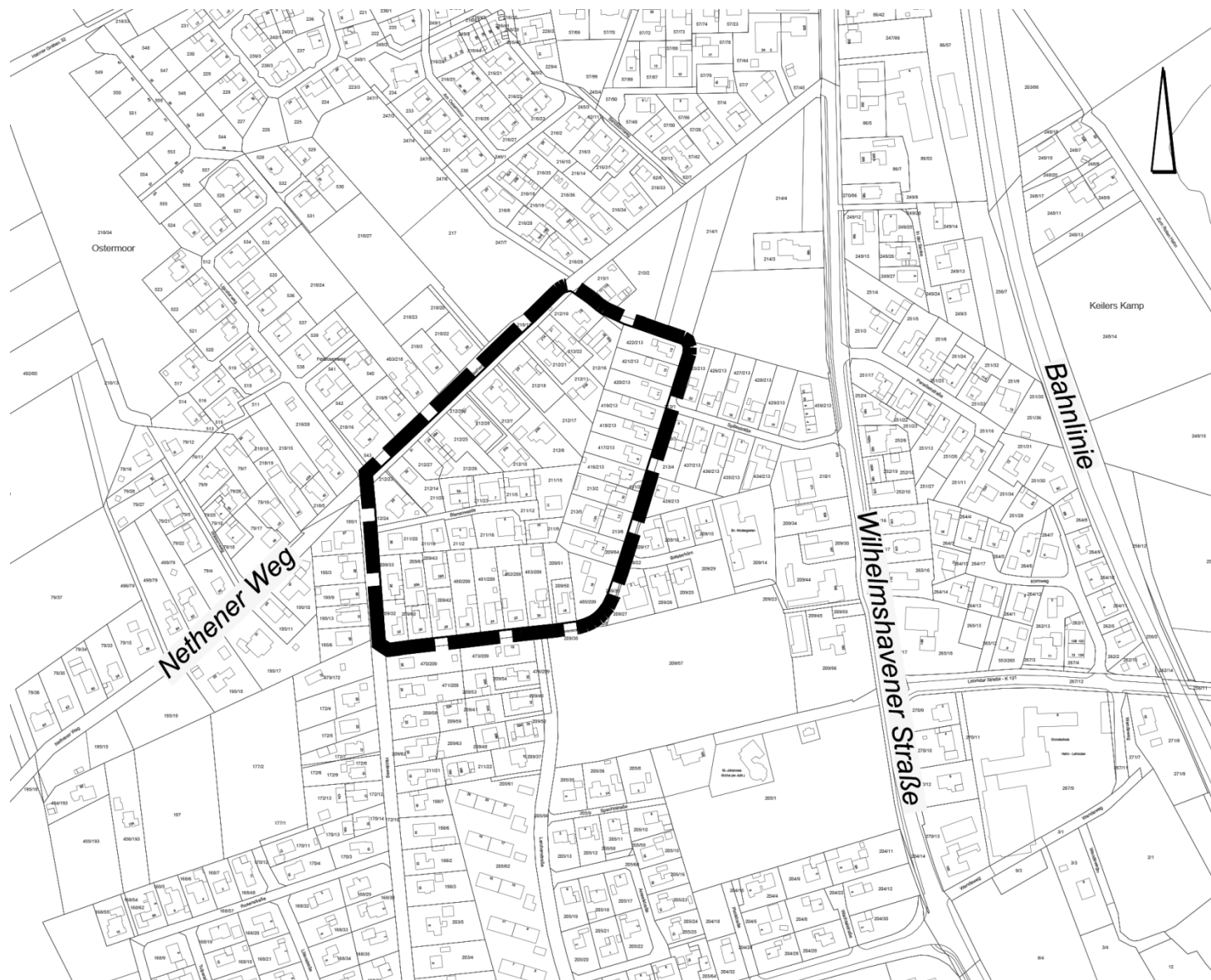




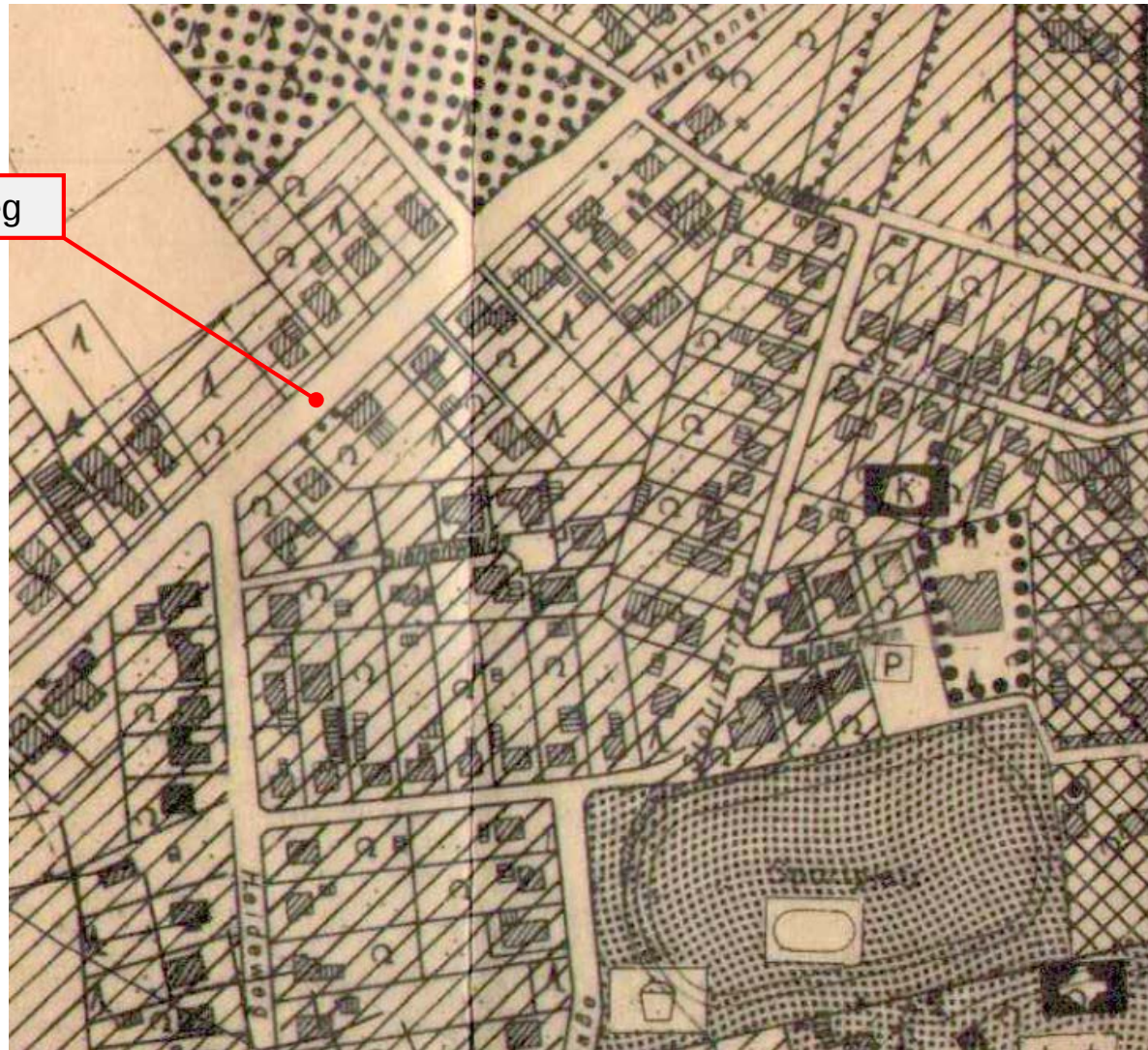
Gemeinde Rastede

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 ***„Hahn-Lehmden“***

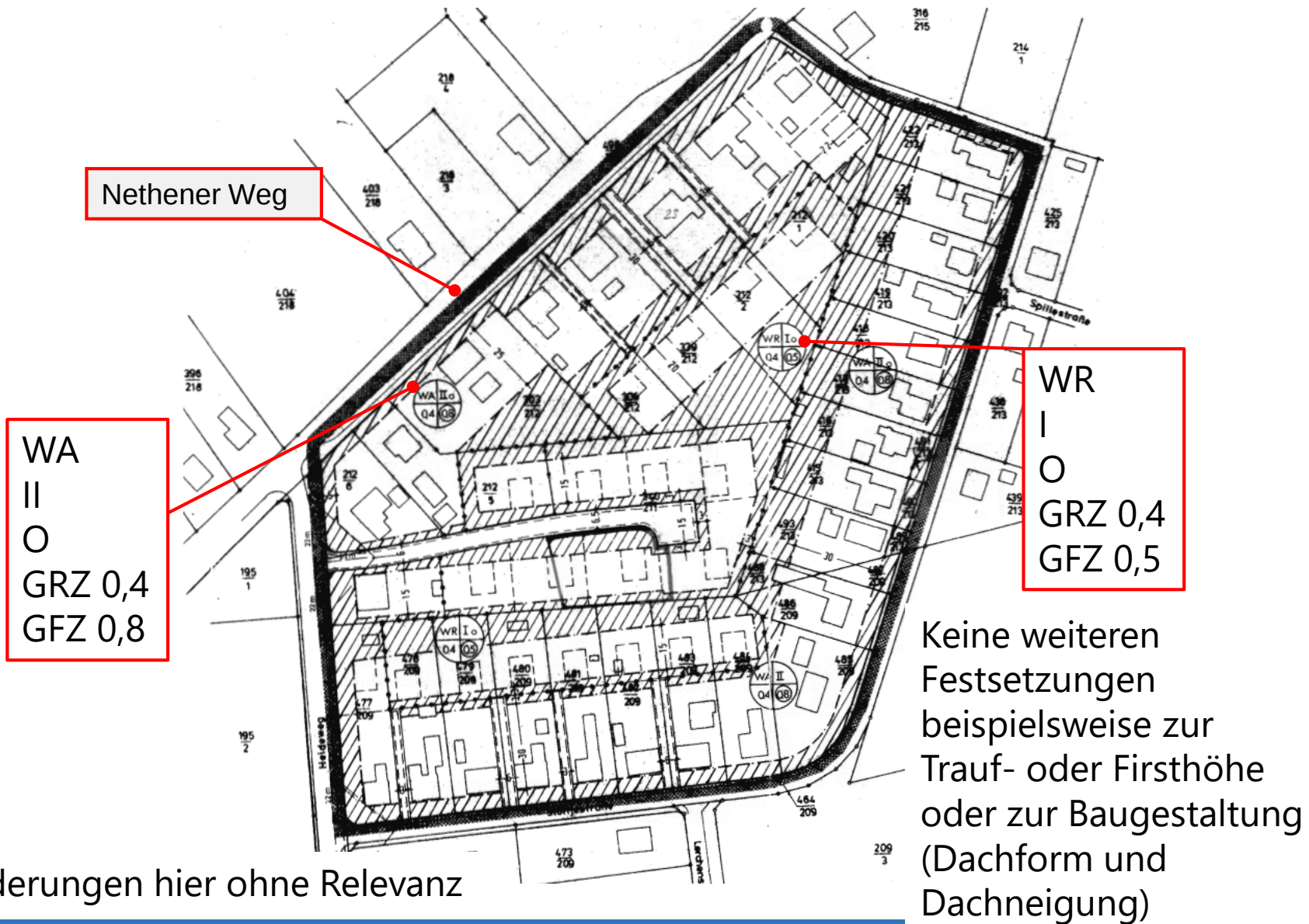


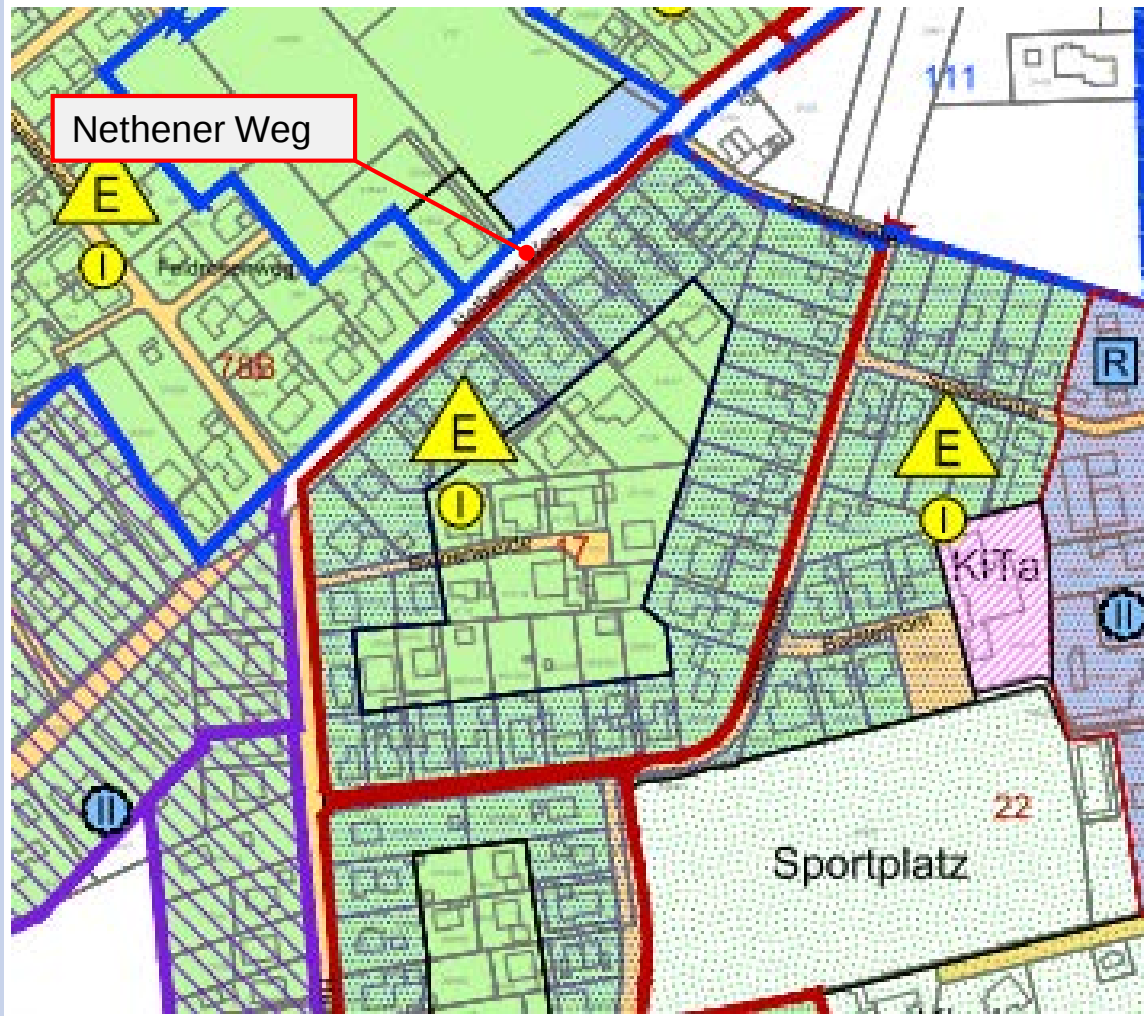


Nethener Weg



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan





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 nicht ausgenutzter Baurechte (von II Vollgeschossen nach I Vollgeschoss)



Ziele des Konzeptes: Verträgliche Verdichtung

- ➡ 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

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

- ➡ Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH
- ➡ Maximal 1 Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe (z.B. 4,0 m) und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen Einzelfallprüfung

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen und gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete ist gemäß § 20 BauNVO I **Vollgeschoss** zulässig.
2. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein **zweites Vollgeschoss** zugelassen werden, vorausgesetzt, dass **zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.**
3. In den gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.
4. In den gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene **600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit** zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt **maximal 2 Wohneinheiten** zulässig.

5. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebiete und die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete 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 **4 m** über Bezugsebene, die **maximal zulässige Gesamthöhe** beträgt **9,0 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 Reinen und Allgemeinen Wohngebieten **Staffelgeschosse unzulässig**.
7. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.

2. 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, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 17 mit örtlichen Bauvorschriften 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.