

Gemeinde Rastede**Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ – 3. Änderung / Teilbereiche A und B****Textliche Festsetzungen**

1. Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO sind innerhalb der in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Mischgebiete (MI) Spielhallen nicht zulässig.
3. Innerhalb des Teilbereiches A des Geltungsbereiches ist gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 % zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (Teilbereich B) befindet sich ein gem. § 27 NNatG geschütztes Naturdenkmal (Linde, WST-45).

Änderung der örtlichen Bauvorschriften**Teilbereich A**

1. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ gelten auch für den Bebauungsplanänderungsbereich (Teilbereich A) mit Ausnahme der § 4 (1+6) – Dächer – und § 5 (1, 5 + 7) – Außenwände. An Stelle der vorgenannten Ausnahmen gelten nachfolgende Regelungen:

Dächer

§ 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 16°-50° Dachneigung zulässig. Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Flachdächer zulässig, wenn die Gebäude eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

- (6) Gemäß § 16 (3) BauNVO sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss Traufhöhen zwischen 3,20 m und 4,20 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zwischen 5,50 m und 8,50 m zulässig. Wenn das oberste Geschoss um mindestens 2,50 m von der jeweiligen, äußeren Gebäudeseite zurückspringt, ist eine Traufhöhe von max. 10,50 m zulässig. Die Firsthöhe darf 12,50 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des äußeren Mauerwerks mit der Dachhaut; für die zulässige Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt die obere Firstkante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Geländeoberfläche.

Außenwände der Gebäude

§ 5 (1) entfällt

- (5) Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 (4): Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen.
- (7) Die Außenfassaden sind in Putz, als Ziegel- oder als Natursteinfassaden zu erstellen. Bei Ziegelfassaden sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Als Rot bis Rotbraun gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015. Putzfassaden oder Anstriche verputzter Fassaden sowie Natursteine sollen den Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 entsprechen.

Teilbereich B

2. Für den Teilbereich B des Geltungsbereiches gelten die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften. Innerhalb des besonders gekennzeichneten Mischgebietes (MI*) im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Teilbereich B) werden die Festsetzungen § 1; 4; 5 (Geltungsbereich; Dächer; Außenwände) der örtlichen Bauvorschrift außer Kraft gesetzt. An Stelle der vorgenannten Ausnahmen gelten nachfolgende Regelungen:

Dächer

- § 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20°- 40° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaus- und -aufbauten.
- (2) Als Dacheindeckungsmaterial ist nur Metall in seinen natürlichen Farbgebungen (z. B. Zink, Kupfer) sowie Glas zulässig.
- (3) Dachaus- und -aufbauten dürfen insgesamt eine Länge von 2/3 der dazugehörigen Seiten der Gebäude nicht überschreiten; der Mindestabstand der Dachaus- oder -aufbauten zu den Traufen der Gebäude beträgt 1,00 m.
- (4) Gemäß § 16 (3) BauNVO ist bei Gebäuden eine maximale Traufhöhe von TH: 3,20 m zulässig; die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 5,00 m. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des äußeren Mauerwerks mit der Dachhaut; für die zulässigen Gebäudehöhen ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Geländeoberfläche.

Außenwände der Gebäude

- § 5 (1) Die Außenfassaden der Gebäude sind zur Oldenburger Straße mit einem Anteil von mindestens 80% und nach Süden und Osten zu mindestens 60 % aus Glas herzustellen. Die verbleibende Fassadenfläche ist in Metall oder Holz auszuführen. Im Sockelbereich ist bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, ausgehend von der Geländeoberkante, auch Putz, Ziegel oder Naturstein zulässig. Bei Ziegeln sind rote bis rotbraune Farbtöne zu verwenden. Als Rot bis Rotbraun gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015. Putze, Anstriche verputzter Fassaden oder Naturstein sollen den Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 entsprechen.