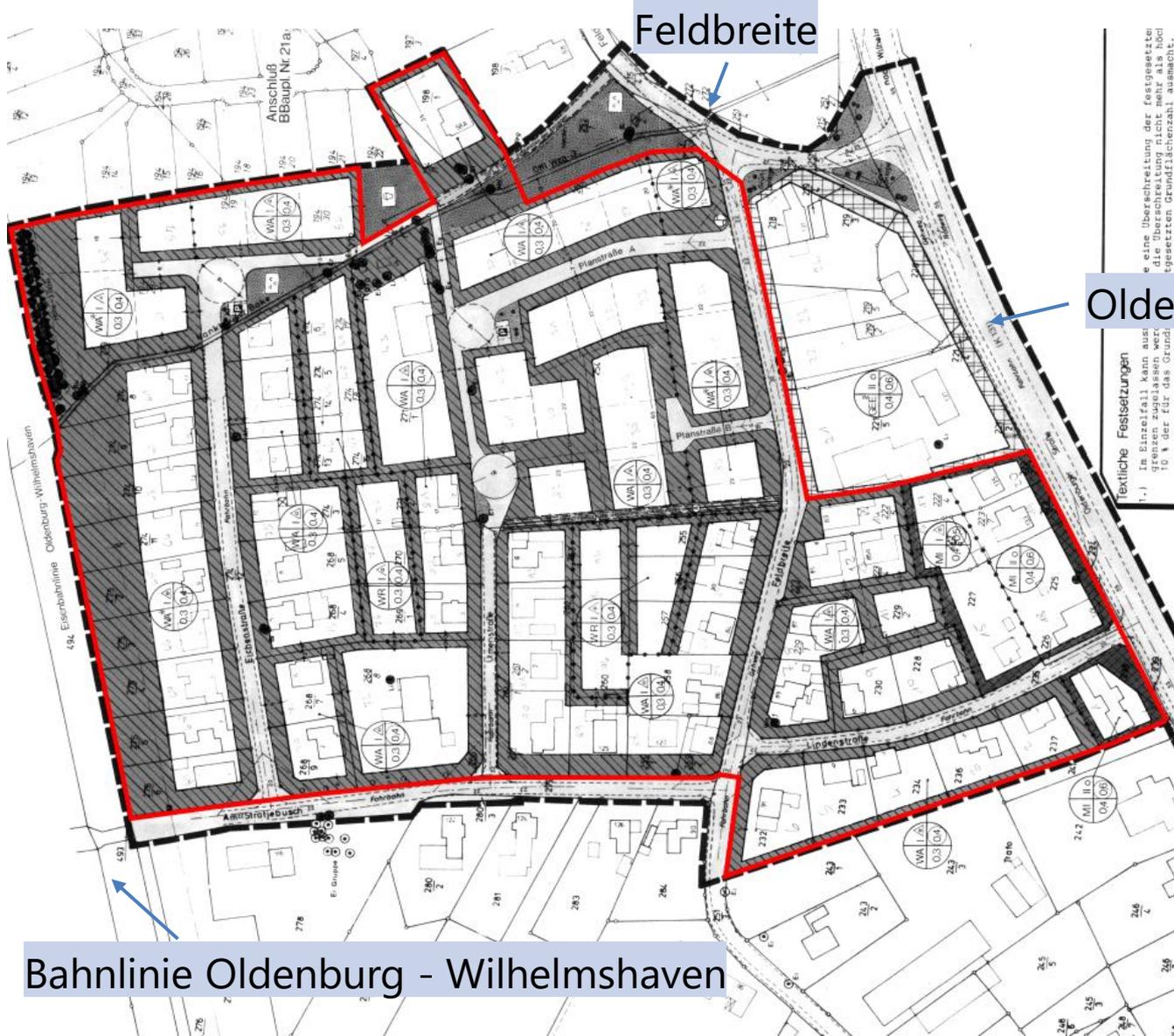




Gemeinde Rastede

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B

„Südende“



Feldbreite

Oldenburger Straße

Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven

Textliche Festsetzungen
1.) Im Einzelfall kann aus den Grenzen zugelassen werden, die bis zu 10 % der für das Grundstück festgesetzten Grundflächenzahl ausmacht.



Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven

Oldenburger Straße/ Lindenstraße



Feldbreite in Richtung Norden



Eichenstraße in Richtung Süden



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede



Sammeländerung C für WA und WR:
 maximal 2 WE pro Wohngebäude
 DHH 1 WE
 Maximale Gebäudelänge 20 m

Textliche Festsetzungen

- 1.) Im Einzelfall kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, wenn die Überschreitung nicht mehr als höchster 10 % der für das Grundstück festgesetzten Grundflächenzahl ausmacht.
- 2.) Für die gesondert gekennzeichneten WA-Gebiete (WA*) gelten gemäß § 9 Abs. 2 Ziffer 24 BBAUG die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen:
 - a) Bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die ein Neubau gleichkommen, ist die Grundrissgestaltung der Gebäudeoberfläche so zu gestalten, daß durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebäuden Lärmgeschützt Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen.

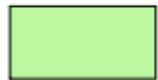
- Legende**
- Baum
 - Ahorn
 - Birke



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



Rücknahme der planungsrechtlichen
 Möglichkeit zur Errichtung eines
 Staffelgeschosses

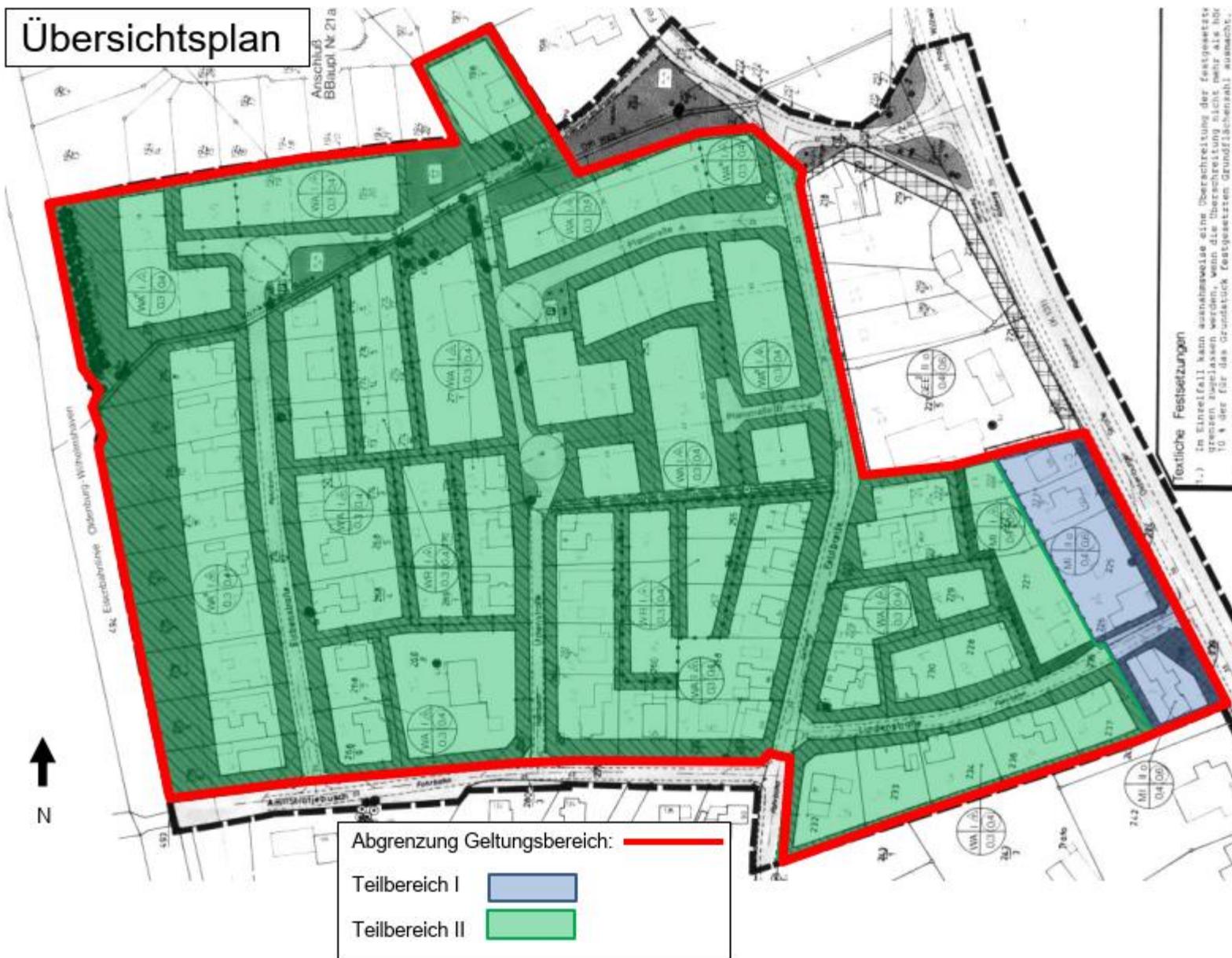


I maximal ggf. mit Begrenzung der
 Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung
 max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH;
 je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/
 DHH

Anlass und Ziele der Planung

- Anlass ist das beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung. Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung.
- Für den Änderungsbereich ist eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten.
- Einige Grundstücke im Bereich dieser Änderung sind nur relativ gering bebaut und/ oder sind älter, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale durch Anbauten oder Aufstockungen, ggf. auch durch Abriss ergeben.
- Ziel des Konzeptes ist u.a. der Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen

Übersichtsplan



§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ umfasst die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA), Reinen Wohngebiete (WR) und Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen**Teilbereich I**

Teilbereich I



1. In den 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.

Abweichend ist auf dem Flurstück 225/2 (Oldenburger Straße Nr. 129) bei Modernisierung und Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau mit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B zulässiger Wohnungsanzahl (11 Wohnungen) zulässig.

2. 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 Trauf- und Gesamthöhe bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugspunkt.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), 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.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
4. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21B gelten fort.

Teilbereich II

Teilbereich II



5. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.
6. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten **Reinen Wohngebieten** sind gemäß § 22 (2) BauNVO **nur Einzelhäuser** zulässig.
7. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten 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.
8. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten **Reinen Wohngebieten** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene **600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit** zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt **maximal 2 Wohneinheiten** zulässig.

9. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und für 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 **4,50 m** über Bezugspunkt, die maximal zulässige **Gesamthöhe** beträgt **9,50 m** über Bezugspunkt.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), 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.

10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) Satz 2 BauGB und § 16 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten, in den Reinen Wohngebieten und in den Mischgebieten **Staffelgeschosse unzulässig.**
11. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21B gelten fort. Der Punkt 1 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung entfällt, der Punkt 2 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung besteht 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B.

2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit 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. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glas-konstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

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 (1) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B.

5. Einstellplätze

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

6. 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