

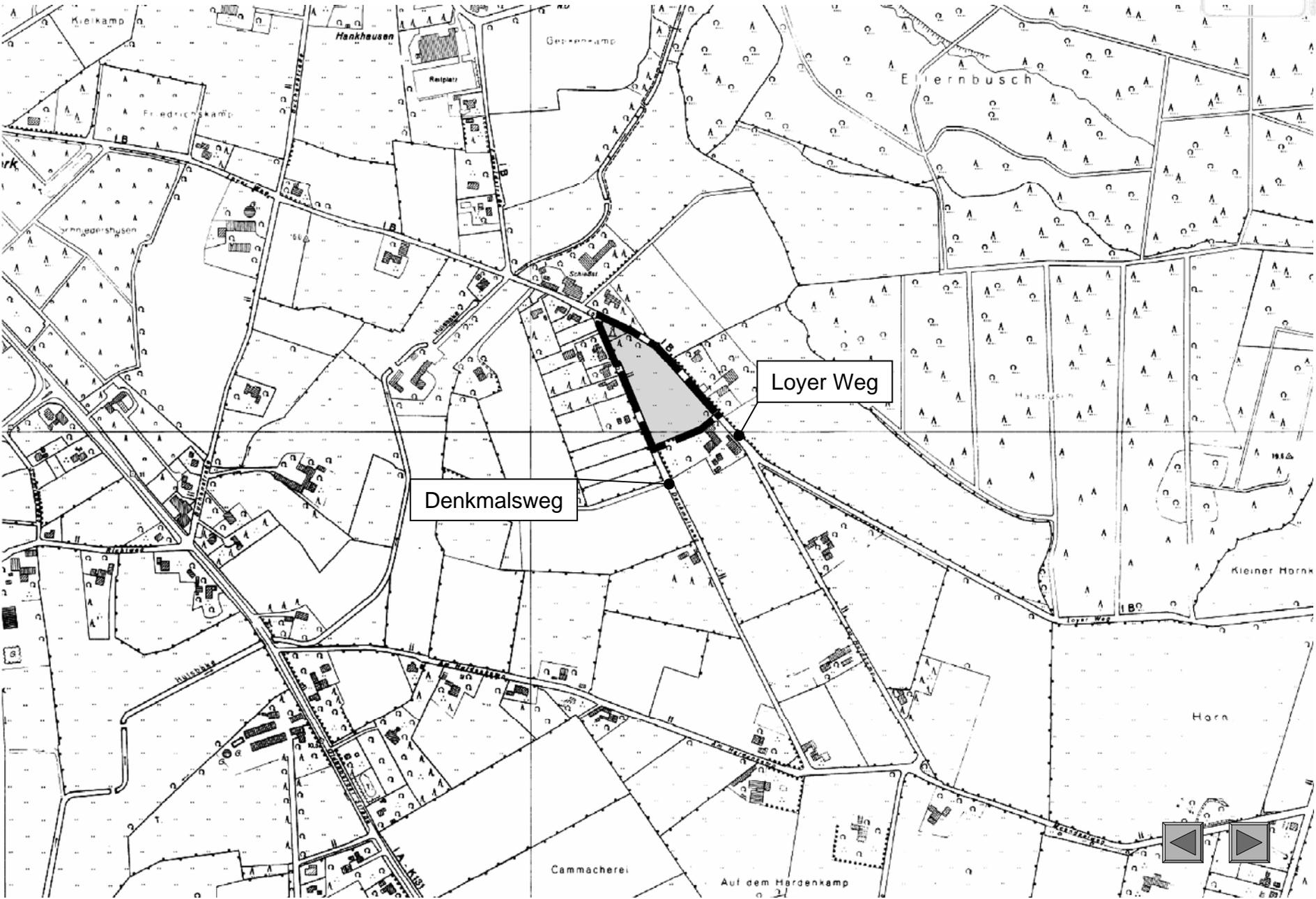


Gemeinde Rastede

39. Flächennutzungsplanänderung



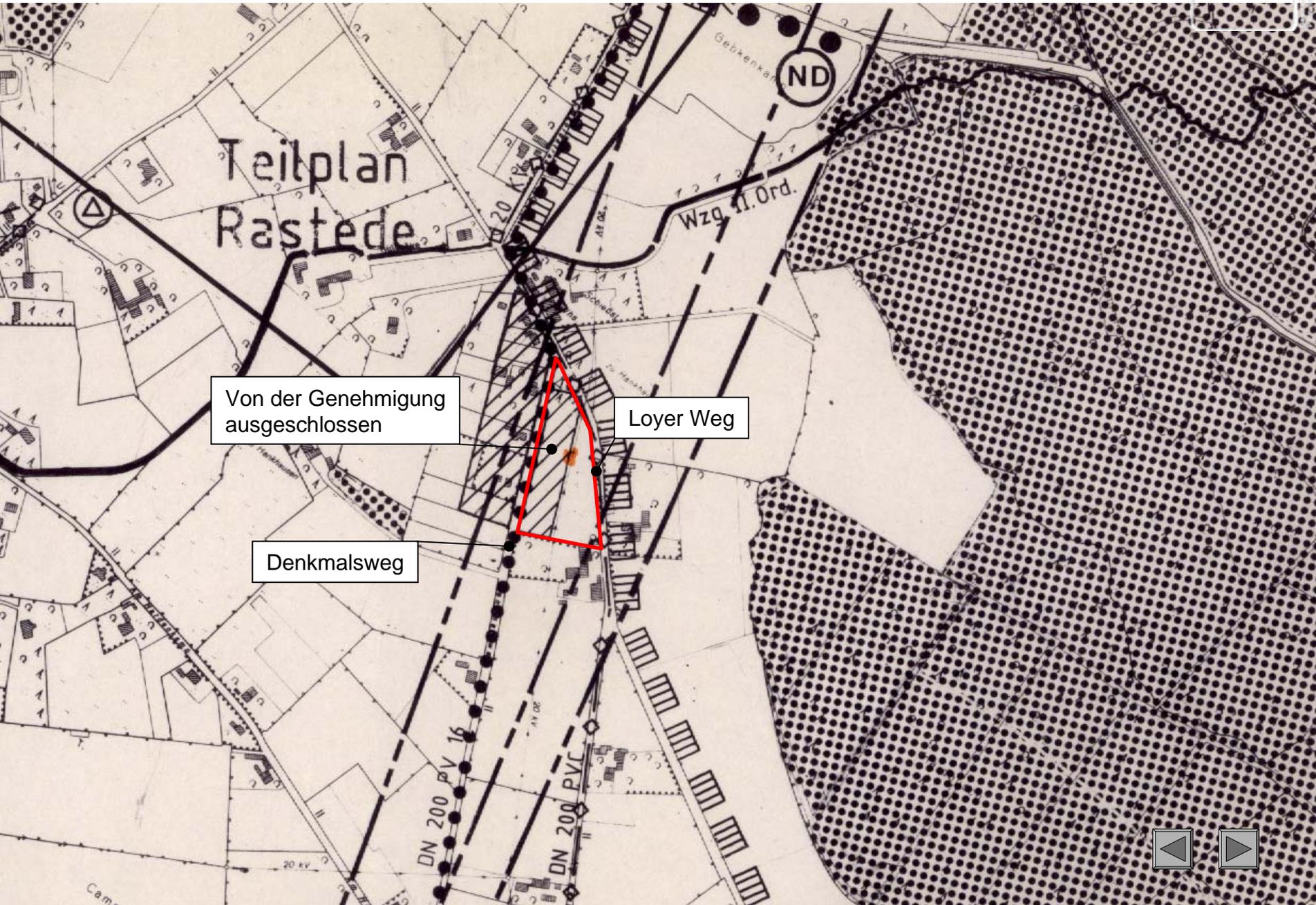
Lageplan



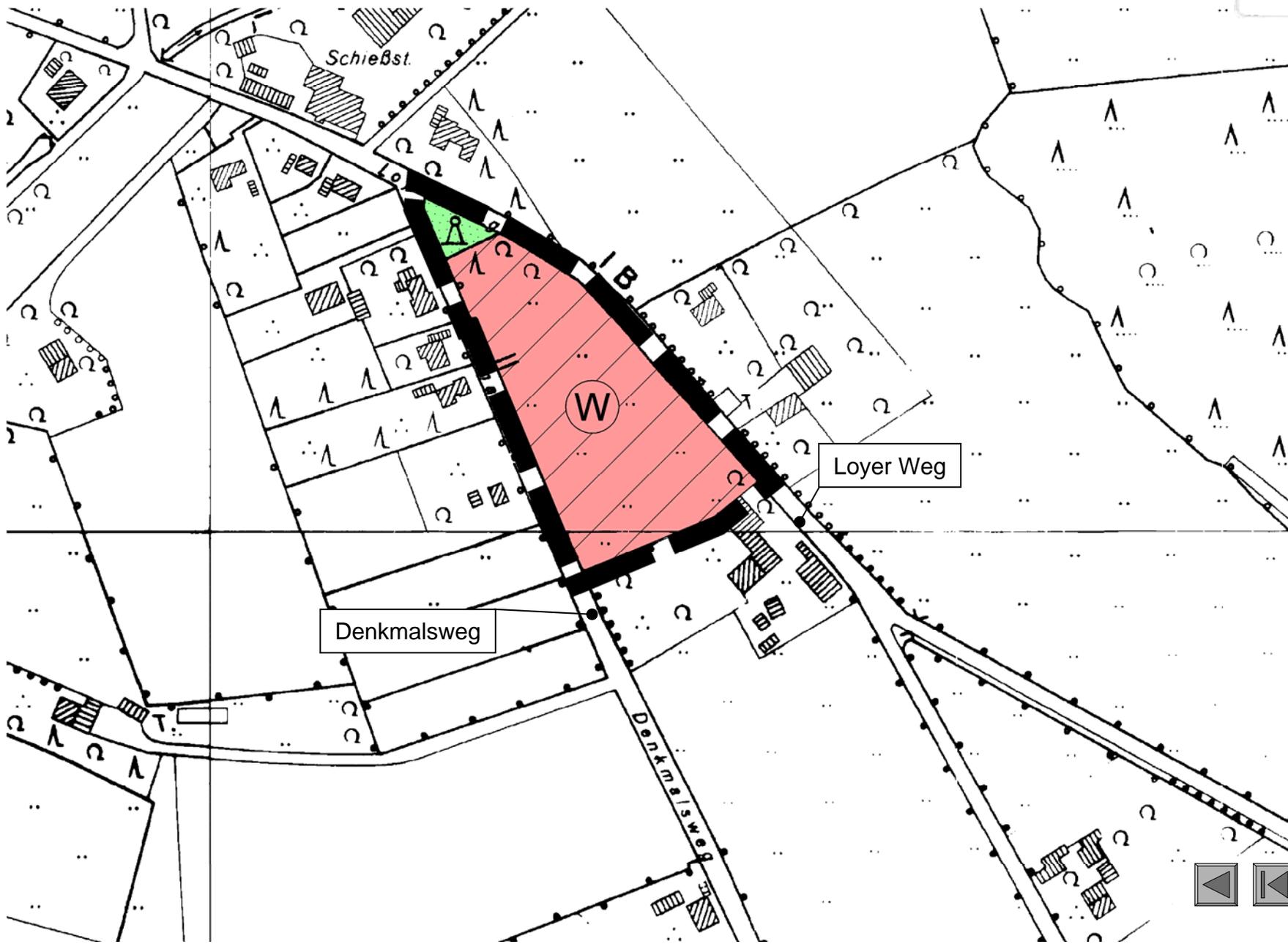
Denkmalsweg

Loyer Weg

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



39. Flächennutzungsplanänderung





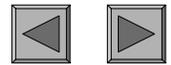
Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 87

„Wohngebiet Hankhausen“



Gestaltungskonzept



Textliche Festsetzungen



1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 4 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
2. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm festgesetzt.
3. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern nur eine Wohneinheit zulässig.
4. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 30% zulässig.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Allgemeinen Wohngebieten WA zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.



6. In dem Allgemeinen Wohngebieten gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einzelhäuser zulässig.
7. Gemäß § 16 (2) BauNVO wird bestimmt, daß die maximale Gebäudehöhe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.
8. Gemäß § 16 (2) BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.

9. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich II: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

10. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden für das Bebauungsplangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu schützen.
2. Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landespflegerischen Gründen erfolgen, zum Beispiel Herausnahme kranker Bestände. Abgängige Bäume gemäß Nr. 10 Nr.1 der textlichen Festsetzungen sind mit geeigneten Laubbäumen (als Solitärbäume, Solitärstammbüsche, oder Hochstämme) mit einem Stammumfang von 18/20 cm nachzupflanzen.

Örtliche Bauvorschriften



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen (Walm-, Krüppelwalm oder Satteldächer) mit einer Dachneigung von mindestens 42° und höchstens 52° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.

3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

4. Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich zulässig:

- unglasierte Tonziegel mit gewellter Oberfläche, die sich an dem Farbenspektrum feuerrot bis tomatenrot sowie anthrazit nach dem Farbenregister RAL 841 GL bzw. 840 HR folgenden Farbtönen orientieren: 3000, 3002 - 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013; 7015, 7016, 7021, 7024, 7026,
- Reetdächer,
- in die Dachflächen integrierte Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (z.B. Sonnenlicht, Umgebungstemperatur), nicht zulässig bei Reetdächern.



5. Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden sind mit Vormauerziegeln zu verblenden bzw. in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Außerdem ist die Verwendung von Holz als Fassadenmaterial zulässig.

Als äußerlich sichtbare (Vormauer-)Ziegel sind nur rote, rotbunte und rotbuntgeflamnte unglasierte Ziegel zu verwenden, die sich an den RAL-Tönen 3000, 3002, 3011 und 3013 orientieren. Genarbte oder besandete Ziegel/Klinker sind nicht zulässig.

Eine Kombination der Fassadenmaterialien Klinker- bzw. Ziegelsichtmauerwerk bzw. Holz ist als gestalterisches Element zulässig, wenn ein Verhältnis von 80 : 20 bezüglich der jeweiligen Fassadenfläche gewährleistet ist. Dabei darf der Anteil von Holz bezüglich der jeweiligen Fassadenfläche insgesamt maximal 20 % betragen.

6. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.