

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60	Änderung der örtlichen Bauvorschriften in der 3. Änderung
	<b>Teilbereich A</b>
	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:
<p><b>Dächer</b>  § 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 30°-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.</p> <p>(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 7,50 m zulässig. Die Firsthöhe darf 12,50 m nicht überschreiten. Die Höhe wird jeweils von Oberkante Geländeoberfläche gemessen.</p> <p><b>Außenwände der Gebäude</b>  § 5 (1) Die von der Oldenburger Straße und dem Marktplatz aus sichtbaren Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d. h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche allseitig von Wandflächen umschlossen sind.</p> <p>(5) Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 Abs. 2 und 4: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein.</p>	<p><b>Dächer</b>  § 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.</p> <p>(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.</p> <p><b>Außenwände der Gebäude</b>  § 5 (1) entfällt</p> <p>(5) Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 (4): Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen.</p>

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60	Änderung der örtlichen Bauvorschriften in der 3. Änderung
<p>(7) Die Außenfassaden sind in Putz oder als Ziegelfassaden 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 sollen die Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 erhalten.</p>	<p>(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.</p>
	<p><b>Teilbereich B</b></p>
<p><b>Dächer</b></p> <p>§ 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 30°-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.</p> <p>(2) Alle Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit einem Material und in einer Farbe gedeckt werden.</p> <p>(3) Als Dachdeckungsmaterialien sind nur rote oder anthrazitfarbene, nicht glasierte Pfannen zulässig. Als rot gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016 und als anthrazit die Farben DIN RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026.</p> <p>(4) Für die von der Oldenburger Straße und dem Marktplatz aus sichtbaren Flächen gilt darüber hinaus: Dachfenster dürfen je ei</p>	<p>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:</p> <p><b>Dächer</b></p> <p>§ 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20°- 40° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaus- und -aufbauten.</p> <p>(2) Als Dacheindeckungsmaterial ist nur Metall in seinen natürlichen Farbgebungen (z. B. Zink, Kupfer) sowie Glas zulässig.</p>

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60	Änderung der örtlichen Bauvorschriften in der 3. Änderung
<p>ne Fläche bis zu 2,0 m<sup>2</sup> einnehmen. Der Abstand von Giebel, First und Traufe und der Dachfenster voneinander muss mindestens 1,00 m betragen. Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn die Summe deren Flächen 50 v. H. der Dachfläche nicht übersteigt. Der Abstand von Geibel, First und Traufe muss mindestens 1,0 m betragen.</p> <p>(5) Dachgauben und andere Dachaufbauten (z. B. Zwerchgiebel) dürfen insgesamt nicht länger als 2/3 der dazugehörigen Gebäudeseite sein. Der Abstand von Giebel, First und bei Gauben auch von der Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.</p> <p>(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 7,50 m zulässig. Die Firsthöhe darf 12,50 m nicht überschreiten. Die Höhe wird jeweils von Oberkante Geländeoberfläche gemessen.</p> <p><b>Außenwände der Gebäude</b></p> <p>§ 5 (1) Die von der Oldenburger Straße und dem Marktplatz aus sichtbaren Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d. h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche allseitig von Wandflächen umschlossen sind.</p> <p>(2) Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben.</p> <p>(3) Fassaden sind im Erdgeschoss mit einem sichtbaren Sockel auszubilden (mind. 0,30 m hoch).</p> <p>(4) Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 75% der Gesamtbreite des Hauses betragen.</p> <p>(5) Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 Abs. 2 und 4: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein.</p> <p>(6) Fenster dürfen die Fassadenfront (Vorderkante Wandfläche) um 0,50 m verlassen.</p> <p>(7) Die Außenfassaden sind in Putz oder als Ziegelfassaden zu</p>	<p>(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.</p> <p>(4) Gemäß § 16 (3) BauNVO ist bei Gebäuden eine maximale Traufhöhe von TH: 3,20 m zulässig; die maximale 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.</p> <p><b>Außenwände der Gebäude</b></p> <p>§ 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.</p>

	<b>Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60</b>		<b>Änderung der örtlichen Bauvorschriften in der 3. Änderung</b>
	<p>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 sollen die Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 erhalten.</p> <p>(8) Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.</p> <p>(9) Die horizontale Gliederung mit Kragdächern ist bis zu einer Höhe von 0,50 m und Ausladung von 1,0 m zulässig. Die Kragdächer sind in der Breite der Fenster zu errichten. Bei mehreren nebeneinanderliegenden Fenstern muss im Kragdach eine optische Trennung in Form eines Einschnittes erfolgen.</p>		