



# **Gemeinde Rastede**

**Bebauungsplan Nr. 79 C**

**„Südlich des Schlossparks“**

# Rahmenplan BA III



Wallheckenschutzstreifen  
(eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten)

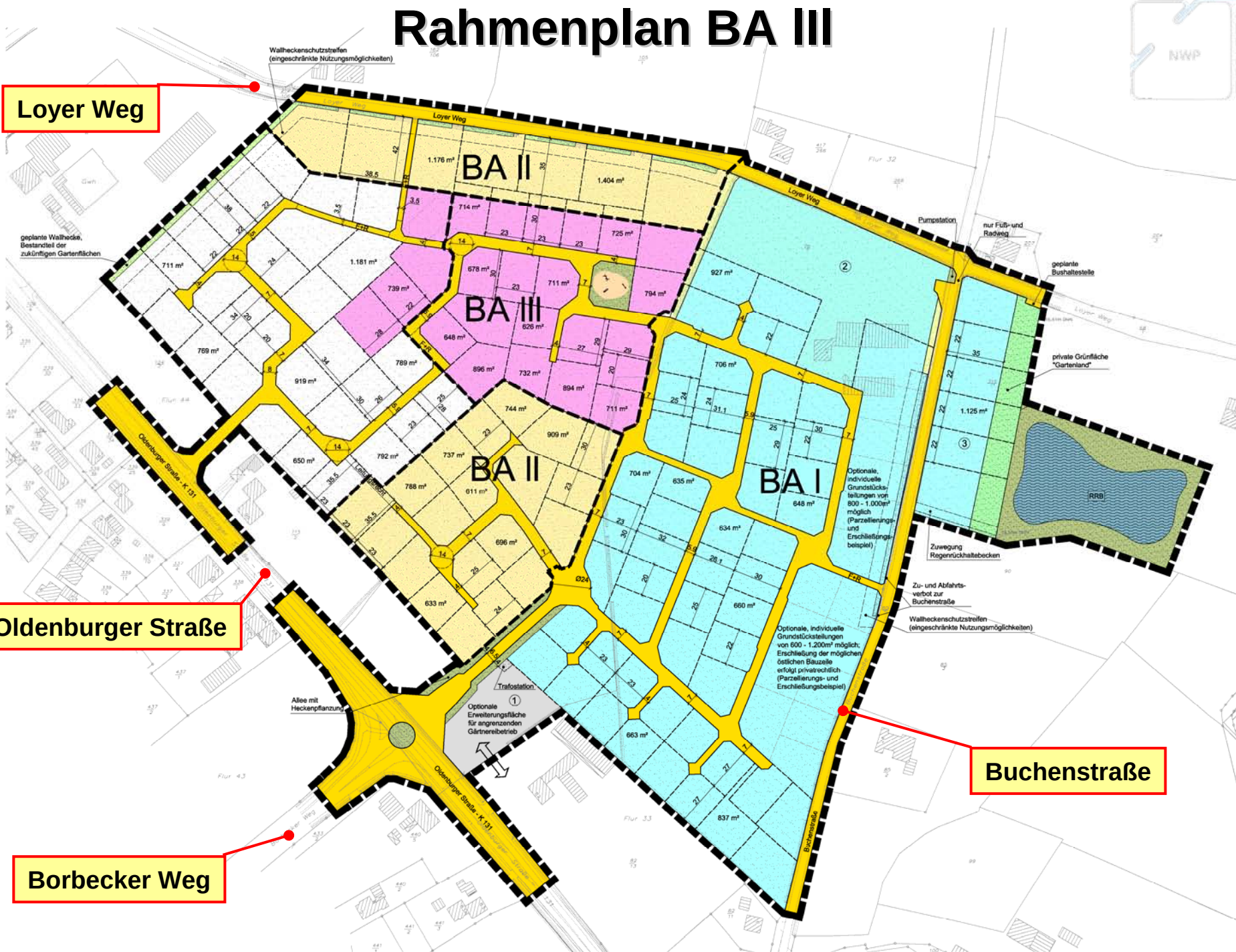
Loyer Weg

geplante Wallhecke,  
Bestandteil der  
zukünftigen Gartenflächen

Oldenburger Straße

Borbecker Weg

Buchenstraße



# Bebauungsplan Nr. 79 C

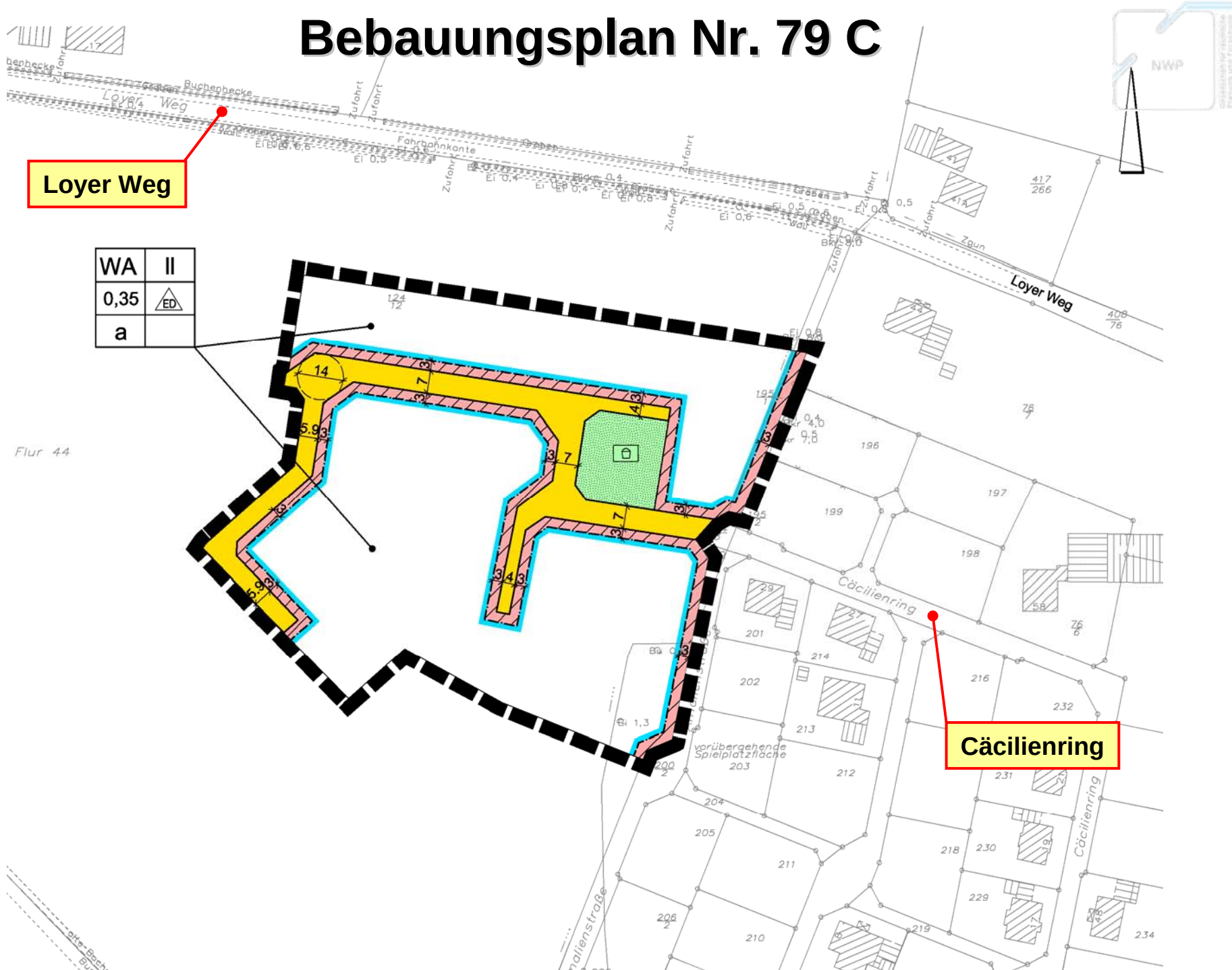


Loyer Weg

|      |    |
|------|----|
| WA   | II |
| 0,35 |    |
| a    |    |

Flur 44

Cäcilienring











# Bebauungsplan Nr. 79 C

## Variante 1 - Verlegung des Spielplatzes



Loyer Weg

|      |    |
|------|----|
| WA   | II |
| 0,35 | ED |
| a    |    |

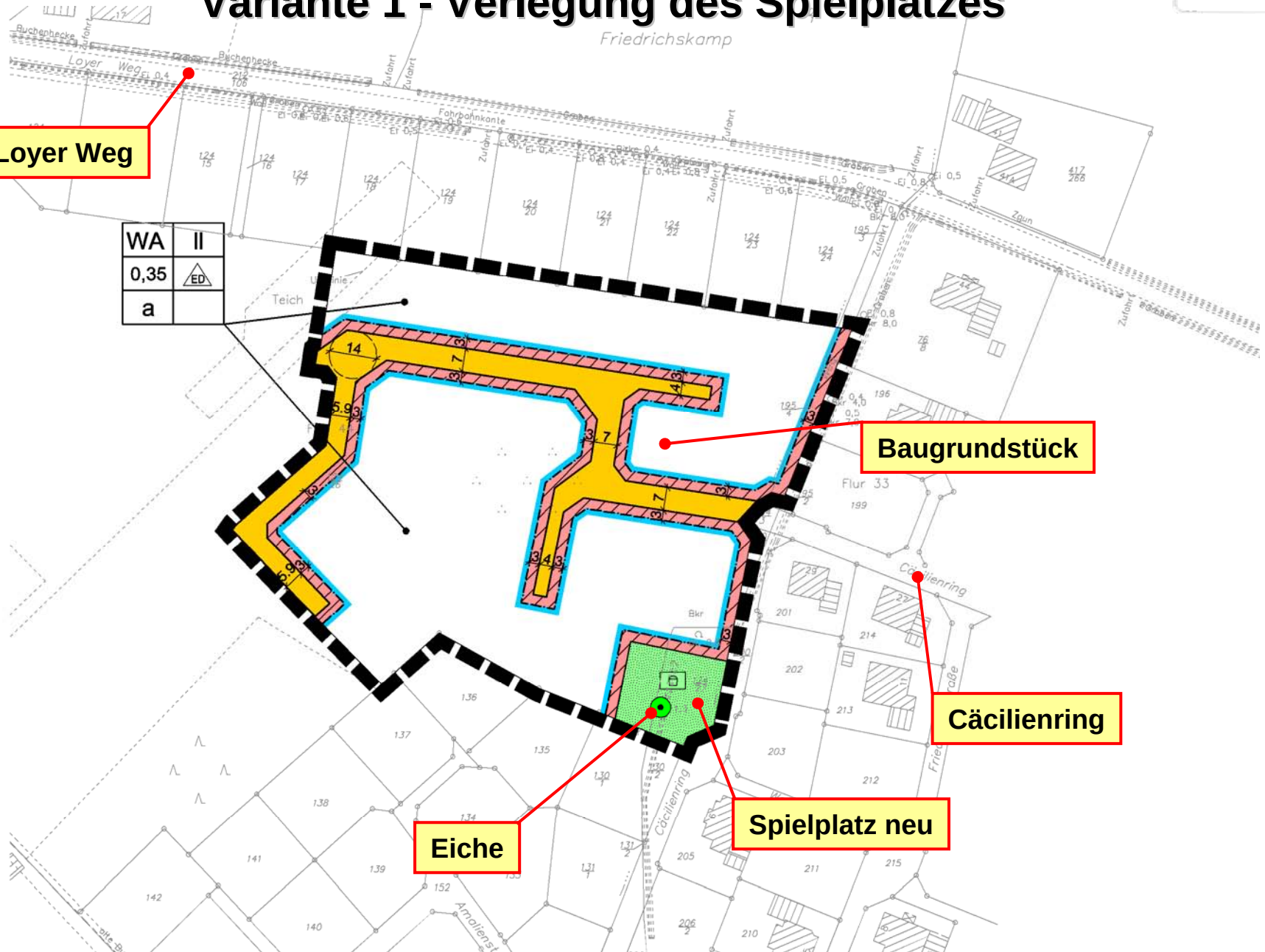
Teich

Baugrundstück

Cäcilienring

Eiche

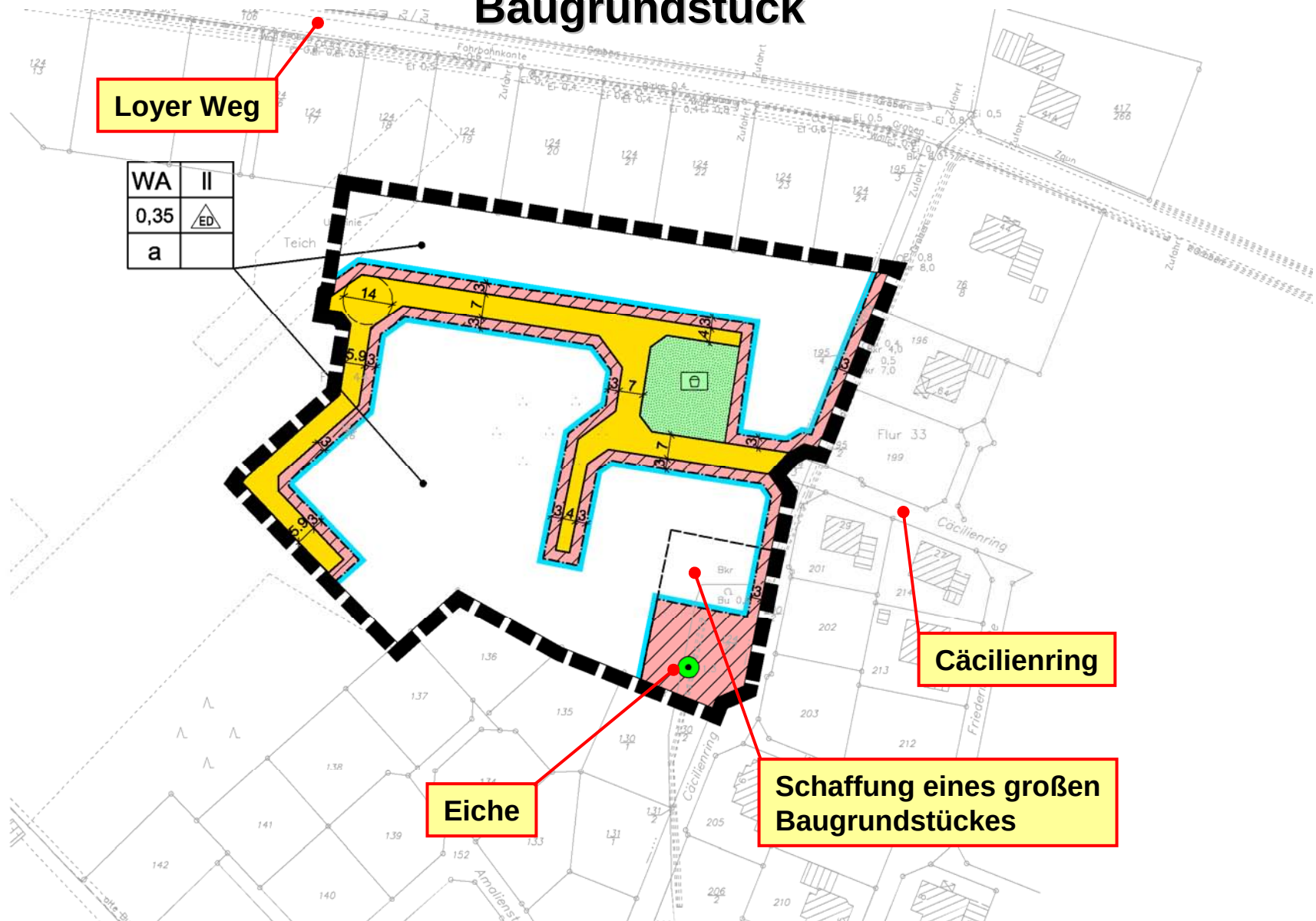
Spielplatz neu





# Bebauungsplan Nr. 79 C

## Variante 2 – Zusammenlegung mit nördlichem Baugrundstück



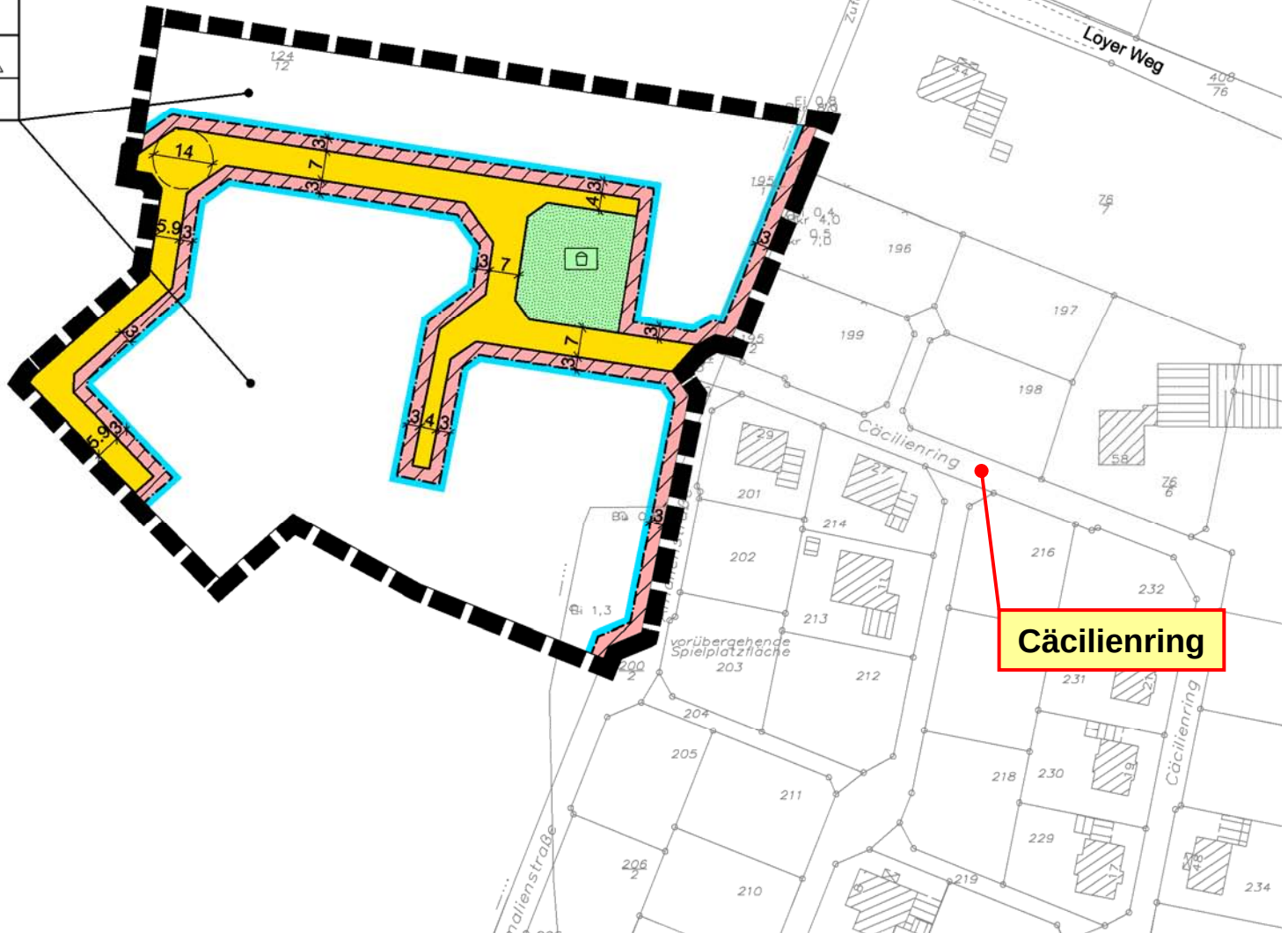
# Variante 3 - Bebauungsplan Nr. 79 C



**Loyer Weg**

|      |    |
|------|----|
| WA   | II |
| 0,35 |    |
| a    |    |

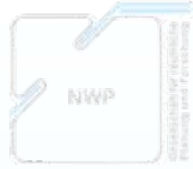
Flur 44



**Cäcilienring**



# Textliche Festsetzungen



1. In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
2. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand.
6. 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.

# Örtliche Bauvorschriften



## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 und 3 ist identisch mit den im festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 C festgesetzten allgemeinen Wohngebieten.

## 2. Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit symmetrischen geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung vom maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,

Pulldächer mit einer Mindestneigung von 25° sind zulässig.

## 3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf – gemessen an der breitesten Stelle - 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

## 4. Oberirdische Freileitungen

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