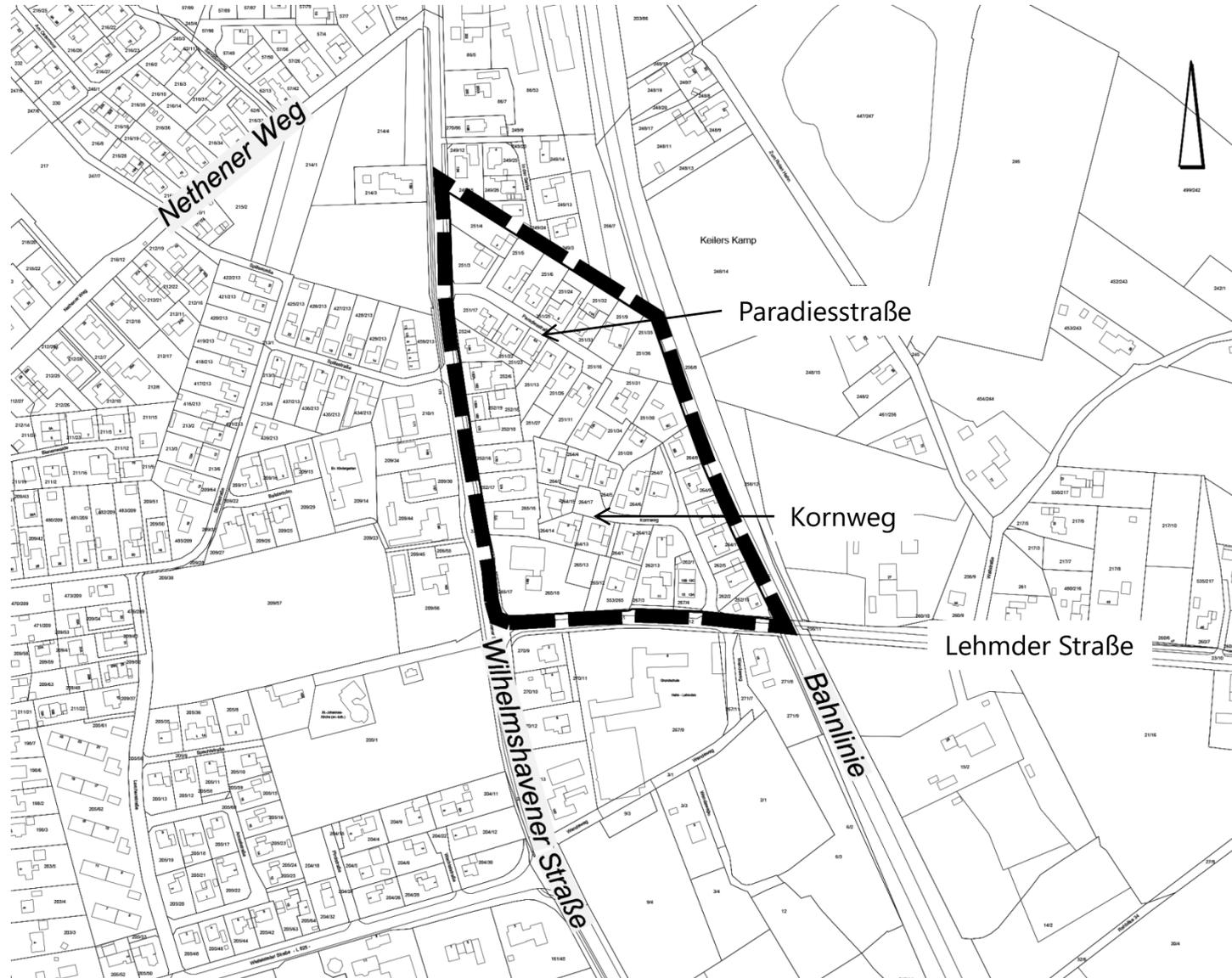


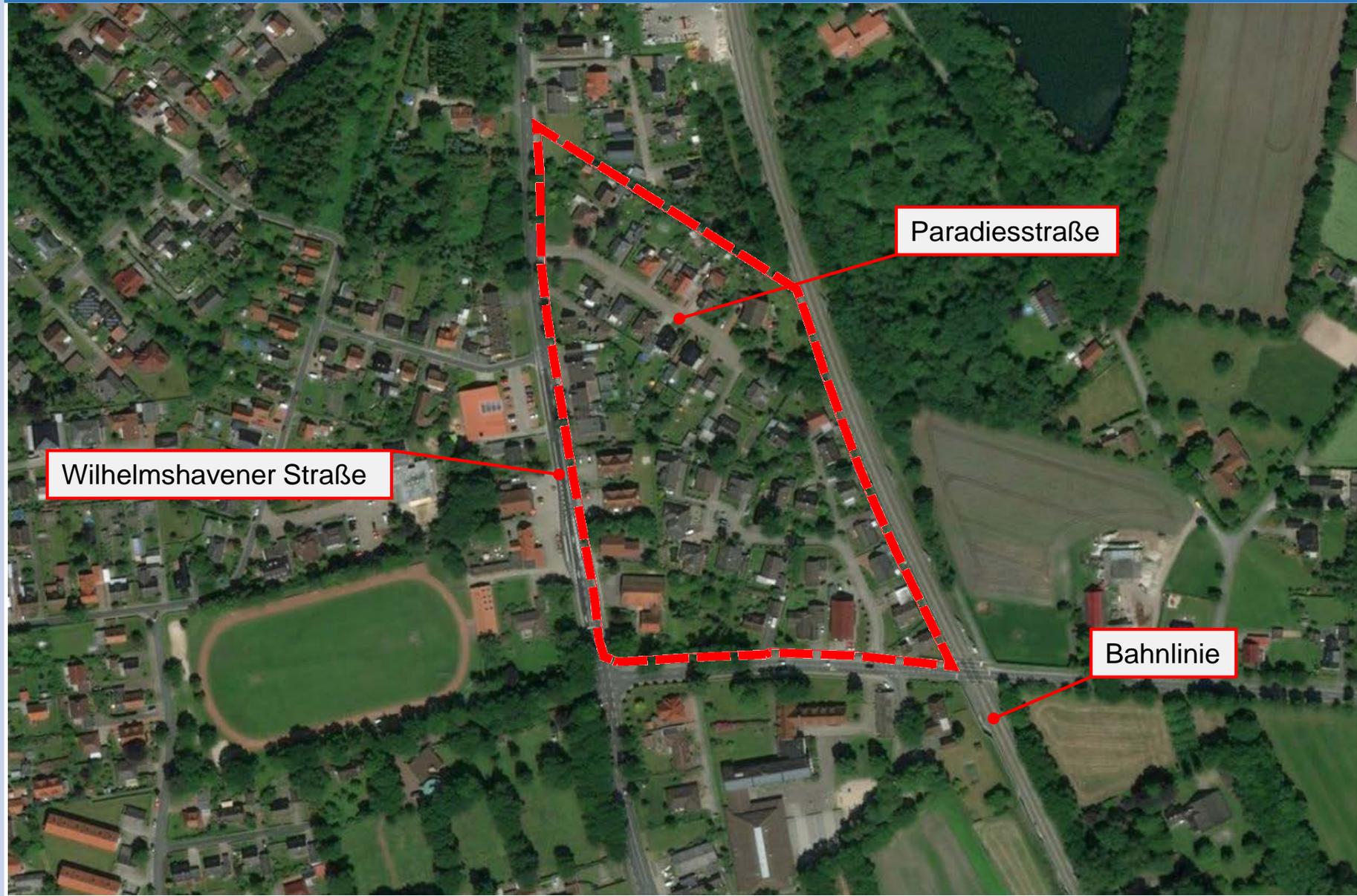


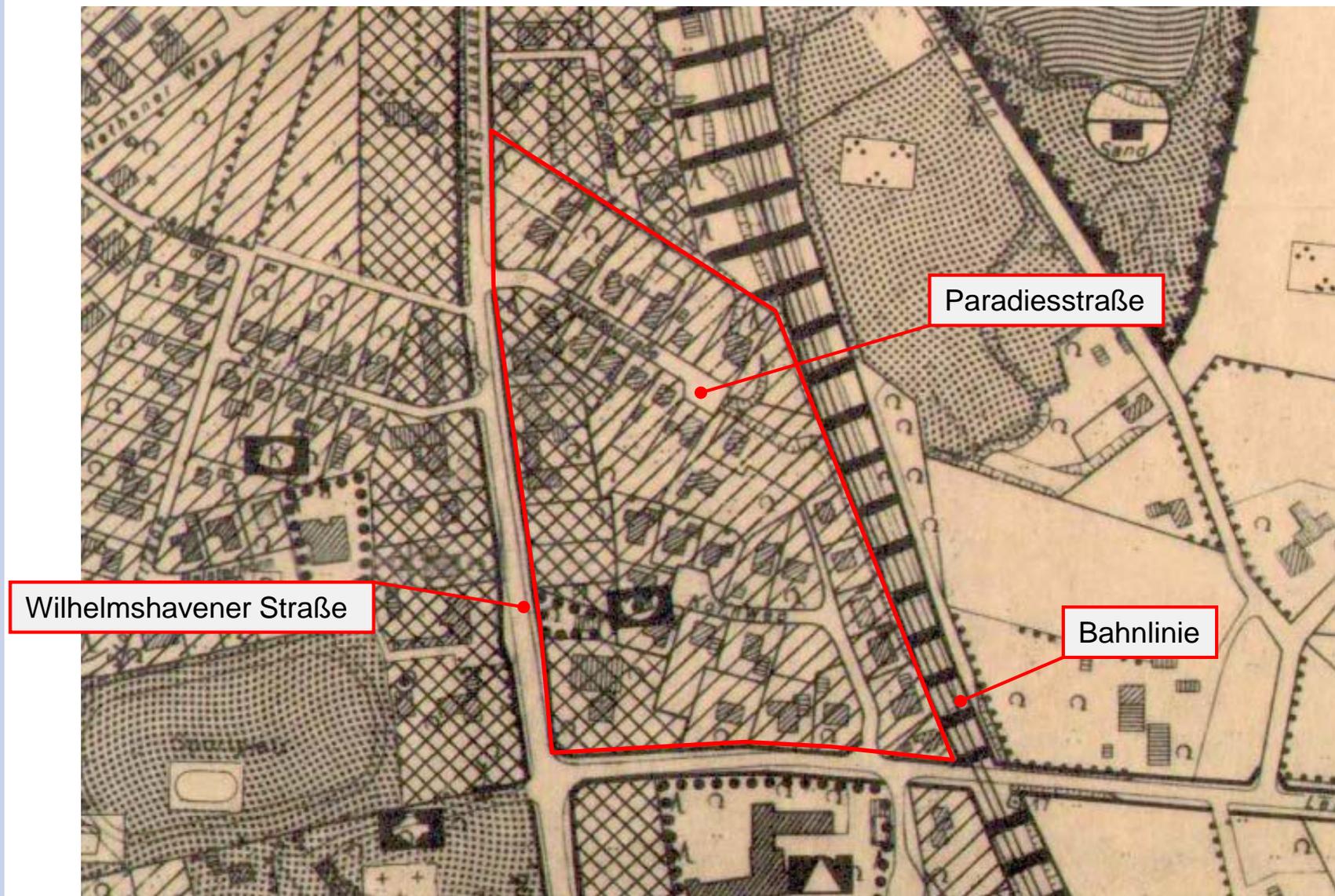
Gemeinde Rastede

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

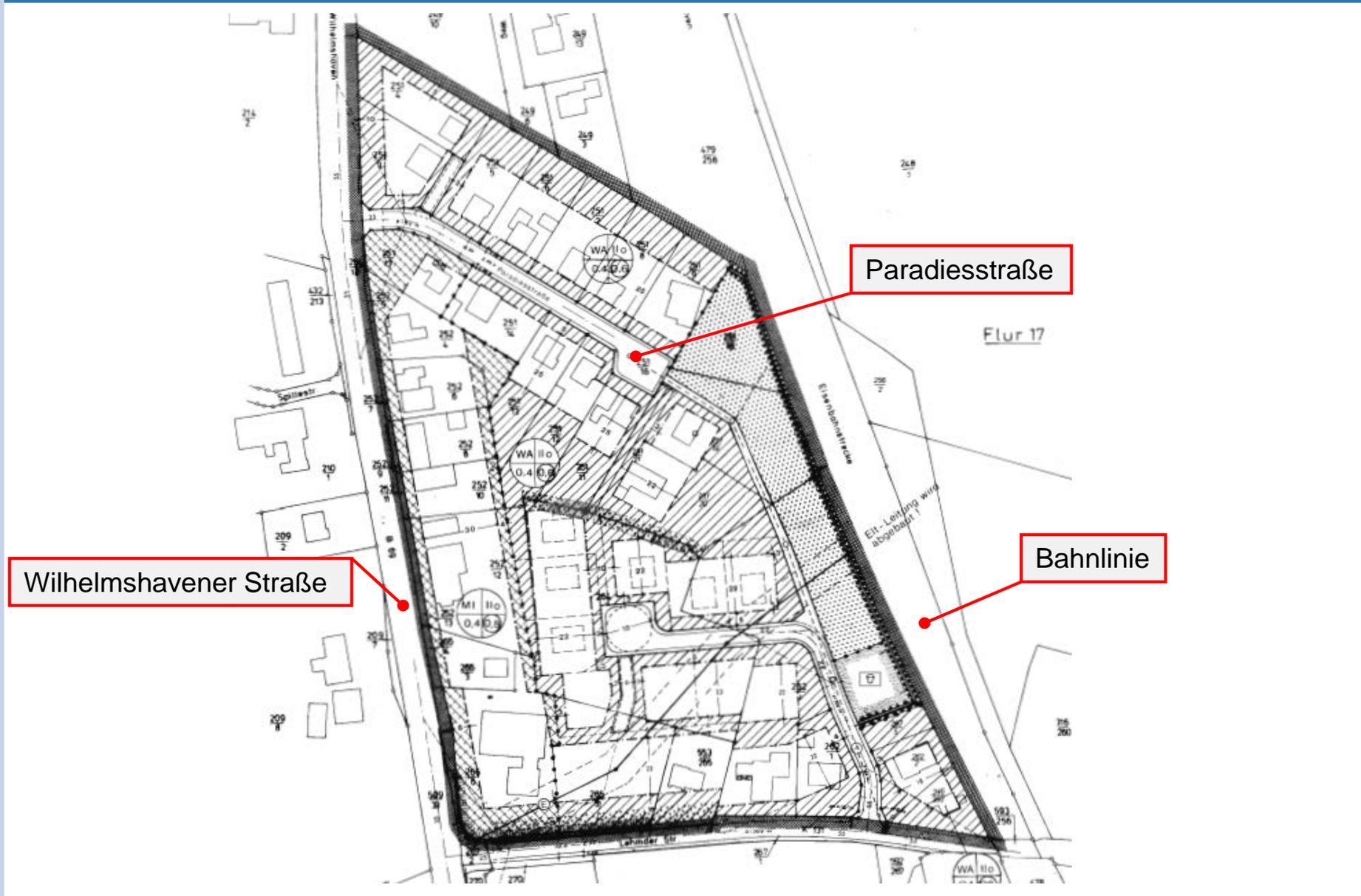
„Hahn-Lehmden“







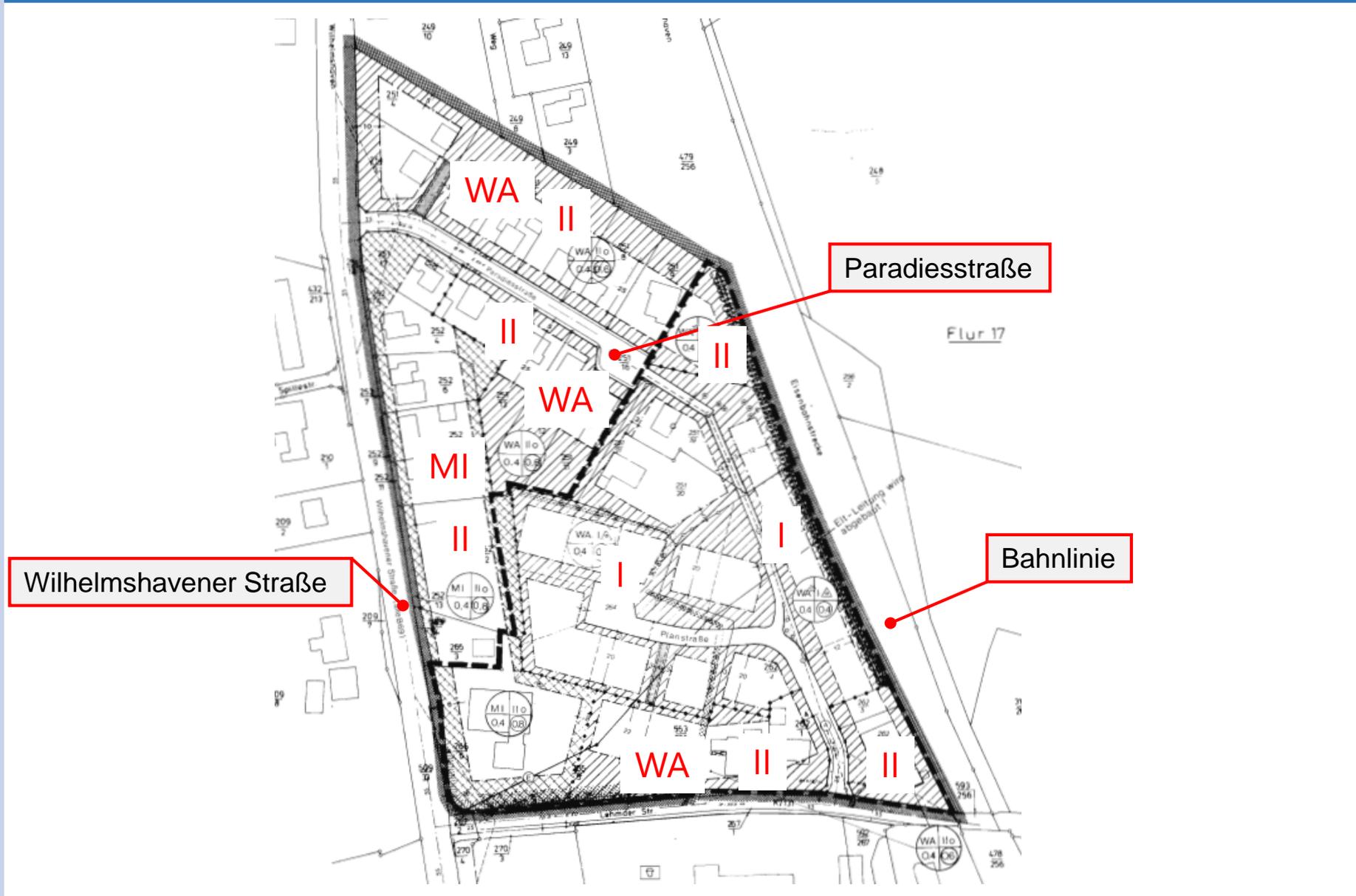
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Wilhelmshavener Straße

Paradiesstraße

Bahnlinie



Wilhelmshavener Straße

Paradiesstraße

Bahnhofstraße

Hintergründe, Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

- ➔ Im Norden, Westen und Süden des Plangebiets sind maximal zwei Vollgeschosse ohne Begrenzung der Gebäudehöhe und der Anzahl der Wohneinheiten zulässig.
- ➔ In weiten Teilen des Plangebiets sind größere Gebäudekörper zulässig als im Bestand realisiert.
- ➔ Angespannte Wohnungsmarktsituation lässt bauliche Veränderungen in nächster Zeit erwarten.
- ➔ Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des sozialen Miteinanders/ Nachbarschaftskonflikte sind auf Basis des Bestandsbebauungsplanes nicht auszuschließen.



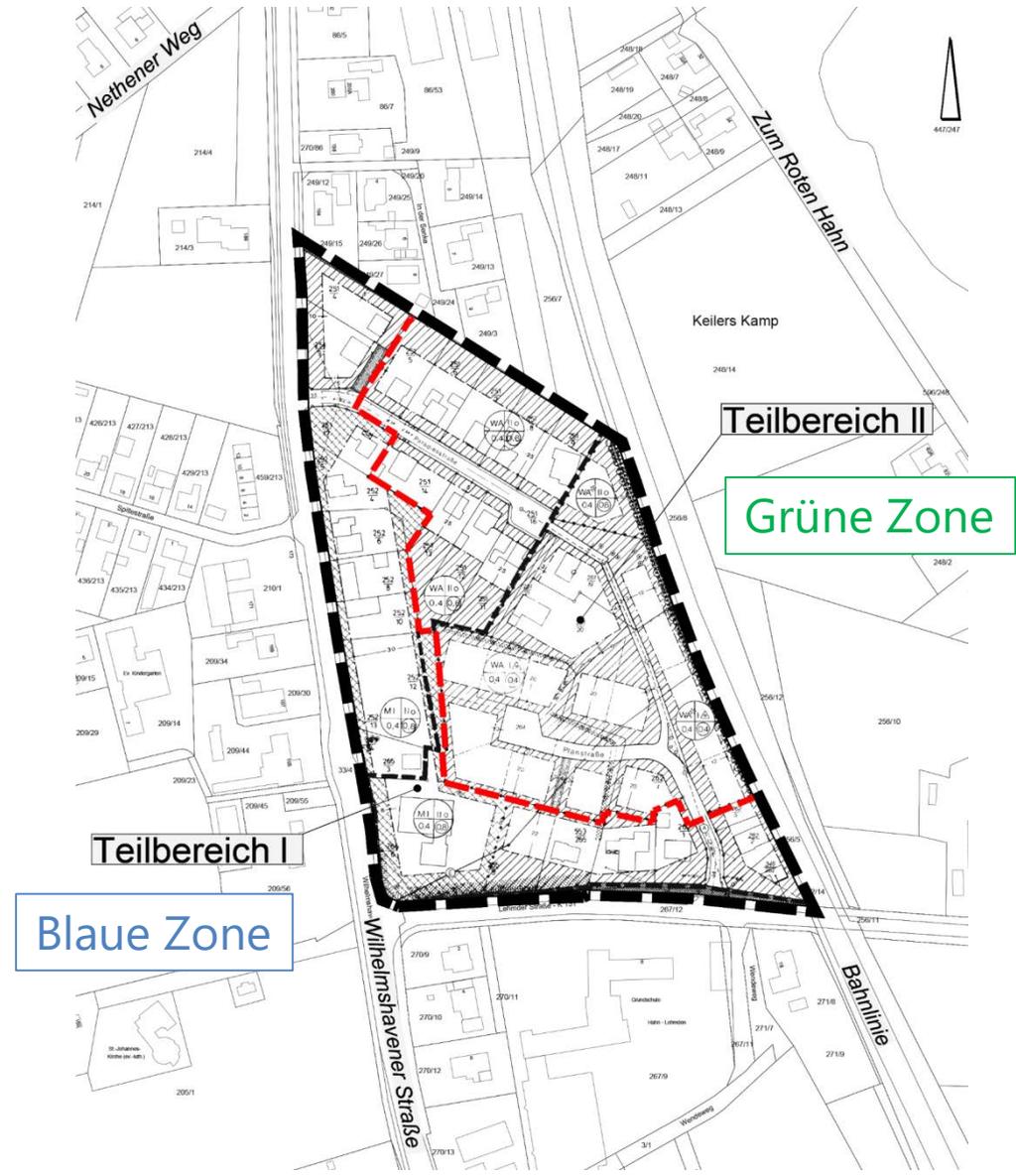
- max. II ohne Staffelgeschoss
 - max. Traufhöhe 6,5 m
 - max. Gebäudehöhe 10,50 m
 - max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
 - max. 8 Wohneinheiten je Gebäude
- I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung
 - max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH;
 - je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH
- Rücknahme nicht ausgenutzter Baurechte (von II Vollgeschossen nach I Vollgeschoss)
- Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses

Für die **blaue** Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- ➔ Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- ➔ Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- ➔ Maximal 8 Wohneinheiten
- ➔ Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- ➔ Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

Für die **grüne** Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- ➔ Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH
- ➔ Maximal 1 Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe (z.B. 4,0 m) und der Gebäudehöhe; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen Einzelfallprüfung



Übersichtsplan Teilbereiche 1 und 2

Teilbereich 1

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 20 BauNVO **maximal II Vollgeschosse** zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.
3. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und 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.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und 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 6,5 m** über Bezugsebene, die maximal zulässige **Gesamthöhe beträgt 10,5 m** über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), 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.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

Teilbereich 2

6. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß § 20 BauNVO **I Vollgeschoss** zulässig.
7. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein **zweites Vollgeschoss zugelassen** werden, vorausgesetzt, dass **zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses** der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bereits ein bauordnungsrechtlich **genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden** war.
8. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.
9. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten 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.
Alternativ:sind bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften je angefangene 600 qm 1 WE zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 WE, je Doppelhaushälfte 1 WE zulässig.
10. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete 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 m** über Bezugsebene, die maximal zulässige **Gesamthöhe beträgt 9,5 m** über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), 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.
11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten **Staffelgeschosse unzulässig**.
12. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen 1 und 2 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Teilbereiche 1 und 2).

2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur 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.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit