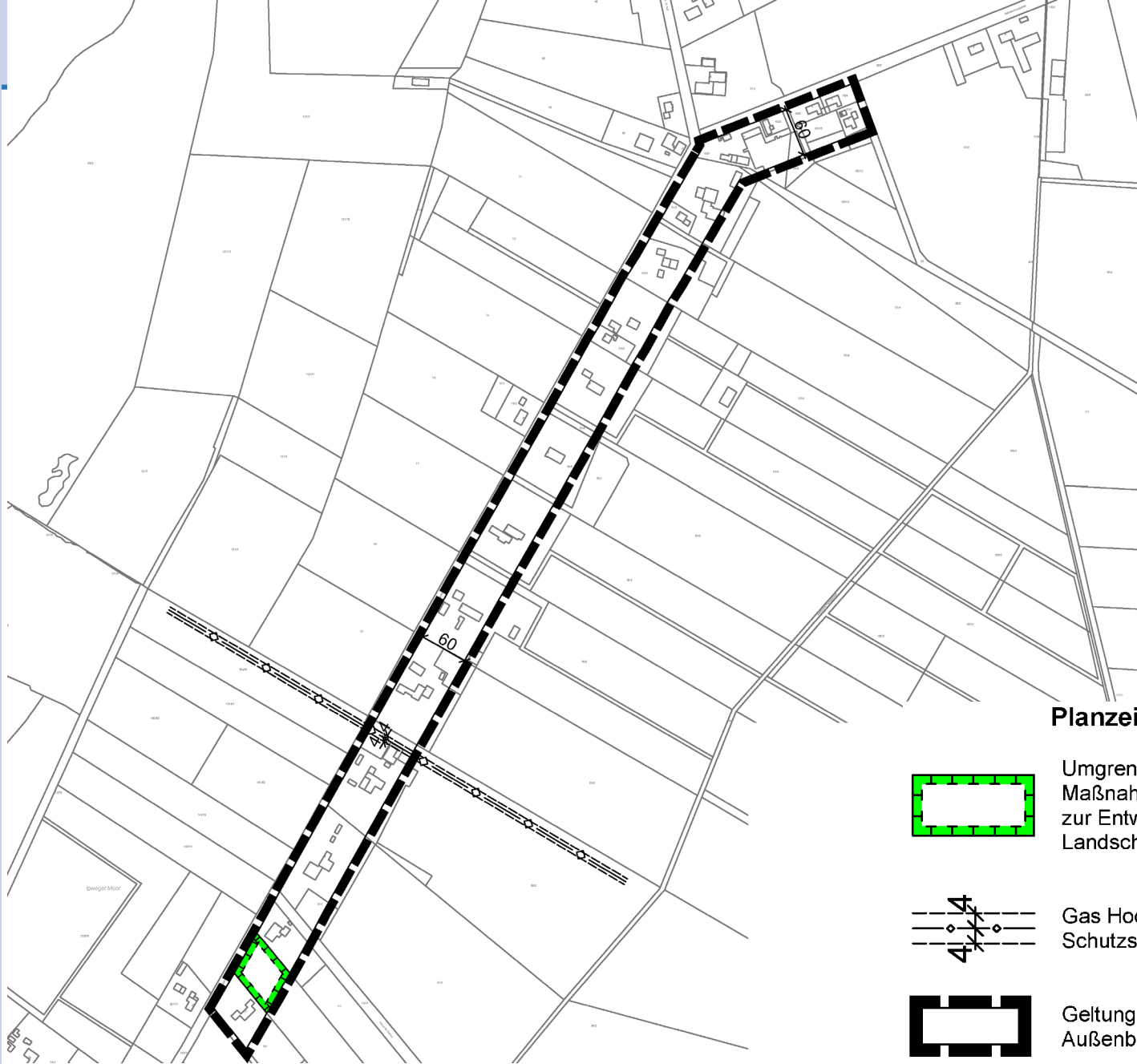
Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- Anregung, die Mindestgrundstücksgröße von 2500 qm zu reduzieren, um mehr Baumöglichkeiten zu schaffen
- Vorschlag: je 1000 qm Baugrundstück eine Wohneinheit

Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden insbesondere folgende Anregungen vorgetragen:

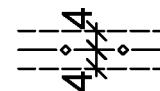
- Hinweise zum Festsetzungskanon → redaktionell angepasst
- Hinweis auf eine im Satzungsbereich liegende naturschutzfachliche Kompensationsfläche → redaktionell übernommen
- Hinweise zur ÖPNV-Anbindung → redaktionell angepasst
- Hinweise zu landwirtschaftlichen Betrieben (Geruchsemissionen) → im Zuge der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen (Baugenehmigungsverfahren)
- Hinweise zu Waldflächen im Satzungsbereich → im Zuge der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen (Baugenehmigungsverfahren)
- Hinweise auf eine Gashochdruckleitung → nachrichtlich übernommen
- Hinweise von Leitungsträgern (EWE, Telekom, OOWV) → im Zuge der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen



Planzeichenerklärung



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Gas Hochdruckleitung mit beidseitigem Schutzstreifen



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben 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 Hauptgebäude müssen mit symmetrisch geneigten Dächern in einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 50° ausgebildet werden. 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.
4. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² besitzen. Die Mindestgrundstücksgröße gilt sowohl für Bestandsgrundstücke, als auch für Grundstücke von Neubauten.
5. 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.
6. 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.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2023/022

freigegeben am 01.03.2023

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 23.02.2023

Außenbereichssatzung Ipwegermoor - Birkenstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.03.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.03.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	21.03.2023	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 13.03.2023 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich in der Ortschaft Ipwegermoor nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.