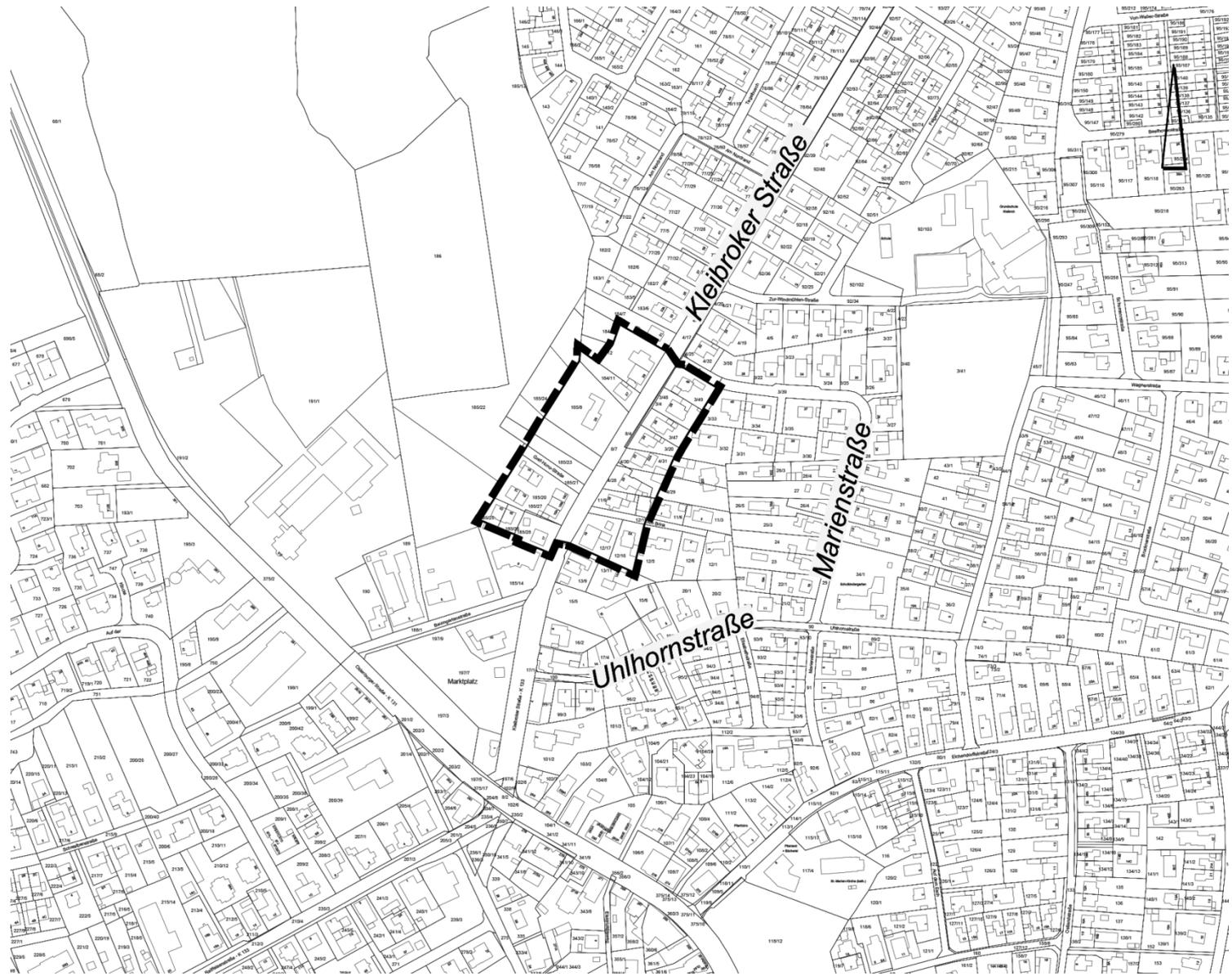




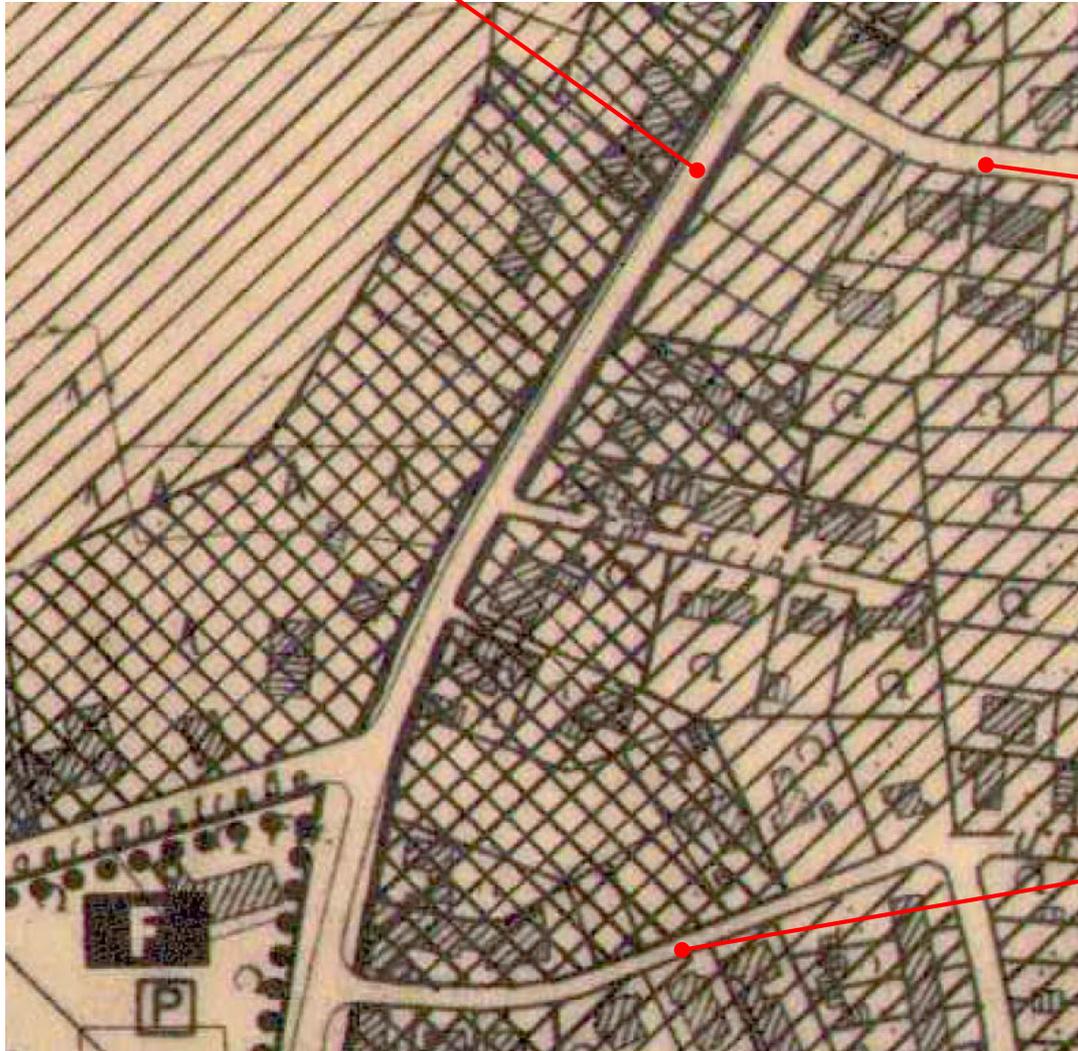
Gemeinde Rastede

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“





Kleibroker Straße

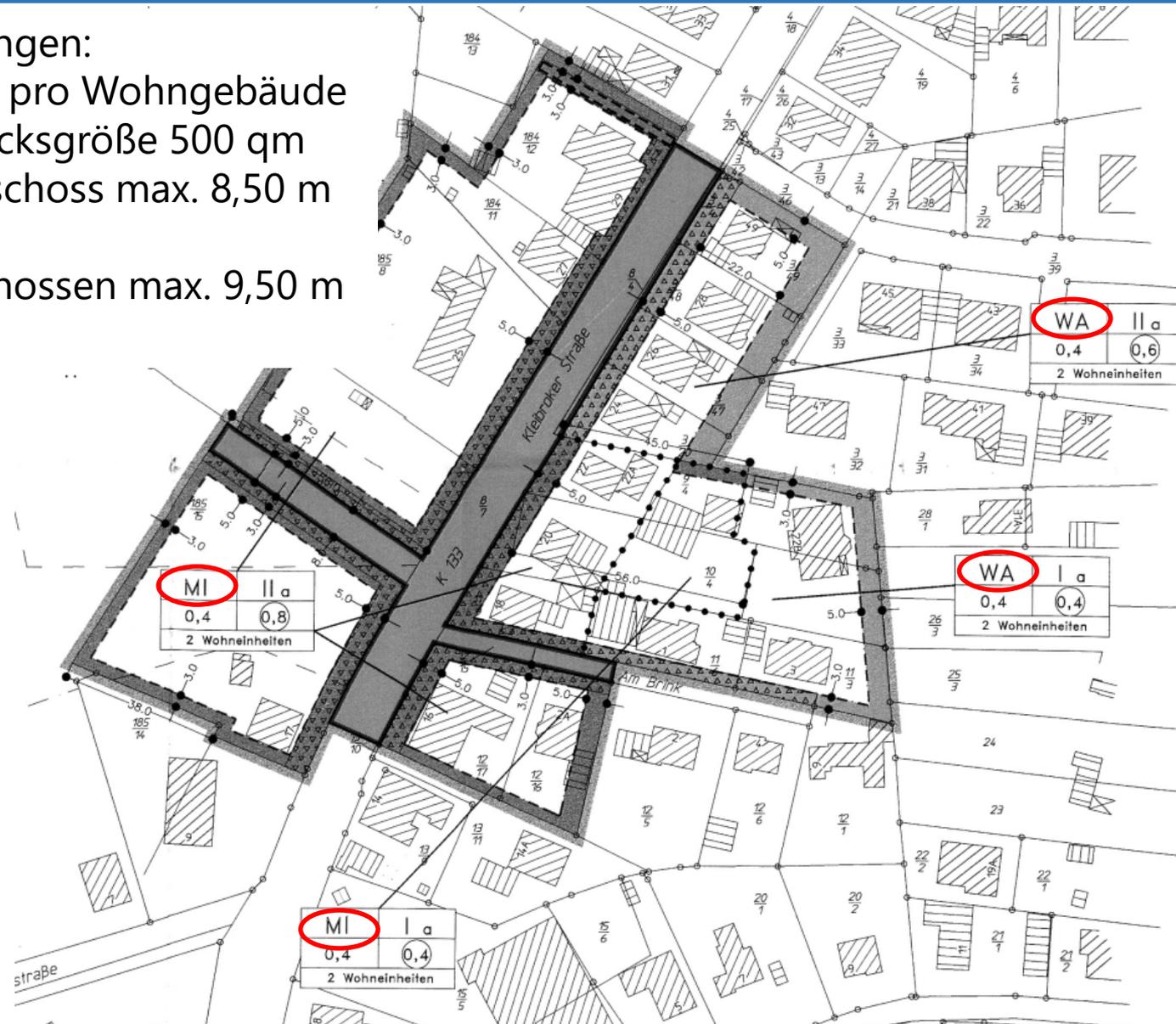


Marienstraße

Uhlhornstraße

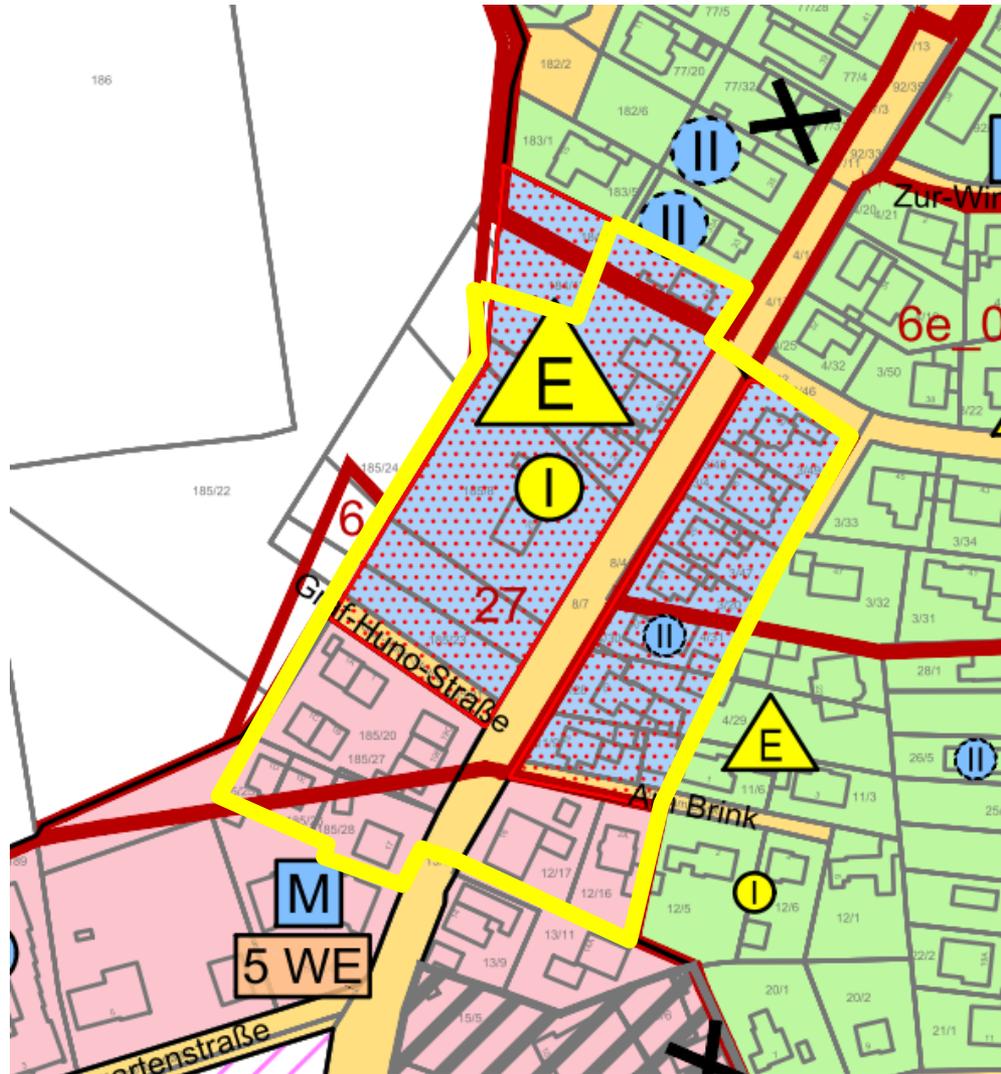
Textliche Festsetzungen:

- maximal zwei WE pro Wohngebäude
- Mindestgrundstücksgröße 500 qm
- Bei einem Vollgeschoss max. 8,50 m Gebäudehöhe
- Bei zwei Vollgeschossen max. 9,50 m Gebäudehöhe



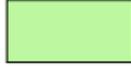
Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung

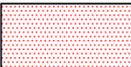
- ➔ Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- ➔ maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- ➔ **bestandsorientiert** höhere Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- ➔ bestandsorientiert höhere Verdichtung im Ortskern
- ➔ bestandsorientiert höhere Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung



- 

max. II Vollgeschosse + zurückgesetztes Staffelgeschoss
 max. Gebäudehöhe 13,00 m
 max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
 max. 10 Wohneinheiten je Gebäude
- 

max. II ohne Staffelgeschoss
 max. Traufhöhe 6,5 m
 max. Gebäudehöhe 10,50 m
 max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
 max. 8 Wohneinheiten je Gebäude
- 

I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung
 max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH
- 

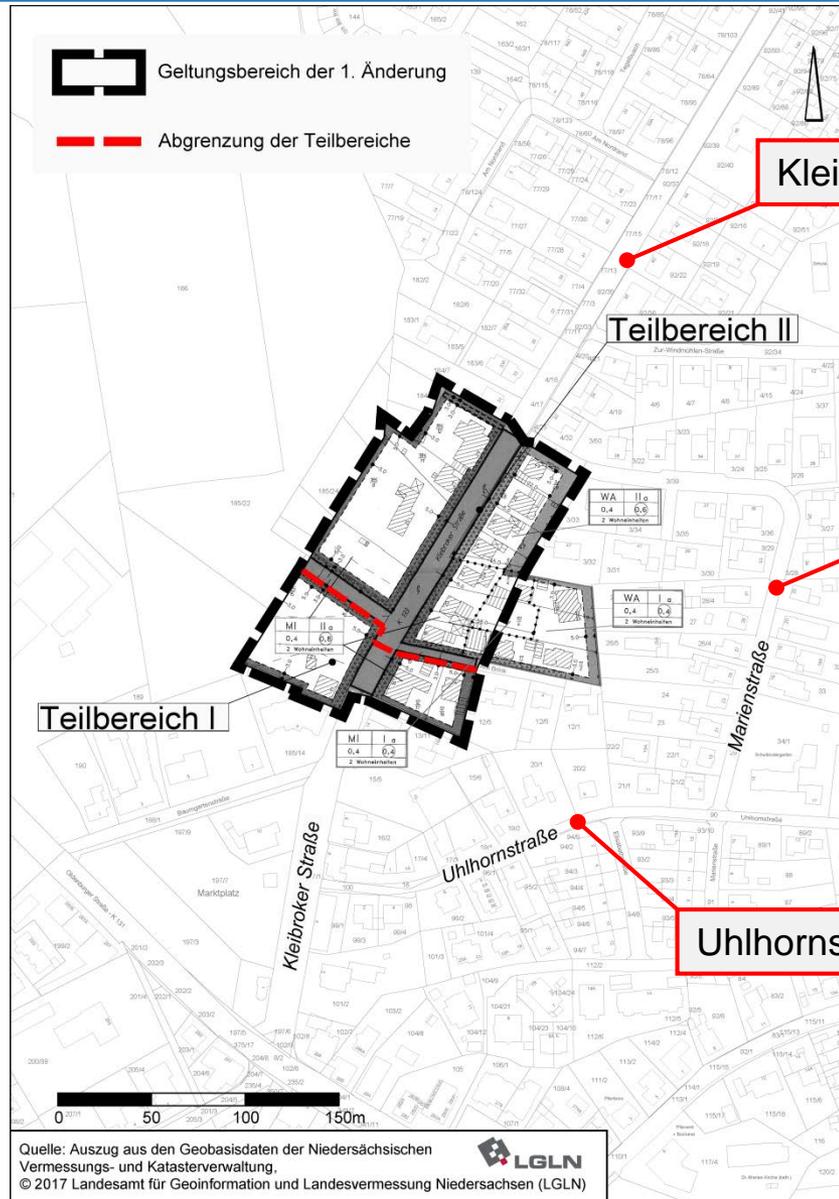
Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses

Für die **blaue** Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- ➔ Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- ➔ Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- ➔ Maximal 8 Wohneinheiten
- ➔ Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- ➔ Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

Für die **rote** Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- ➔ Maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses, oder zuzüglich eines geneigten Daches
- ➔ Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- ➔ Maximal 10 Wohneinheiten
- ➔ Begrenzung der Gebäudehöhe auf 13,00 Meter



Teilbereich 1

1. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten wird aufgehoben.
2. Innerhalb der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten **Mischgebiete** sind gemäß § 20 BauNVO **II Vollgeschosse** zulässig.
3. In den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal **1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück** bzw. **maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus** zulässig.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximal zulässige **Gesamthöhe beträgt 13,0** m über Bezugsebene. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Teilbereich 2

1. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten und die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen werden aufgehoben.
2. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten **Mischgebiete** sind gemäß § 20 BauNVO **II Vollgeschosse** zulässig.
3. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.
4. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB **maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück** bzw. **maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus** zulässig.

5. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige **maximale Traufhöhe** (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt **6,5 m** über Bezugsebene, die **maximal zulässige Gesamthöhe** beträgt **10,5 m** über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten **oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig**.
7. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit den Teilbereichen 1 und 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67.

2. Einstellplätze

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

3. 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.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 (Teilbereiche 1 und 2).

Teilbereich 1

5. 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 Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

6. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse oberhalb des **2. Vollgeschosses sind mit mindestens 2,00 m** Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhalten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden.

Teilbereich 2

4. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur **symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern** mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen **20 und 45 Grad** zu errichten.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Beschlussvorschlag:

- 1.) Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 67 wird zugestimmt.
- 2.) Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
- 3.) Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.