

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**E i n l a d u n g**

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 09.02.2004, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratsaal des Rathauses

Rastede, den 29.01.2004**1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen****2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates**

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

- TOP 1** Eröffnung der Sitzung
- TOP 2** Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3** Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 19.01.2004
- TOP 4** Ausbau des Meenheitsweges
Vorlage: 2003/276
- TOP 5** Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für "Flächen nördlich des Nethener Weges" im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen
Vorlage: 2004/009
- TOP 6** 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede
Vorlage: 2003/304 - wird nachgereicht -
- TOP 7** Bebauungsplan Nr. 75 - Im Göhlen
Vorlage: 2004/014
- TOP 8** Anfragen und Hinweise
- TOP 9** Schließung der Sitzung

**Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung**

**gez. Henkel
1. Gemeinderat**

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2003/276

freigegeben am 01.12.2003

GB 3

Sachbearbeiter/in:

Datum: 25.11.2003

Ausbau des Meenheitsweges

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.02.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.02.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Meenheitsweg wird gemäß der Variante III mit einem Regelquerschnitt von 5,50 m Breite als verkehrsberuhigter Ausbau mit Mittelentwässerung, einer Befestigung aus Betonsteinpflaster und örtlichen Einengungen ausgebaut.

Den Anwohnern ist dieser Regelquerschnitt und die sich daraus ergebenden evtl. Änderungen der Straßenausbaubeiträge in einer erneuten Anliegerversammlung vorzustellen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 17.04.2001 ist die Verwaltung beauftragt worden zu prüfen, ob der dort beschlossene und gewünschte neue Regelquerschnitt des Meenheitsweges im Einklang mit den Anwohnern umsetzbar ist. In einer ersten Anliegerversammlung am 25.04.2001 wurde den Anliegern der Ausbau des Meenheitsweges vorgestellt. Für die Umsetzung des Regelquerschnittes ist im vorderen Bereich Richtung Wilhelmshavener Straße von den ersten drei Grundstücken Grunderwerb notwendig. Mit den betroffenen Anwohnern sind in den folgenden Wochen Gespräche geführt worden. Diese waren erst zu einer Verkaufsaussage bereit, wenn sie wissen was hinsichtlich der Straßenausbaubeiträge auf die Anwohner zukommt. Am 05.06.2003 hat die Anwohnerversammlung zum Thema Straßenausbaubeiträge stattgefunden. Im Anschluss daran wurden die Verkaufsgespräche wieder aufgenommen. Mit den Grundstückseigentümern konnte keine Einigung erzielt werden, ohne auf unverhältnismäßig hohe Forderungen einzugehen, so dass der gewünschte Regelquerschnitt mit einer Fahrbahn von 5,00 m Breite und einem einseitigen Fußweg von 2,00 m Breite ohne anderweitige Konsequenzen nicht umsetzbar ist.

Im nachfolgenden werden verschiedene Varianten vorgestellt, die sich als Alternativen ohne Grunderwerb anbieten. Die einzelnen Varianten werden nachfolgend beschrieben und in der Sitzung anhand von Plänen eingehend erläutert.

Variante I:

Fahrbahnbreite: 5,00 m

Rad-/Gehwegbreite: 2,00 m auf Hochbord

Konsequenz: Aufgrund des nicht möglichen Grunderwerbs kann bei dieser Variante der Erhalt der Bäume auf der Nordseite nicht gewährleistet werden.

Variante II:

Fahrbahnbreite: 5,00 m

Rad-/Gehwegbreite: 1,50 m auf Hochbord (an Engstellen 1,20 m)

Konsequenz: Die Variante stellt, im Verhältnis zur ersten Variante, eine geringe Verbesserung der Baumsituation dar. Die Einengung erfolgt auf einem 90,00 m langen Teilstück, hier ist ein Begegnungs- bzw. Überholverkehr Fahrradfahrer/Fahrradfahrer; Fußgänger/Fußgänger mit Kinderwagen nicht möglich.

Variante III:

Fahrbahnbreite: 5,50 m

Verkehrsberuhigter Ausbau mit Mittelentwässerung und einer Befestigung aus Betonsteinpflaster und örtlichen Einengungen.

Konsequenz: Der Baumbestand an der Nordseite kann bestehen bleiben. Für die Fuß- und Radfahrer gibt es keinen separat abgesetzten Fuß- und Radweg.

Seinerzeit ist Tenor in den Gremiensitzungen gewesen, das charaktertypische Bild des Meenheitsweges mit den Bäumen entlang der Nordseite zu erhalten und den Meenheitsweg in einer Breite auszubauen, die die Ansprüche aus den verkehrlichen Belastungen erfüllt. Bei den zuvor genannten Varianten 1 und 2 können die Bäume an der Nordseite größtenteils nicht erhalten bleiben. Die markanten Bäume wurden in Augenschein genommen und als erhaltenswürdig eingestuft. Die Lebenserwartung beträgt mindestens noch 25 Jahre, so dass eine Fällung zugunsten des Straßenausbaus einen Verlust für das Landschaftsbild darstellt.

Aus dem Verkehrsentwicklungskonzept ist in der Trendprognose „Verkehr 2015“ eine Belastung für den Meenheitsweg mit 3150 Fahrzeugen (Kfz/24h) angegeben. Hier ist neben der natürlichen Verkehrszunahme bereits der Verkehr aus dem Baugebiet Nr. 62 – Meenheitsweg enthalten. Der Anteil des Schwerverkehrs spielt eine untergeordnete Rolle und ist zur Zeit mit 0 – 15 % [76 Kfz/24 h] als gering einzustufen. Im Wunschliniennetz des Verkehrsentwicklungsplanes ist kein Radweg bzw. kombinierter Geh-/Radweg vorgesehen.

In Anbetracht der vorgegebenen Kriterien aus dem Verkehrsentwicklungsplan in Verbindung mit den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen bietet sich hier ein Regelquerschnitt mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m an. Dieser ist ausreichend für einen Begegnungsverkehr PKW / LKW bei verminderter Geschwindigkeit ($V < 40$ km/h) und erfüllt die verkehrlichen Belastungen des Meenheitsweges. Bei allen drei vorgeschlagenen Varianten beträgt die Fahrbahnbreite 5,00 m bzw. 5,50 m und erfüllt somit dieses Kriterium. Die in der Variante 3 angegebenen Einengungen betragen 3,50 m. Gemäß einer Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Weser-Ems sollen Straßen eine befahrbare Mindestbreite von 3,50 m haben, damit diese problemlos von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden können. Somit sind die in der Variante 3 genannten Einengungen kein Problem für landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen und landschaftsgestalterischen Aspekte ist die Umsetzung der Variante III die bevorzugte Lösung. Hier kann die für den Meenheitsweg gestalterisch wertvolle Baumreihe an der Nordseite erhalten bleiben und die Ansprüche aus den Verkehrsbelastungen werden erfüllt. Die Erfahrungen dieses Regelquerschnittes , angewendet in der Anton-Günther-Straße, haben gezeigt, dass er für diese Verkehrsbelastungen ausreichend und für Fuß- und Radfahrer praktikabel ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel sind im Haushaltsjahr 2004 eingeplant.

Anlagen:

Keine.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2004/009

freigegeben am 15.01.2004

GB 3**Datum: 15.01.2004**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für "Flächen nördlich des Nethener Weges" im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.02.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.02.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für „Flächen nördlich des Nethener Weges“ im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Auf die Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 01.07.2003 (Vorlage 2003/136) wird verwiesen.

Das mit der Planung beauftragte Planungsbüro NWP, Oldenburg, hat zwischenzeitlich einen Entwurf zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für „Flächen nördlich des Nethener Weges“ im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen erarbeitet.

Zwischenzeitlich wurden sowohl der städtebauliche als auch der Erschließungsvertrag seitens der Eigentümerinnen unterzeichnet.

Gegenstand der Planung ist die Fortsetzung der Bebauung am Nethener Weg mit Hilfe einer Innenbereichssatzung. Hier wird eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen; es handelt sich daher um einen Untertyp der Innenbereichssatzungen, die sogenannte Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung. Die in Rede stehende Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die vorliegende Planung wird eine Bebaubarkeit mit 3-4 Wohnhäusern ermöglicht. Nach Realisierung dieser Bebauung würde voraussichtlich der gegenüberliegende Bereich, südlich des Nethener Weges, ebenfalls für eine Innenbereichssatzung in Frage kommen.

Bei Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes für die nördlich des Satzungsbereiches gelegenen Flächen gemäß des „städtebaulichen Konzeptes Nethen“ von 1997 (s. Vorlage 2003/036) könnte der hier abgerundete Bereich dann gfls. überplant werden.

Hinsichtlich des Verfahrens schreibt § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB die Anwendung des sogenannten vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB vor. Dies bedeutet, dass die Gemeinde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet und direkt eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durchführt.

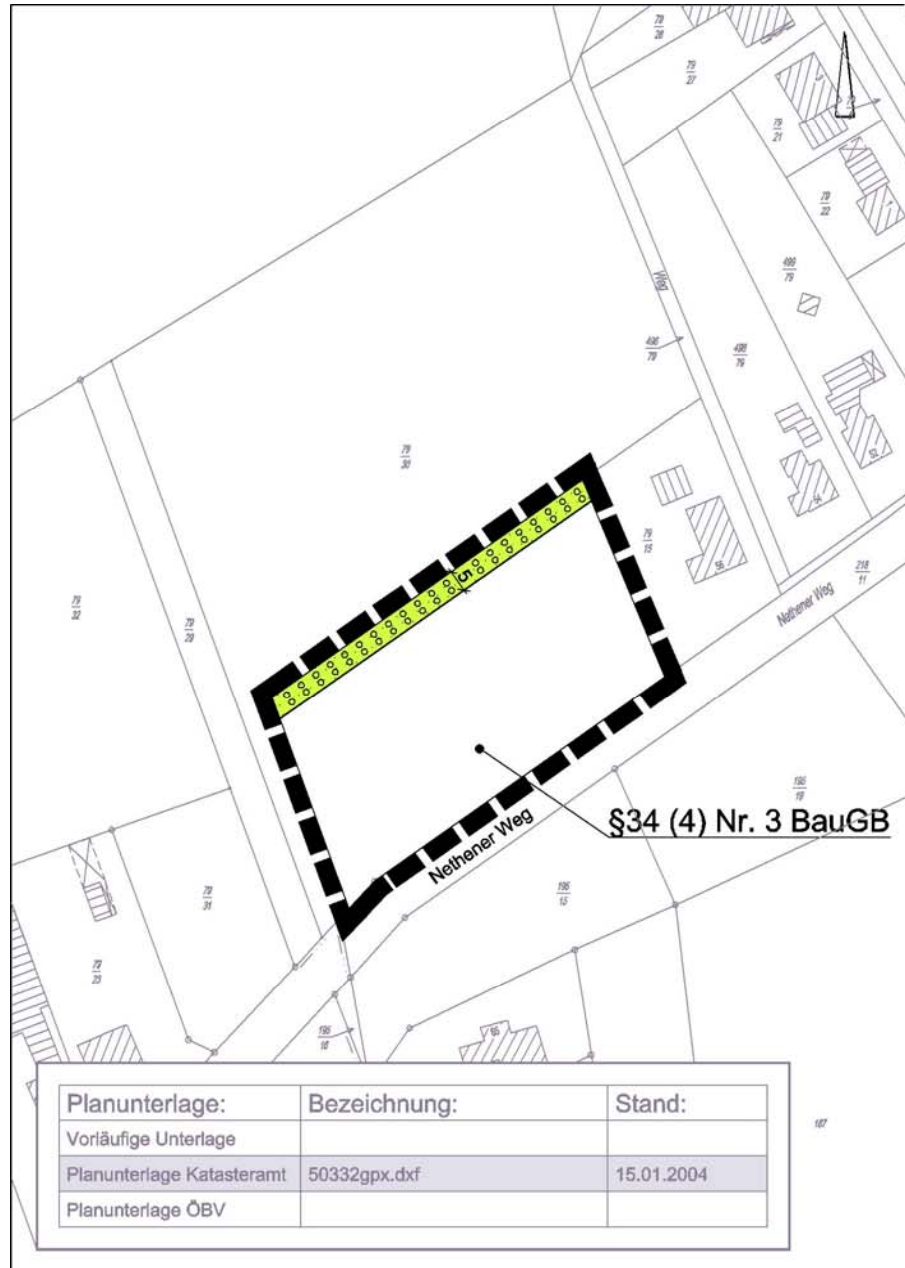
Näheres wird das Planungsbüro in der Sitzung vortragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung
2. Textliche Festsetzungen und Hinweise



PLANZEICHENERKLÄRUNG

9. Grünflächen

 Private Grünfläche

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

15. Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB

gezeichnet:	U. St.					
geprüft:	T. Aufleger					
Datum:	15.01.2004					

Gemeinde Rastede

Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Nr.3 BauGB
im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen
für einen Teilbereich nördlich des Nethener Weges

Maßstab 1 : 1.000

Stand: Januar 2004



NWP
• Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441 / 97174-0

• Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
• 26121 Oldenburg
• 26028 Oldenburg
• Telefax 0441 / 97174-73

SATZUNG

Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB für „Flächen nördlich des Nethener Weges“ im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen

Aufgrund des § 34 [4] Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zZt. gültigen Fassung i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), ebenfalls in der zZt. gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Der sich aus der Anlage zu dieser Satzung ergebende Bereich im Ortsteil Hahn-Lehmden der Gemeinde Rastede wird als einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
2. Die beigelegte Karte und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2 Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich dieser Satzung müssen sich die Vorhaben gemäß § 34 [4] BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich nach § 34 [4] Nr. 3 BauGB gelten die folgenden textlichen Festsetzungen:

1. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze: I
2. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
3. Zulässig ist maximal eine Wohnung je angefangene 600 qm Grundstücksfläche.
4. Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzt: Diese Fläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Breite von 5 m mit Sträuchern oder kleinkronigen Bäumen nach § 25a BauGB zu bepflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölzarten zu verwenden. Geeignet sind u.a. Acer campestre (Feldahorn), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Paffenhütchen), Rosa canina (Hundsrose), Sorbus aucuparia (Eberesche). Als Pflanzqualität sind Bäume oder Heister, 2xv. ohne Ballen, 250 – 300 cm hoch bzw. Sträucher 2xv. ohne Ballen, 80 – 100 cm hoch zu verwenden.

§ 4 Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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 Arbeit gestattet.

Von der A 29 gehen Lärmemissionen aus. Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen sollten der Schallschutzklasse II entsprechen. Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche sollten nur auf der lärmabgewandten Seite oder alternativ mit Abschirmeinrichtungen oder Schalldämmlüftern versehen werden. Über schalltechnische Maßnahmen ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rastede,

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2003/304

freigegeben am 21.01.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 30.01.2004

24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.02.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.02.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die 24. Flächennutzungsplanänderung nebst Erläuterungsbericht wird gemäß § 1 Abs.3 Baugesetzbuch beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 09.02.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 24. Flächenutzungsplanänderung nebst Erläuterungsbericht wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 16.12.2003 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/285) ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung bis zum 05.01.2004 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) bis zum 26.01.2004 stattgefunden.

Dabei wurden vom Landkreis mehrere Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Dem Hinweis eines potentiellen §28a - (Niedersächsisches Naturschutzgesetz) Biotops wird in der 6. Kalenderwoche durch einen Ortstermin nachgegangen. Über die Ergebnisse wird in der Sitzung berichtet.

Alle Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 3 beigelegt.

Gegenüber dem Vorentwurf hat sich nunmehr aufgrund technischer Erfordernisse der Niederschlagswasserbeseitigung und der Grundstücksverfügbarkeit die Lage des Regenwasserrückhaltebeckens im Nordwesten des Planbereiches konkretisiert. Dies hat zur Folge, dass sich die ursprünglich dargestellte Fläche „RRB“ erheblich reduziert.

Zwischenzeitlich konnten zudem die bereits seitens der Verwaltung im Vorfeld erfragten archäologischen Untersuchungen nahezu abgeschlossen werden.

Die Untersuchung der ersten, im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 75 gelegenen Fundstelle, hat im Rahmen der Bauleitplanung keine zu berücksichtigenden Ergebnisse gebracht. Die zweite potentielle Fundstelle wird bei entsprechender Wetterlage in Absprache mit der Bezirksregierung in Kürze untersucht. Die Ergebnisse werden im Erläuterungsbericht dargestellt.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

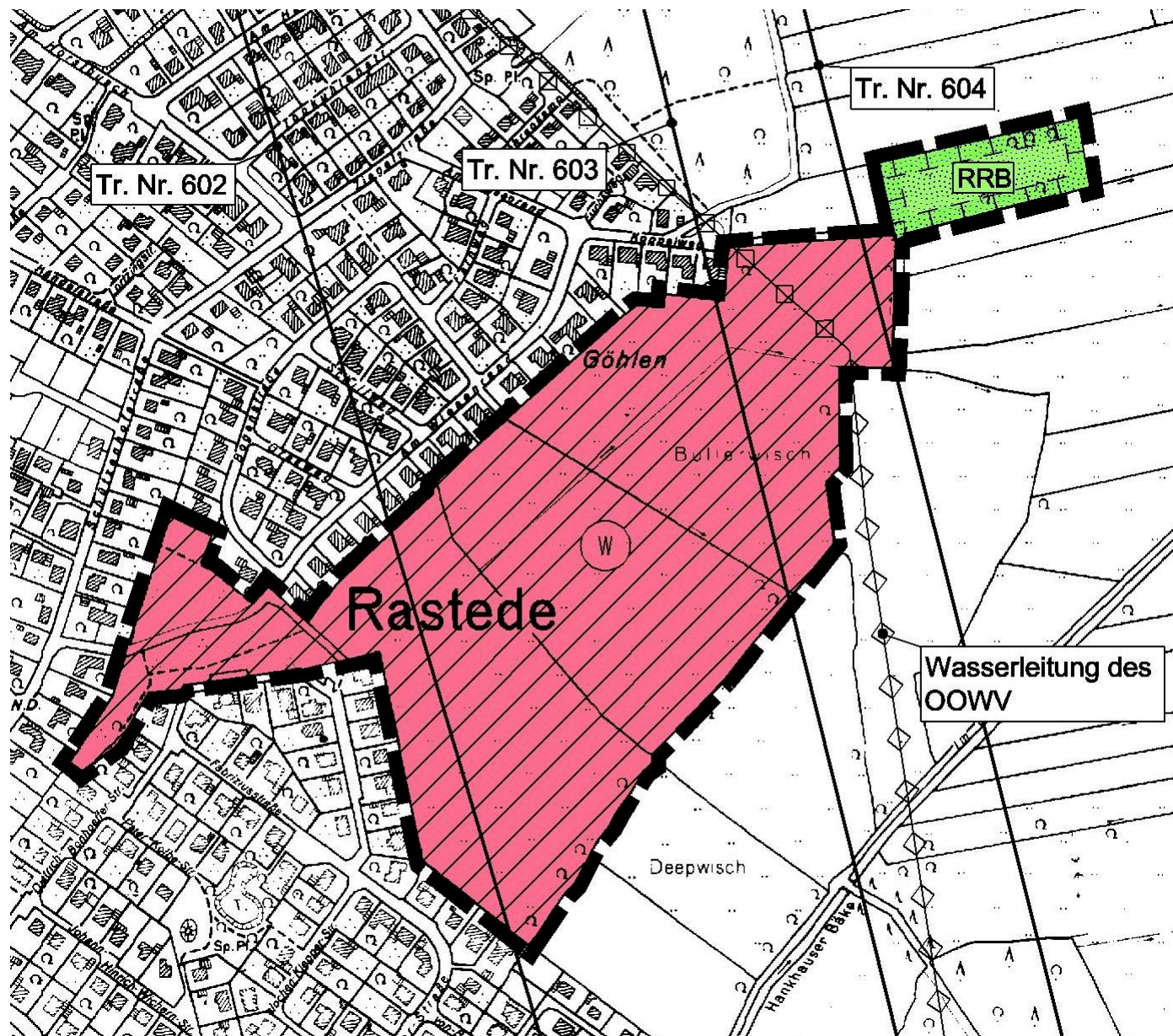
Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:


Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.


Anlagen:


1. Planzeichnung.
2. Planzeichenerklärung
3. Abwägungsvorschlag der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange





Planzeichenerklärung

 Wohnbaufläche

 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Regenrückhaltebecken

 Unterirdische Leitung des GDNV

 Richtfunktrasse

 Geltungsbereich der RNP-Änderung

Hinweis

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Wieser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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 Arbeit gestattet.


GEMEINDE RASTEDE
Landkreis Ammerland

24. Änderung des Flächennutzungsplanes

20.11.2004

Datum: 20.11.2004 Maßstab: 1 : 5.000

MWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für städtische Planung und Finanzierung
Lorenzweg 1, 39114 Osterburg
Tel. 0543371740 Fax 0543371741



Abwägungstabelle: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

Abwägung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	07.01.2004	Gegen die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Straßenbauamtes keine Bedenken.		Nein
2	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hanover	02.01.2004	<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) hat im September 2002 die Betriebsführung für alle Produktionsaktivitäten (einschließlich des Betriebes des Leitungsnetzes und der Unterspeicherung) der BEB Erdgas und Erdöl GmbH (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) übernommen.</p> <p>Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH und der Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH und danken für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden.</p> <p>Aufgrund der o. g. Zusammenführung möchten wir Sie bitten, nur noch die EMPG ExxonMobil Production Deutschland GmbH an zukünftigen Verfahren zu beteiligen.</p>	Der Hinweis wird berücksichtigt.	Nein
3	NLWK - Betriebsstelle Brake Postfach 1463 26914 Brake	05.01.2004	<p>Aus Sicht des Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWK) – Betriebsstelle Brake – bestehen keine Bedenken, da landeseigene Objekte bzw. durch Land zu unterhaltende Gewässer und Anlagen (Gewässer, Bauwerke, Deiche etc.) nicht betroffen sind.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt nicht eine Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gem. RdErl. des MU 22-62018-VORIS 28200</p>	Der Hinweis wird berücksichtigt. Wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind jedoch nicht zu befürchten, so dass eine Beteiligung des Gewässers	Nein

Abwägungstabelle: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

Abwägung zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung NLWK		vom 01.08.2002. Falls Sie eine Beteiligung des GLD für erforderlich halten, wenden Sie sich bitte direkt an den Geschäftsbereich III in unserem Hause. Eine Ausführliche Begründung der aus Ihrer Sicht zu erwartenden „wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt“ ist beizufügen.	serkundlichen Landesdienstes nicht erforderlich ist.	
4	E.ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte	07.01.2004	<p>Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Wir bitten Sie zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand uns an diesem Verfahren nicht mehr zu beteiligen.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen in unserer Gesellschaft neue Zuständigkeiten ergeben. Ihre Anfrage richten Sie bitte zukünftig an:</p> <p style="text-align: center;">E.ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Nein
5	NLfB Postfach 51 01 53 30631 Hannover	06.01.2004	<p>Aus Sicht unseres Hauses sind zu den oben genannten Planungen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt zugleich als Stellungnahme gemäß § 3 (2) BauGB, eine weitere Beteiligung des NLfB erübrigt sich.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein

Abwägungstabelle: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

Abwägung zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
6	Deutsche Telekom 26119 Oldenburg	21.01.2004	Gegen die o.g. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen		Nein
7	Kabel Deutschland	06.01.2004	<p>Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 31.12.03.</p> <p>Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabel-Anschluss ist möglich. Der Ausbau des Gebietes ist in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar</p> <p>Über das ausgewiesenen Plangebiet verläuft eine in Betrieb befindliche Richtfunktrasse der Kabel Niedersachsen/Bremen zwischen den Orten Oldenburg und Varel. Die maximal zulässige Bauhöhe von 45m über NN darf innerhalb des Schutzstreifens der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Auch Baukräne und Windkraftanlagen können Betriebsstörungen hervorrufen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die maximale Bauhöhe beträgt 8,50m (Firsthöhe). Eine Beeinträchtigung des Funkfeldes ist somit nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung durch Baukräne und Windkraftanlagen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da Windkraftanlagen nach den rechtlichen Grundlagen nicht zulässig sind.</p>	Nein

Abwägungstabelle: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

Abwägung zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
8	Landkreis Ammerland	22.01.2004	<p>Gegen die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Da mit der Planung der Ortsrand Rastedes neu definiert wird, sollte in der qualifizierten Bauleitplanung eine äußere Eingrünung vorgesehen werden. Wir schlagen vor, einen mindestens 5 m breiten Streifen als Pflanzgebot mit standortheimischen Gehölzen festzulegen.</p>	<p>Dem Vorschlag wird nicht gefolgt. Im Westen und Süden grenzen bereits Siedlungslagen an den Änderungsbereich, die eine Eingrünung entbehrlich machen. Im Norden schließen sich in Teilen Siedlungsbereiche, in Teilen Waldflächen an, die ebenfalls eine zusätzliche Eingrünung entbehrlich machen. Darüber hinaus schließt sich nördlich der geplante Standort des Regenrückhaltebeckens an, für den eine randliche Begrünung vorgesehen ist, die auch die südlich angrenzenden geplanten Wohnbauflächen zur freien Landschaft abschirmt. Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft im Bestand ein Graben, der erhalten und im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes ausgebaut werden soll. Um die Unterhaltung des Grabens sicherzustellen, ist auf der Westseite des Grabens das Vorhalten eines Räumstreifens erforderlich, der nicht bepflanzt werden kann. Der Räumstreifen soll in die privaten Baugrundstücke integriert werden, so daß eine Eingrünung jenseits des Räumstreifens nicht vorstellbar ist. Die Ostseite des Grabens steht der Gemeinde eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung, so daß hier keine Anpflanzungen durchgeführt werden können. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht abgeschlossen sein muß. Vielmehr ist eine Weiterentwicklung auch bis zur Straße Im Göhlen nicht ausgeschlossen, so dass die Grenze des Plangebietes zukünftig wohl nicht den neuen Ortsrand von Rastede darstellen wird. Aufgrund beider Aspekte wird von einer Eingrünung des Änderungsbereiches abgesehen.</p>	Nein

Abwägungstabelle: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

Abwägung zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>Wir gehen davon aus, dass die erforderlichen Ersatzmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde im Bereich Loyermoor kompensiert werden können.</p> <p>Teile der Flurstücke 51/3 und 53/1 der Flur 23 (öffentliche Grünfläche) sind als Grünlandbrache aufgrund des Vorkommens von Röhrichten eventuell geschützte Biotop gemäß § 28 a NNatG. Eine entsprechende Überprüfung kann erst nach Kartierung der Artenzusammensetzung, voraussichtlich Ende Mai 2004, vorgenommen werden.</p>	<p>Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden im Flächenpool der Gemeinde im Bereich Loyermoor erbracht.</p> <p>Die Lage des Regenrückhaltebeckens wird im Rahmen der Bauleitplanung dahingehend konkretisiert, dass das Flurstück 53/1 der Flur 23 nicht in Anspruch genommen wird. Die potentiell geschützten Biotop im Bereich des Flurstücks 51/3 liegen schwerpunktmäßig im westlichen Teil dieser Fläche. In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland (Untere Naturschutzbehörde) wird bei einem Ortstermin geprüft, ob die Lage des Regenrückhaltebeckens so gewählt werden kann, dass Beeinträchtigungen dieser Biotopstrukturen vermieden werden. Falls eine Beeinträchtigung nicht vermeidbar ist, wird eine Ausnahme genehmigung für die Schutzvorschriften des § 28a NNatG beantragt.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p>
9	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	20.01.2004	<p>Wir haben von der obengenannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kutscher, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich werden die Hinweise im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen berücksichtigt.	nein

Abwägungstabelle: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

Abwägung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Heike Braukmann Schützenhofstr. 70a 26180 Rastede	17.11.2003	<p>Wie telefonisch besprochen erhalten Sie die Anliegerinformationen über eine möglicherweise geplante Zuwegung zum Wohngebiet Göhlen über die Schützenhofstraße. Anbei erhalten Sie einen Planausschnitt, in dem ich die angesprochene, beengte Platzsituation skizzenhaft dargestellt habe. Wir befinden uns in dem eingezeichneten Wohngebäude Nr. 70a, Das Gartenstück, das sich vom Haus aus in südwestliche Richtung zum Weg „Am Wiesenrand“ erstreckt, Ist auf Grund der Lage und der daraus resultierenden Gestaltung der Gartenmittelpunkt. Direkt gegenüber diesem Gartenteilstück befindet sich eine Tiefgarage des Nachbarn. Wenn nun dieser Weg „Am Wiesenrand“ zu einer Anliegerstraße ausgebaut werden sollte, wird es Probleme mit der Ausfahrtsituation aus der Tiefgarage geben. Unsere Bedenken bestehen darin, das der fehlende Platz zu Lasten unseres Gartenteilstücks ausgeglichen werden könnte. Eine Beschneidung des Gartens hätte den Verlust der immergrünen Sichtschutzhecke, der Teichanlage, des Pavillons mit Gründach und damit dieser intensiven Gartengestaltung zur Folge. Die derzeitige Nutzung als Gartenmittelpunkt wäre dann nicht mehr möglich.</p> <p>Bei einer möglichen Bebauung des Kleingartengeländes, was aus meiner Sicht die zwangsläufige Maßnahme zur Finanzierung der Straße wäre, könnte es zu einem Entwässerungsproblem für die vorhandenen Anlieger kommen. Die an das Kleingartengelände angrenzenden Grundstücke werden über das Grabensystem der Kleingärten entwässert. Da in Teilbereichen der Schützenhofstraße drücken</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen zum Ausbau des Weges „Am Wiesenrand“ und zur Entwässerungsproblematik werden im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geprüft. Für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes haben die Anregungen zunächst eine untergeordnete Rolle.</p> <p>Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird die Gemeinde überprüfen, in wie weit die vorhandene Situation angemessen berücksichtigt werden kann.</p> <p>Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wird derzeit ein Konzept erarbeitet, das die genannten Entwässerungsprobleme berücksichtigt. Die Umsetzung dieses Konzeptes erfolgt ebenfalls im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanes.</p>	Nein

Abwägungstabelle: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

Abwägung zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Heike Braukmann		des Wasser aus höher gelegenen Bereichen ansteht, fallen schon bei geringem Regen höhere Wassermengen an, die über den Kleingarten abgeführt werden. Bei einer Umplanung des Kleingartengeländes ohne ein schlüssiges Entwässerungskonzept, würden viele Keller und Gärten im wahrsten Sinne des Wortes absaufen. Des weiteren wäre der Wasserkonflikt zwischen Bestandschutz der vorhandenen Anlieger und dem Baurecht der neuen Anlieger nach Umwidmung der Kleingärten vorprogrammiert.		
2	August Frers Am Stratjebusch 92 26180 Rastede	05.01.2004	Gegen die Ausweitung des Flächennutzungsplanes erhebe ich Einwendungen. Mit einem Teil meiner Flächen liege in dieser Planung. Durch die Einbeziehung der Teilfläche aus dem Flurstück 55/1 sehe ich den Wert meiner Fläche in unzumutbarem Maße geschmälert. Ich bin nicht bereit aus diesem Grund Flächen zu veräußern. Zumal durch die Baumaßnahme meine jetzt vorhandene Zufahrt aufgehoben werden muß. Dazu kommt, dass die Fläche 55/1 drainiert ist und die Drainage durch das Flurstück 53/1 (Kögel Wilms Stiftung) zum Wasserzug führt. Auch am Fuß meines Grundstücks lehne ich die Verbreiterung des Grabens ab.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der veränderten Lage des Regenrückhaltebeckens liegt das Flurstück 55/1 nicht mehr im Geltungsbereich der 24. Flächennutzungsplanänderung. Im nachfolgenden Bebauungsplan wird eine Festsetzung getroffen, die die vorhandene Zufahrt weiterhin ermöglicht.	Ja
3	Monika und Elmar Wipper Koppelweg 10 D 26180 Rastede	10.11.2003	Mit Bezug auf die Anliegerbesprechung vom 05.11.2003 zum Bauvorhaben „Im Göhlen“ möchten wir einen Vorschlag zur neuen Linienführung des Koppelweges zur Einmündung in das o.a. Baugebiet machen. Insbesondere geht es uns um die Erhaltung und den Schutz der 5 ca. 80 Jahre alten Eichen, die in unserem Vorschlag gut integriert würden und eine hervor	Die vorgebrachten Anregungen zum weiteren Verlauf des Koppelweges werden im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens geprüft. Wohnstraßen, die für das gemeindliche Verkehrsnetz keine besondere Verkehrsbedeutung haben, werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.	Nein

Abwägungstabelle: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

Abwägung zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Familie Wipper		<p>ragende gestalterische Positionen bekämen.</p> <p>Gleichzeitig wird eine mögliche Weiterführung der Strasse zur Anbindung an die Kleibroker Strasse aufgezeigt.</p> <p>Durch diesen Vorschlag wird der ausreichend vorhandene Platz des Wendehammers am Ende des Koppelweges genutzt.</p> <p>Wir bitten um wohlwollende Prüfung und Berücksichtigung.</p> <p>Bitte halten Sie uns über den weiteren Verlauf der Planung auf dem Laufenden.</p>		
4	Klaus und Sandra Knutzen Am Mühlenhof 13 26180 Rastede	05.01.2004	<p>Wir sind Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Rastede, Band 238; Grundbuchblatt 8845, Flur 23, Flurstück 32 an der Grenze des o. g. Flächennutzungsplanes.</p> <p>Inwieweit wird uns über kurz oder lang eine direkte Zuwegung zu unserem Grundstück ermöglicht?</p> <p>Bislang ist dieses nur „zu Fuß“ und mit stillschweigender“ Einwilligung der Grundstücksnachbarn möglich.</p>	Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich bezieht sich der Hinweis jedoch nicht auf den Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede, deren Geltungsbereich im Norden an dem Flurstück 51/3 endet. Die von den Einwendern angesprochene Fläche ist nicht Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes. Zudem ist die Darstellung von Grundstückszufahrten nicht Regelungsinhalt eines Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde Rastede wird die Anregung unabhängig von diesem Planverfahren prüfen.	Nein

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2004/014

freigegeben am 22.01.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 23.01.2004

Bebauungsplan Nr. 75 - Im Göhlen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.02.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.02.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes 75 – Im Göhlen mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2003 (Vorlage 2003/239) die Verwaltung beauftragt auf Grundlage der vorgestellten Rahmenplanung (Variante I) die Bauleitplanung einzuleiten.

Nunmehr wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 – Im Göhlen seitens des mit der Planung beauftragten Büros NWP, Oldenburg, erarbeitet.

Der Vorentwurf beruht auf den Vorgaben der beschlossenen Rahmenplanung, den Erfordernissen der Erschließung und den Vorgaben der Verwaltung, die insbesondere Rücksicht auf einen marktgerechten Grundstückszuschnitt und die eigentumsrechtlichen Vorgaben nehmen.

Der Vorentwurf beinhaltet folgende wesentliche Punkte:

- Voraussichtlich werden 46 Grundstücke durch die Planung bereitgestellt.
- Die Mindestgröße liegt voraussichtlich in jedem Fall über 600 qm.
- Daneben gibt es zwei exklusive, sehr großzügig geschnittene Grundstücke im Nordosten entlang des künftigen Regenwasserrückhaltebeckens, die ca. 1.900 qm bzw 2.050 qm aufweisen. Eine Nachfrage nach derartigen Grundstücken wird vereinzelt an die Verwaltung herangetragen und soll durch diese Bereitstellung befriedigt werden.
- Die Bauleitplanung nimmt erstmalig für die Gemeinde Rastede die Erschließungsplanung dahingehend auf, dass z.B. Parkflächen bereits im Bebauungsplan dargestellt werden und Grünflächen den künftigen Grundstücken unmittelbar zugeordnet und mit veräußert werden. Ziel ist es hierbei, die zu pflegenden Straßengrünflächen aus der Zuständigkeit der Gemeinde in die Verantwortung der Anlieger zu geben.
- Der dargestellte Kinderspielplatz wird zur Versorgung aller drei Bauabschnitte des Rahmenplangebietes dienen und soll im Zuge der Erschließungsarbeiten hergestellt werden.
- Die Altanlieger in der Straße „Am Wiesenrand“ erhalten großzügig eingeräumte Abstände zur neuen Bebauung.
- Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße „Koppelweg“.
- Das Plangebiet beinhaltet eine Option, die östlich liegenden Flächen zu einem späteren Zeitpunkt verkehrlich anzuschließen. Daneben wird eine fußläufige Verbindung, die im Bedarfsfall zu einer voll funktionstüchtigen Erschließungsstraße erweitert werden kann, zum südlich angrenzenden Bereich festgelegt.
- Der östliche angrenzende Graben wird für die Entwässerung des Gebietes geringfügig verbreitet. Zur Sicherstellung der Unterhaltung dieses Grabens wird ein 3,5 m breiter Räumstreifen festgelegt, der mitveräußert werden soll und nicht überbaut werden darf. Daran angrenzend schließt sich eine 3 m breite nichtüberbaubare Fläche an.
- Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten/Dachausbauten sowie oberirdische Freileitungen geregelt. Eine farbliche Einschränkung der Dachflächen oder Außenwände wird nicht vorgeschlagen.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Privater landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdische Leitung (Wasserleitung des ÖÖVV)



Richtfunktrassen mit 100 m Schutzstreifen

9. Grünflächen



Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Räumstreifen



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken



Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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

15. Sonstige Planzeichen



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 1000 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.
2. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind nur Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte.
6. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.
7. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.
8. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Einfriedungen sind ebenfalls nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 der Gemeinde Rastede.

2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.

3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

4. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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 Arbeit gestattet.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.