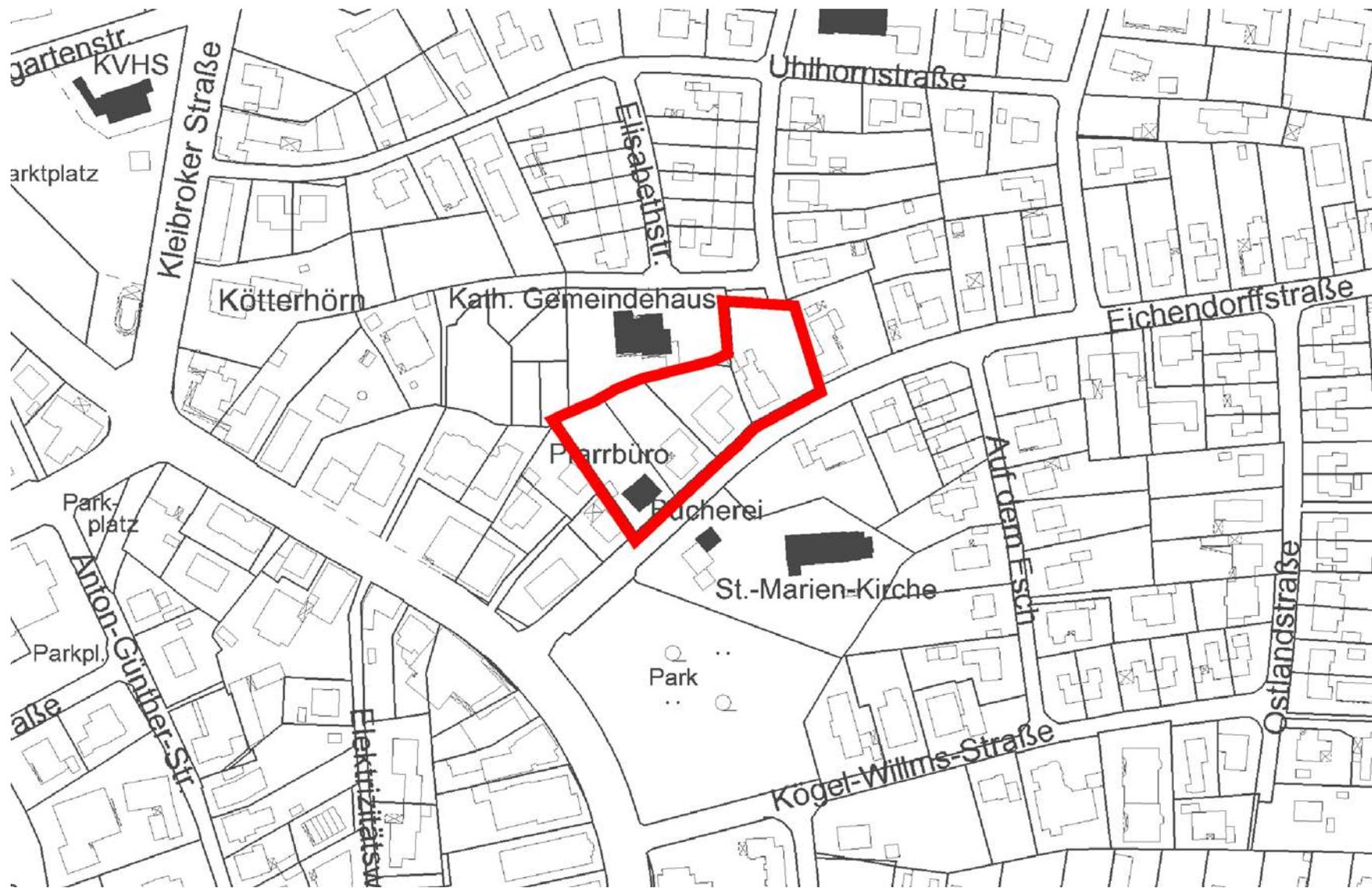




# ***Gemeinde Rastede***

## ***8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e "Rastede - Ortskern"***





Quelle: www.bing.com

Anlass der Planung:

Im Geltungsbereich sollen Mehrfamilienhäuser zugelassen werden.

⇒ Anpassung der Baufenster

⇒ Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse

⇒ Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohnungen





Gartenansicht Süd-Ost



Eingangsansicht Nord-Ost

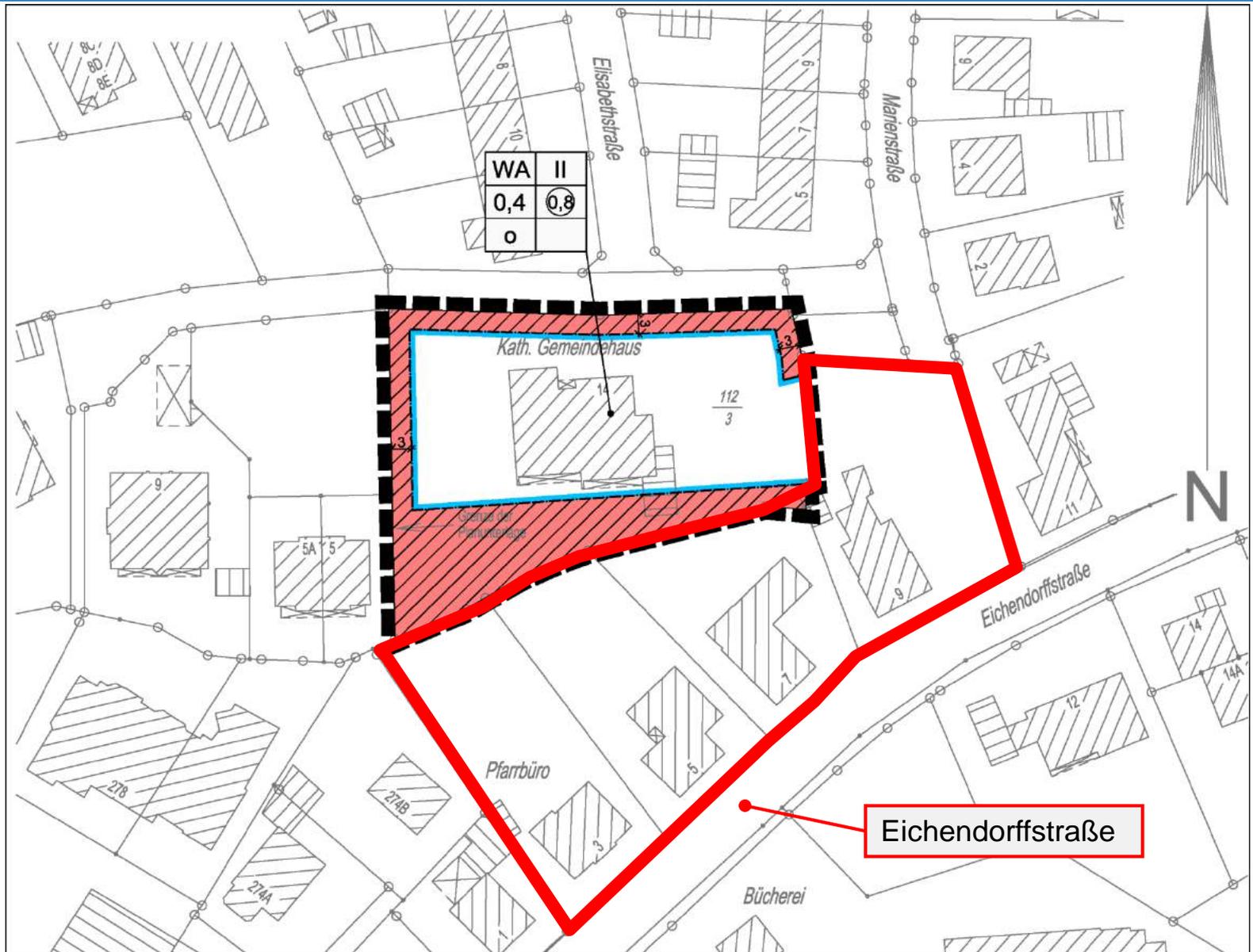


Straßenansicht Nord-West

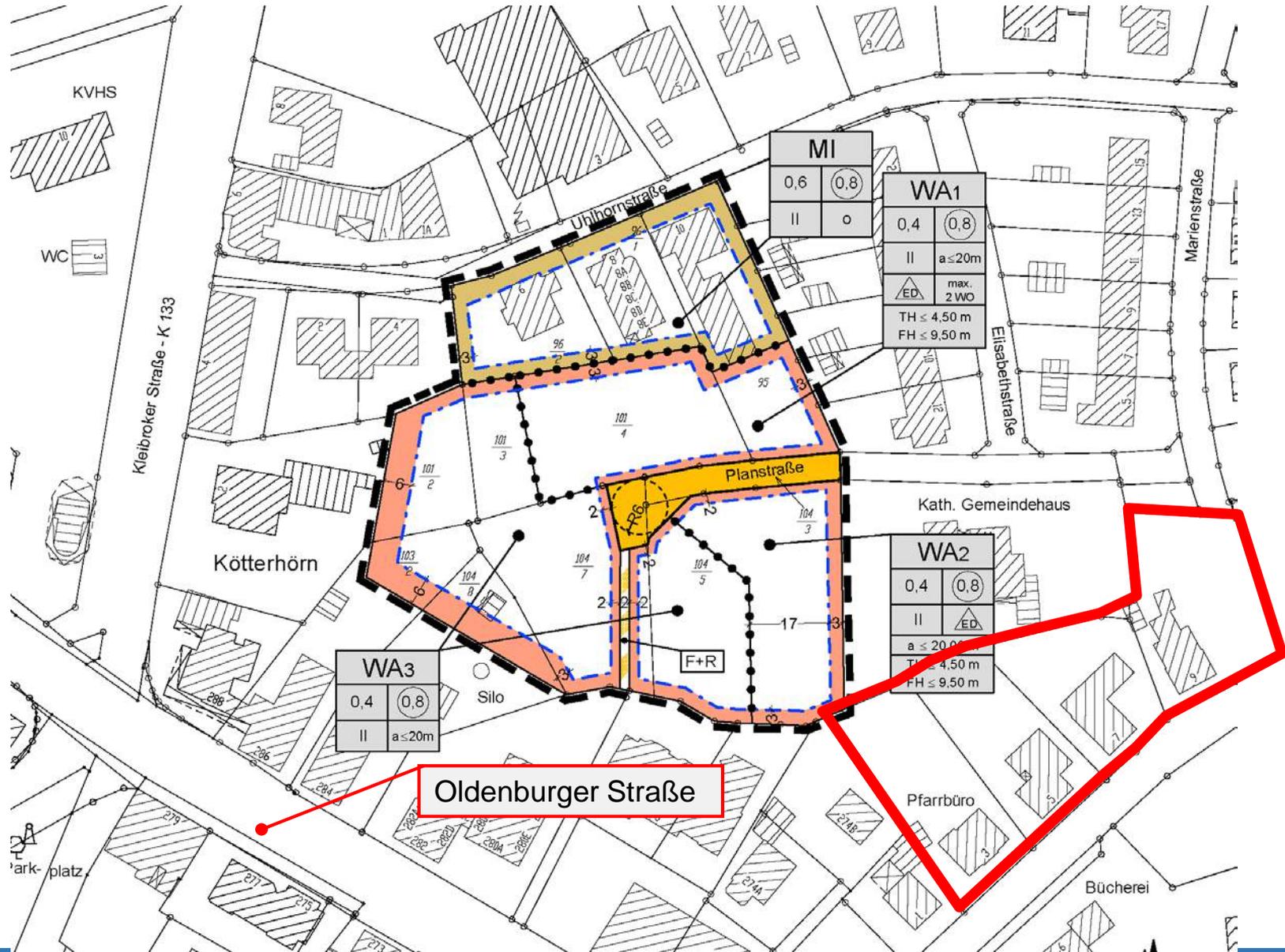


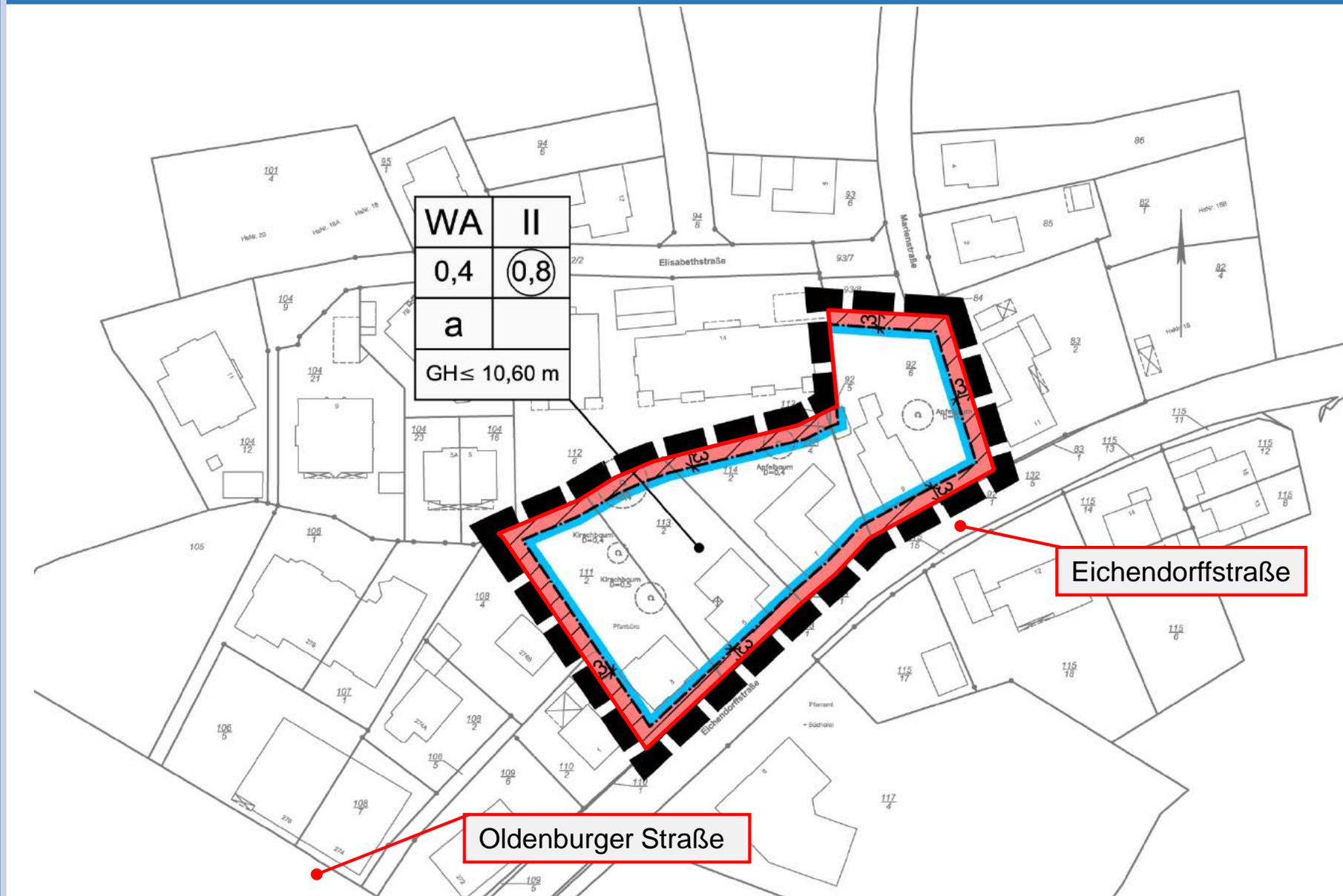
Gartenansicht Süd-West





Eichendorffstraße





1. Parallel zur Eichendorffstraße sind in einer Tiefe von 5 Metern gemessen vom Rand des Geltungsbereiches Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
2. In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind.
3. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe maximal 10,6 m betragen darf. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, unterer Bezugspunkt die Oberkante der Eichendorffstraße, gemessen am Fahrbahnrand im rechten Winkel zum Gebäude.

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e.

## 2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoß das oberste Geschoss) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

## 3. Einfriedung

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist das Baugrundstück mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

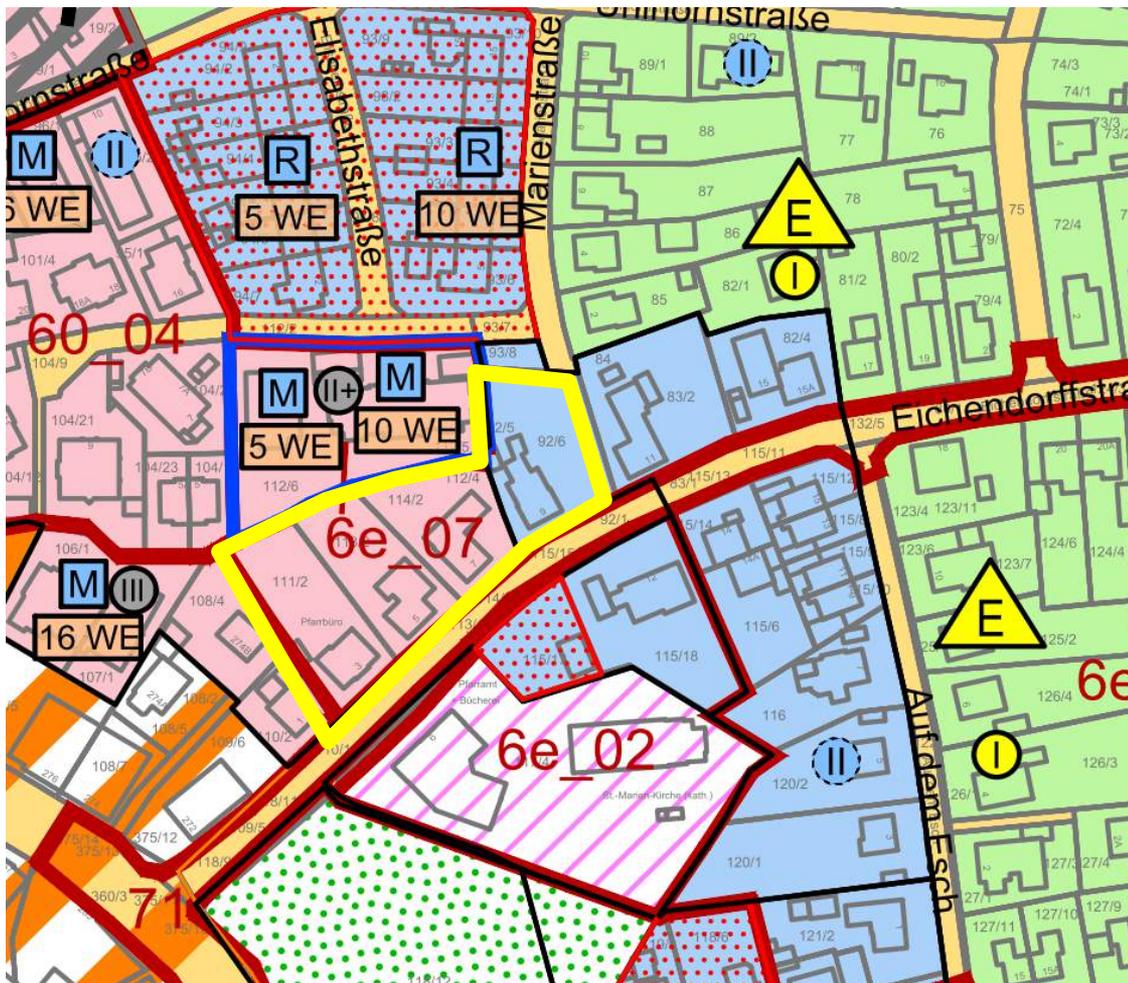
## 4. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde von Anwohnern Kritik vorgebracht.

Das geplante Gebäude sei zu groß dimensioniert. Die Abstände zu den Nachbarn sollten vergrößert werden, die Grundfläche und die zulässige Gebäudehöhe sollten reduziert werden.

⇒ Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung wurden abgewartet.



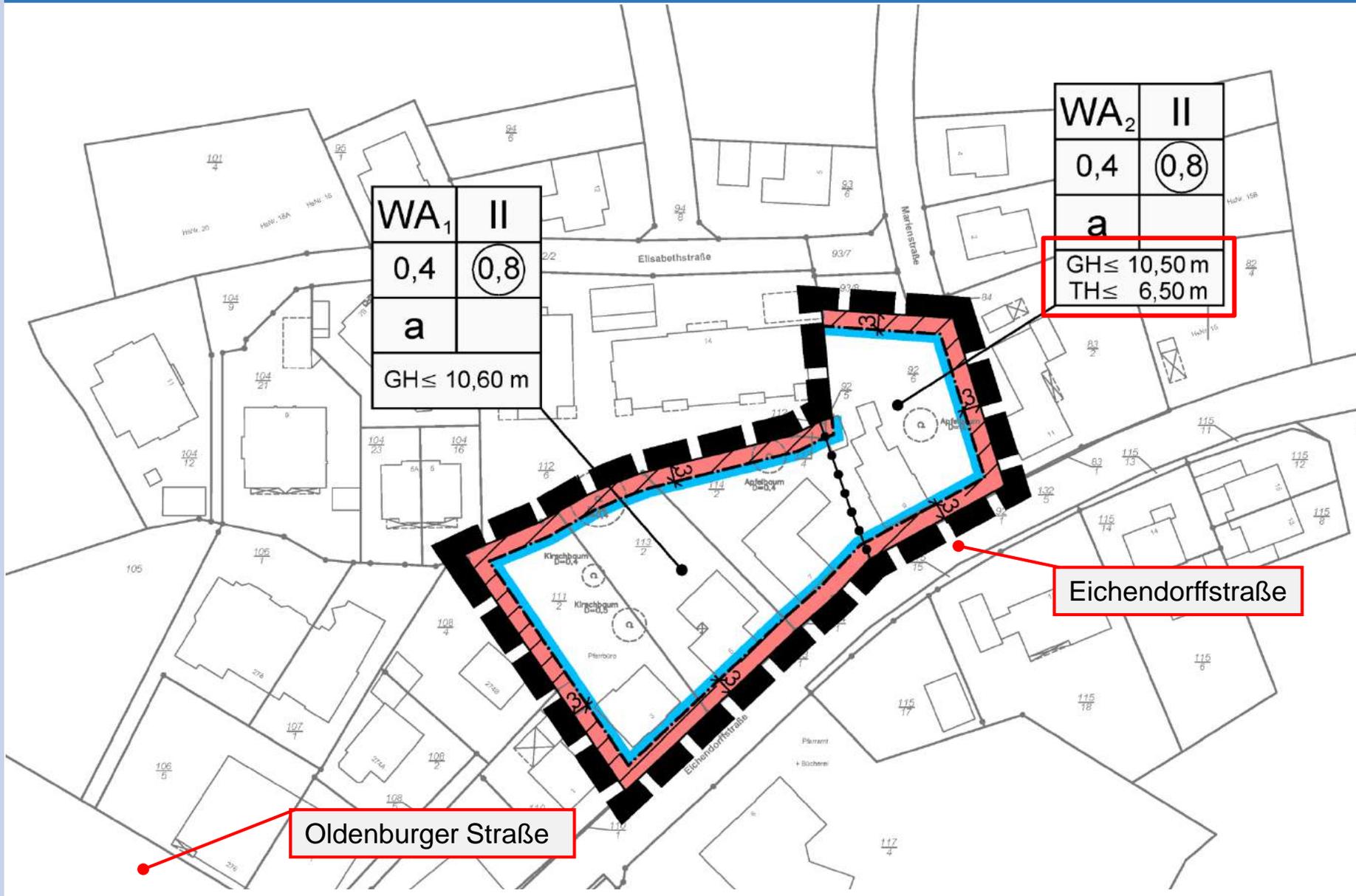
### Darstellung als Zone 1

- Max. II + zurückgesetztes Staffelgeschoss
- Max. 1 WE je 140 m<sup>2</sup> Baugrundstück
- Max. 10 WE je Gebäude

### Darstellung als Zone 2

- Max. II ohne Staffelgeschoss
- Max. 1 WE je 140 m<sup>2</sup> Baugrundstück
- Max. 8 WE je Gebäude
- Max. Traufhöhe 6,50 m
- Max. Firsthöhe 10,50 m

*Ausschnitt aus dem Konzept der verträglichen Innenentwicklung*



## 1. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, unterer Bezugspunkt die Oberkante der Eichendorffstraße, gemessen am Fahrbahnrand im rechten Winkel zum Gebäude.

## 2. Traufhöhe

Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) gemäß Einschrieb im Planteil im WA 2 des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Traufe, nicht überschritten werden darf.

Untere Bezugsebene ist der der Gebäudemitte nächstgelegene eingetragene Bemessungspunkt über Normalhöhennull (NHN) der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

## 3. Anzahl der Wohneinheiten

In allen allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB je vollständige 140 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.

In den allgemeinen Wohngebietesn WA 1 sind maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### 4. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den WA 2 oberhalb des 2 Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

#### 5. Bauweise

In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind.

#### 6. Garagen und Nebenanlagen

Parallel zur Eichendorffstraße sind in einer Tiefe von 5 Metern gemessen vom Rand des Geltungsbereiches Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e.

### 2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoß das oberste Geschoss) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Pulldächer sind nicht zulässig.

### 3. Einfriedung

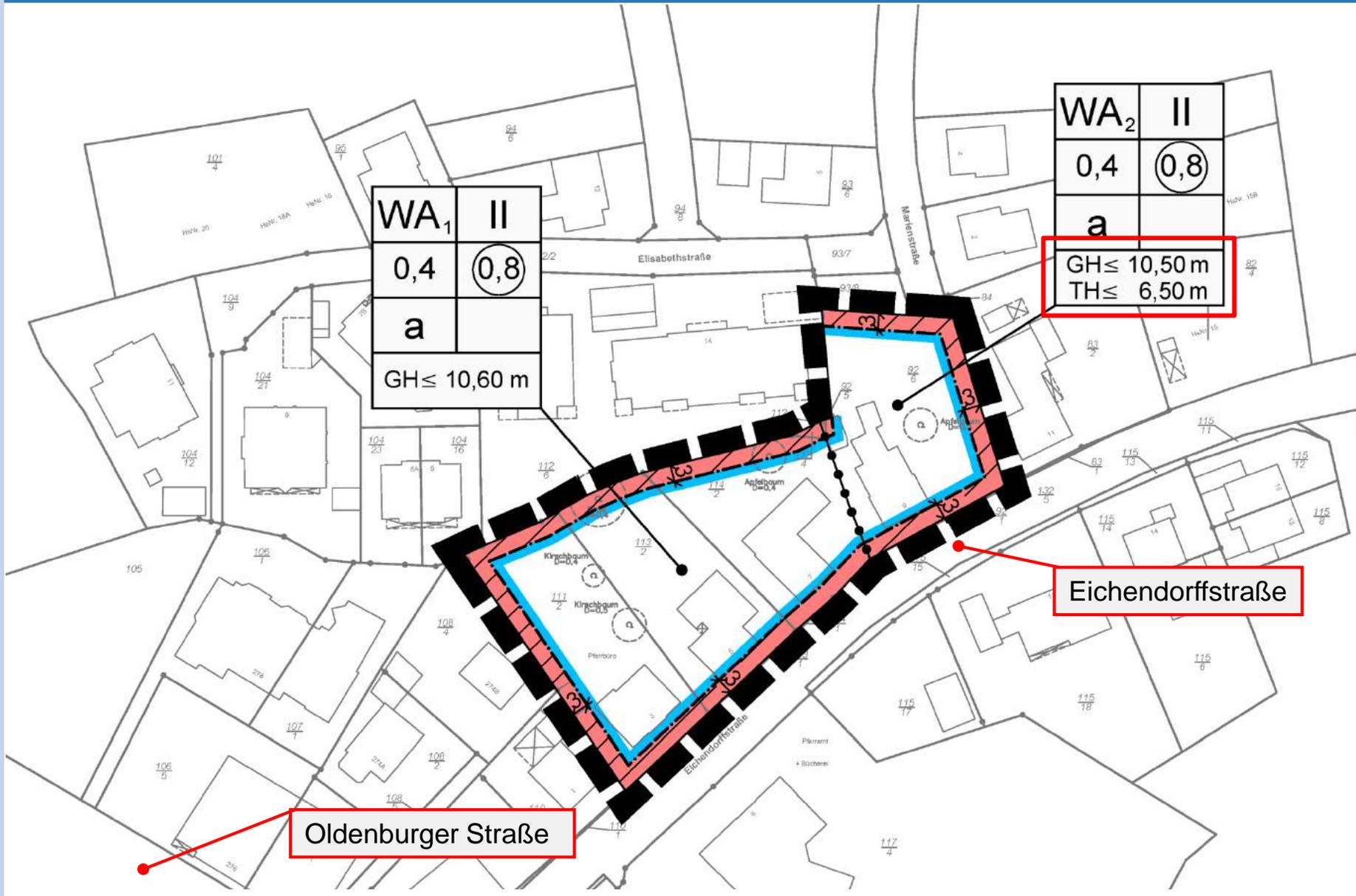
Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist das Baugrundstück mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

### 4. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

### 5. Staffelgeschosse

In den WA 1 sind die Staffelgeschosse mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Seiten einzuhalten.



## Beschlussvorschlag:

1. Dem überarbeiteten Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans 6 E einschließlich örtlicher Bauvorschriften und Begründung wird zugestimmt.
2. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.