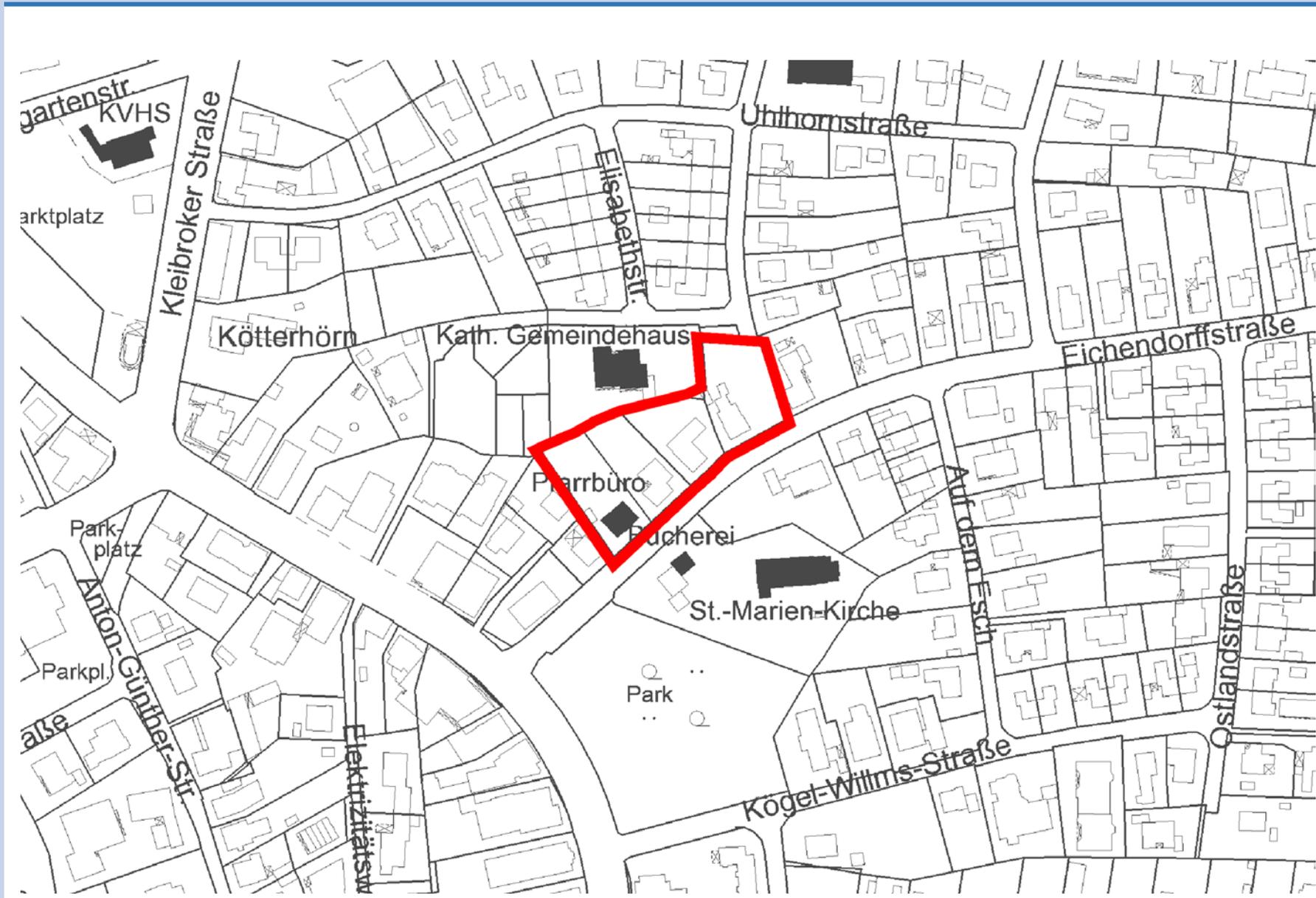




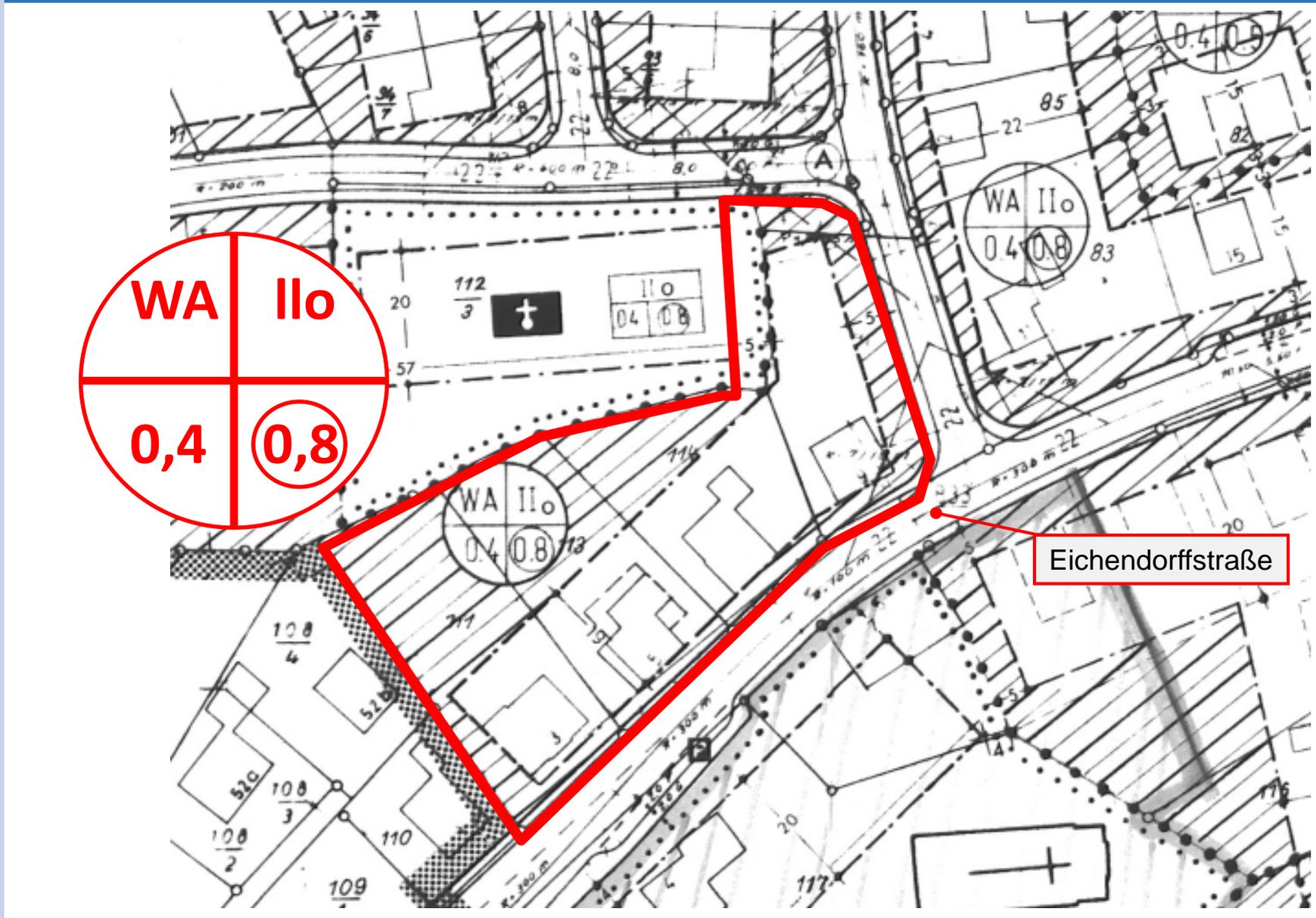
Gemeinde Rastede

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





Quelle: www.bing.com



Sammeländerungen „A“ und „C“:

Sammeländerung „A“:

Reduzierung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 und der Geschossflächenzahl auf 0,6

Sammeländerung „C“:

Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und bei Doppelhäusern nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

Die Gebäudelänge darf maximal 20 m betragen.

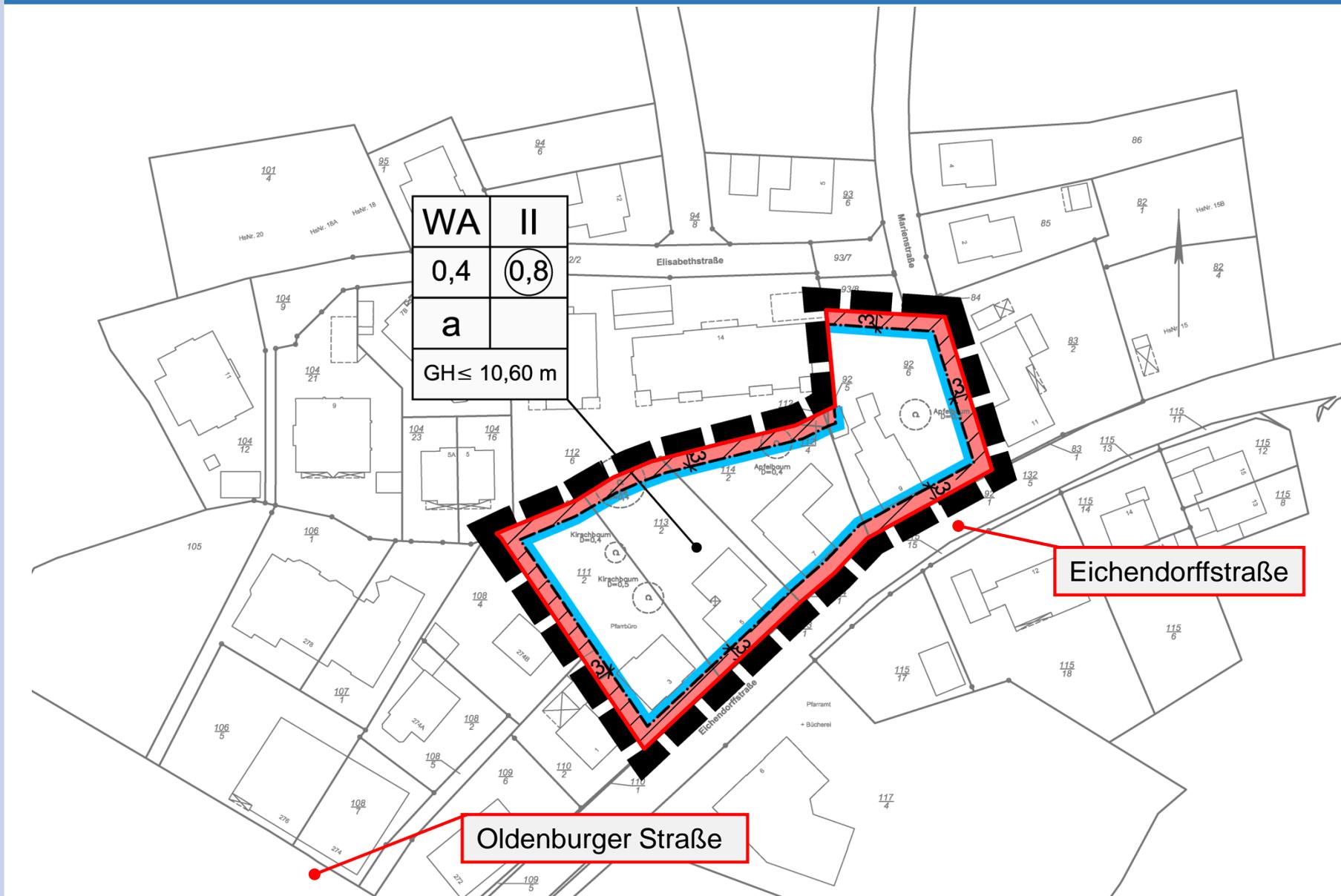
Anlass der Planung:

Im Geltungsbereich sollen Mehrfamilienhäuser zugelassen werden.

⇒ Anpassung der Baufenster

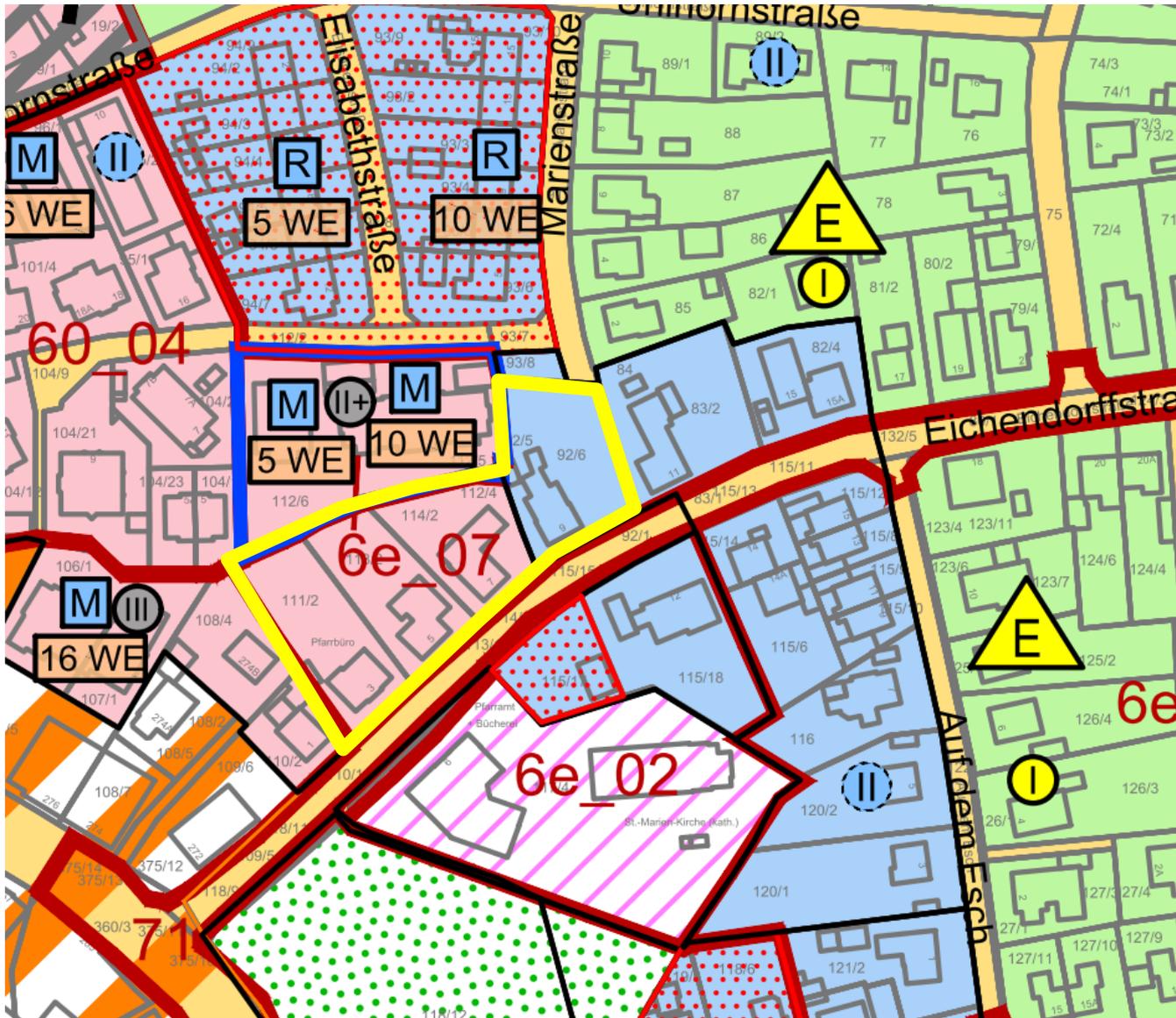
⇒ Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse

⇒ Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohnungen



Eichendorffstraße

Oldenburger Straße



Änderung zum Erneuten Entwurf:

Anpassung der Festsetzungen an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung:

In gesamten Plangebiet: je 140 qm Baugrundstück eine Wohneinheit

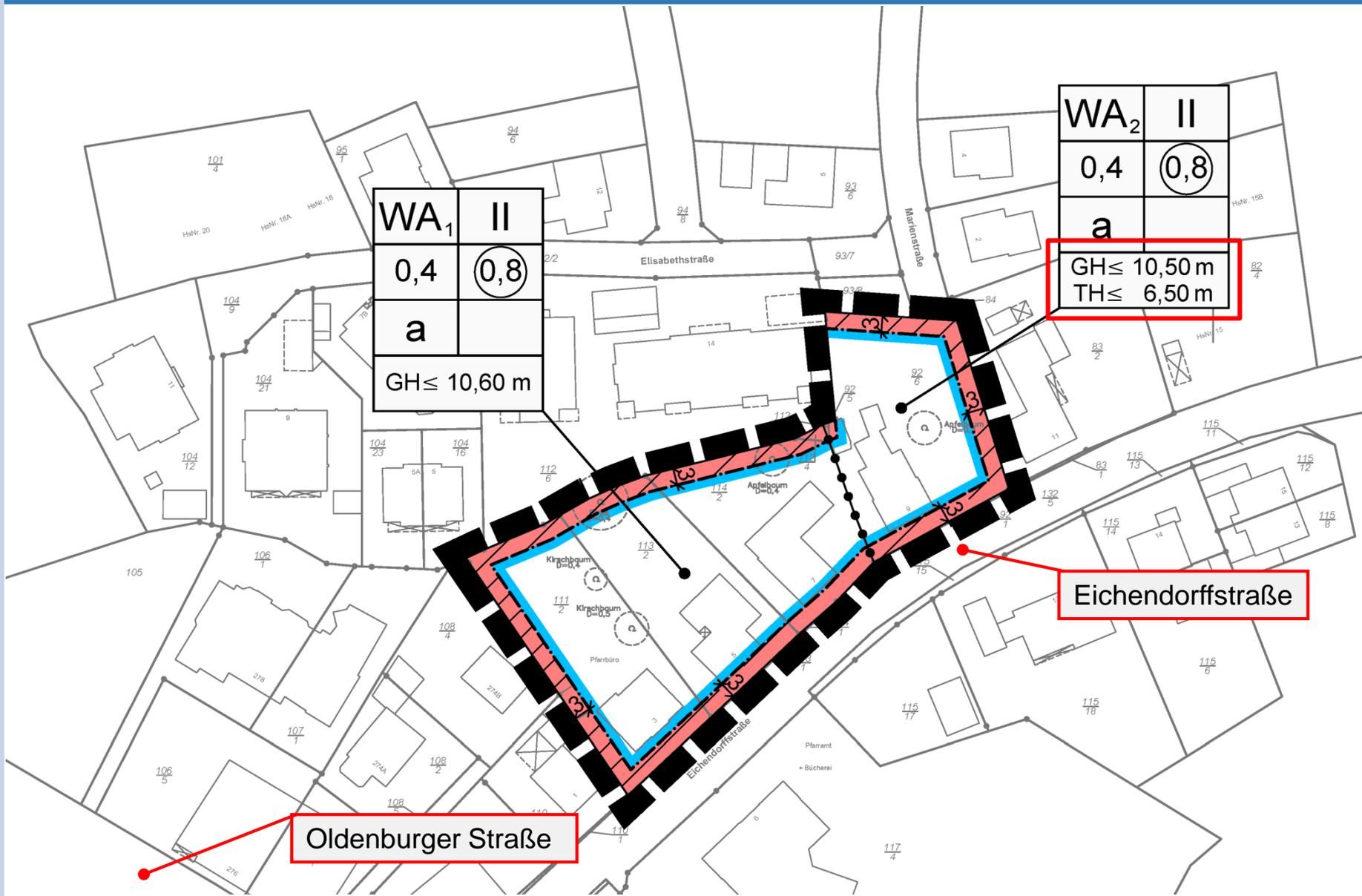
Gliederung des Plangebietes:

WA 1 im Westen

- maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude
- Staffelgeschosse mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses. Der Abstand ist zu allen Seiten einzuhalten.
= örtliche Bauvorschrift

WA 2 im Osten

- maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude
- Traufhöhe maximal 6,50 m
- Gebäudehöhe maximal 10,50 m
- oberhalb des 2 Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig



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.

Öffentliche Auslegung , 3 (2); Verfahren im Jahr 2017

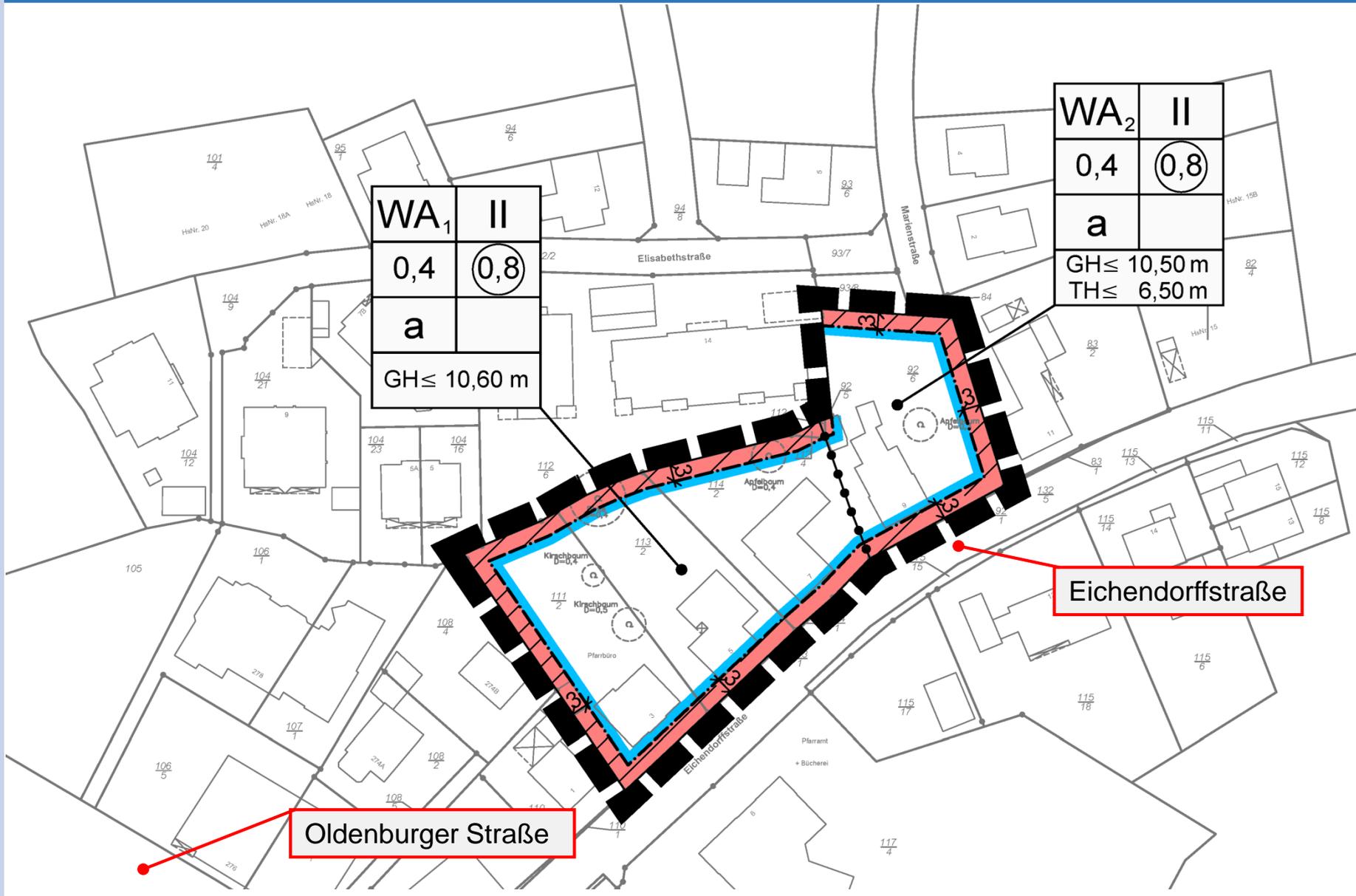
Anregungen/ Kritik:

- Warum beschleunigtes Verfahren nach , 13a BauGB ?
- Kritik an zulässiger Größendimension (Gebäudehöhe, Grundfläche, Grenzabstände)
- Befürchtung: Verschattung und Wertminderung
- Hinweis auf Bestandsschutz der Buchenhecke

Keine Stellungnahmen im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung nach , 4a (3) BauGB

Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) und § 4a (3) BauGB

- Landkreis Ammerland: Redaktionelle Hinweise
- OOWV: Hinweis auf Leitungen sowie zur Lösch- und Trinkwasserversorgung
- EWE Netz GmbH: Hinweis auf Leitungen



Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch sowie der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch **eingegangenen Stellungnahmen werden** auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 23.09.2019 **berücksichtigt**.
2. Von einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die bisherige Beschlussfassung und **Abwägung wird bestätigt**.
4. Die **8. Änderung des Bebauungsplans 6 E** mit Begründung sowie die örtlichen **Bauvorschriften werden** gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB **beschlossen**.