



Gemeinde Rastede

TOP 6

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 „Wahnbek - Schulstraße 80“

Vorlage: 2020/134

Vorstellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

29.09.2020

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14



4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14

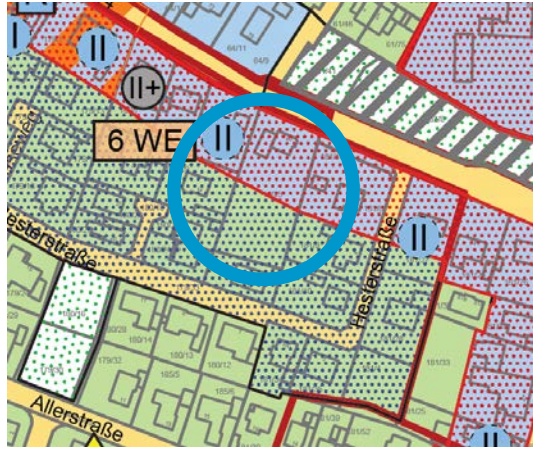


Flächennutzungsplan 1993:

- Darstellung als Wohnbaufläche
- aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

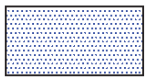
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14

Konzept zur Innenentwicklung (2019)

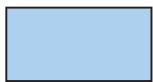


I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform
Einzelfallprüfung

Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH;
je angedachte 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH



Rücknahme nicht ausgenutzter
Baurechte (von II Vollgeschossen nach
I Vollgeschoss)



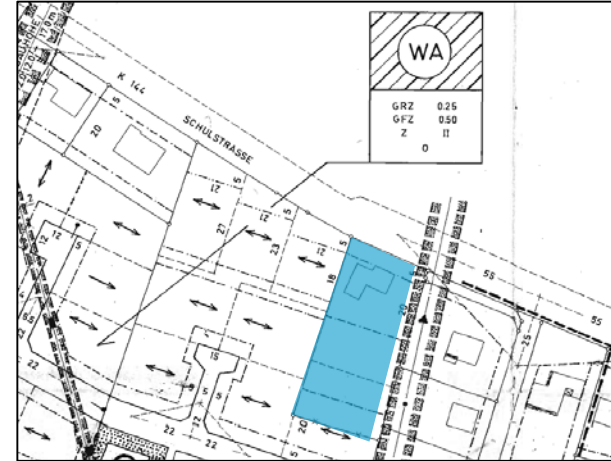
II maximal ggf. mit Begrenzung der
Traufhöhe/Dachform
Einzelfallprüfung

- Maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,5 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m



Rücknahme der planungsrechtlichen
Möglichkeit zur Errichtung eines
Staffelgeschosses

Bebauungsplan Nr. 14 (1972)

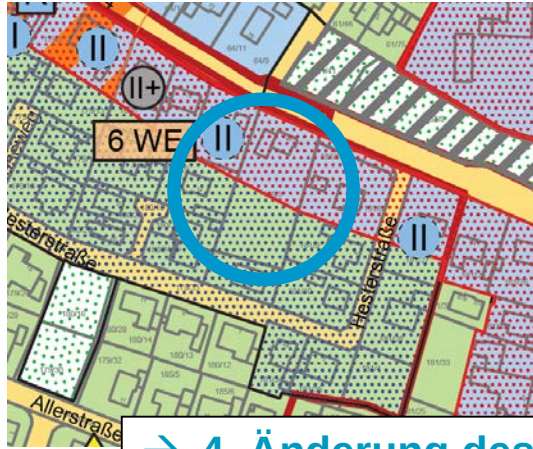


- II Vollgeschosse zulässig
- keine Trauf- und Firsthöhen
- keine Steuerung der zulässigen Wohneinheiten

- Staffelgeschosse bisher zulässig

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14

Konzept zur Innenentwicklung (2019)



Bebauungsplan Nr. 14 (1972)

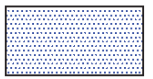


→ 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 notwendig zur Anpassung an das Innenentwicklungskonzept!



Traufhöhe/Dachform
Einzelfallprüfung

Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH;
je angedachte 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH



Rücknahme nicht ausgenutzter
Baurechte (von II Vollgeschossen nach
I Vollgeschoss)



II maximal ggf. mit Begrenzung der
Traufhöhe/Dachform
Einzelfallprüfung

- Maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,5 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

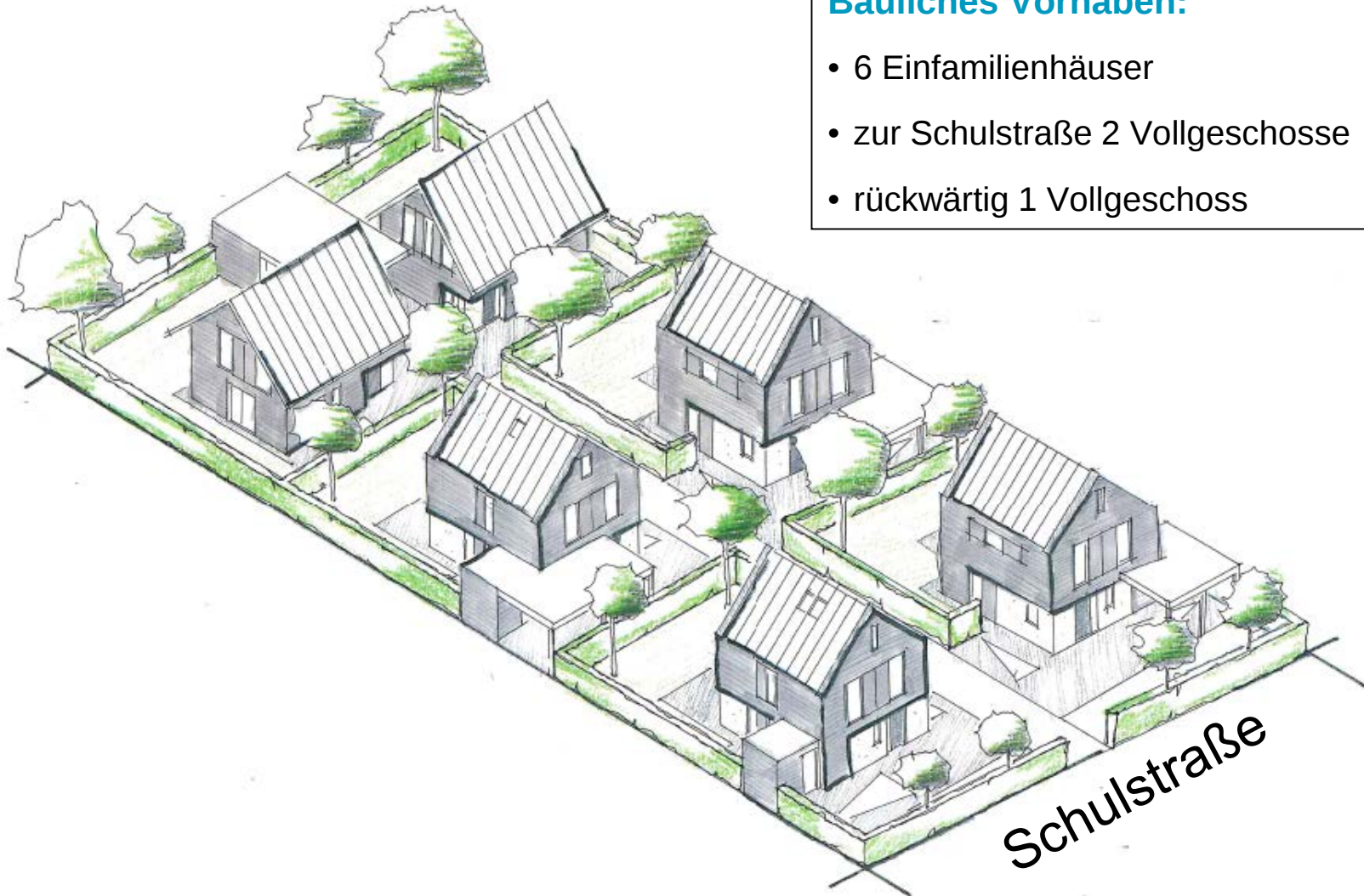


Rücknahme der planungsrechtlichen
Möglichkeit zur Errichtung eines
Staffelgeschosses

- II Vollgeschosse zulässig
- keine Trauf- und Firsthöhen
- keine Steuerung der zulässigen Wohneinheiten

- Staffelgeschosse bisher zulässig

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14



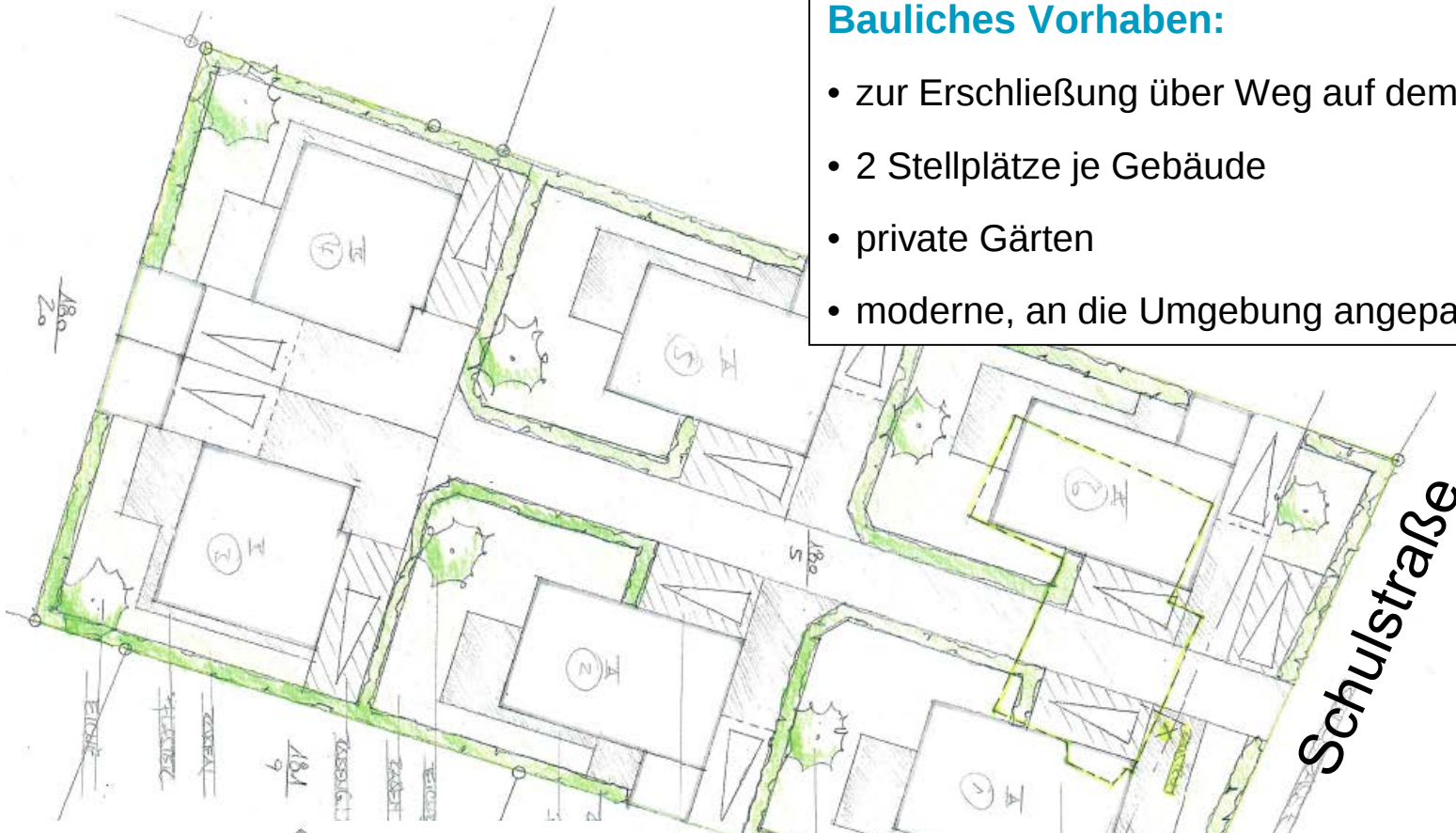
Bauliches Vorhaben:

- 6 Einfamilienhäuser
- zur Schulstraße 2 Vollgeschosse
- rückwärtig 1 Vollgeschoss

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14

Bauliches Vorhaben:

- zur Erschließung über Weg auf dem Grundstück
- 2 Stellplätze je Gebäude
- private Gärten
- moderne, an die Umgebung angepasste Baukörper



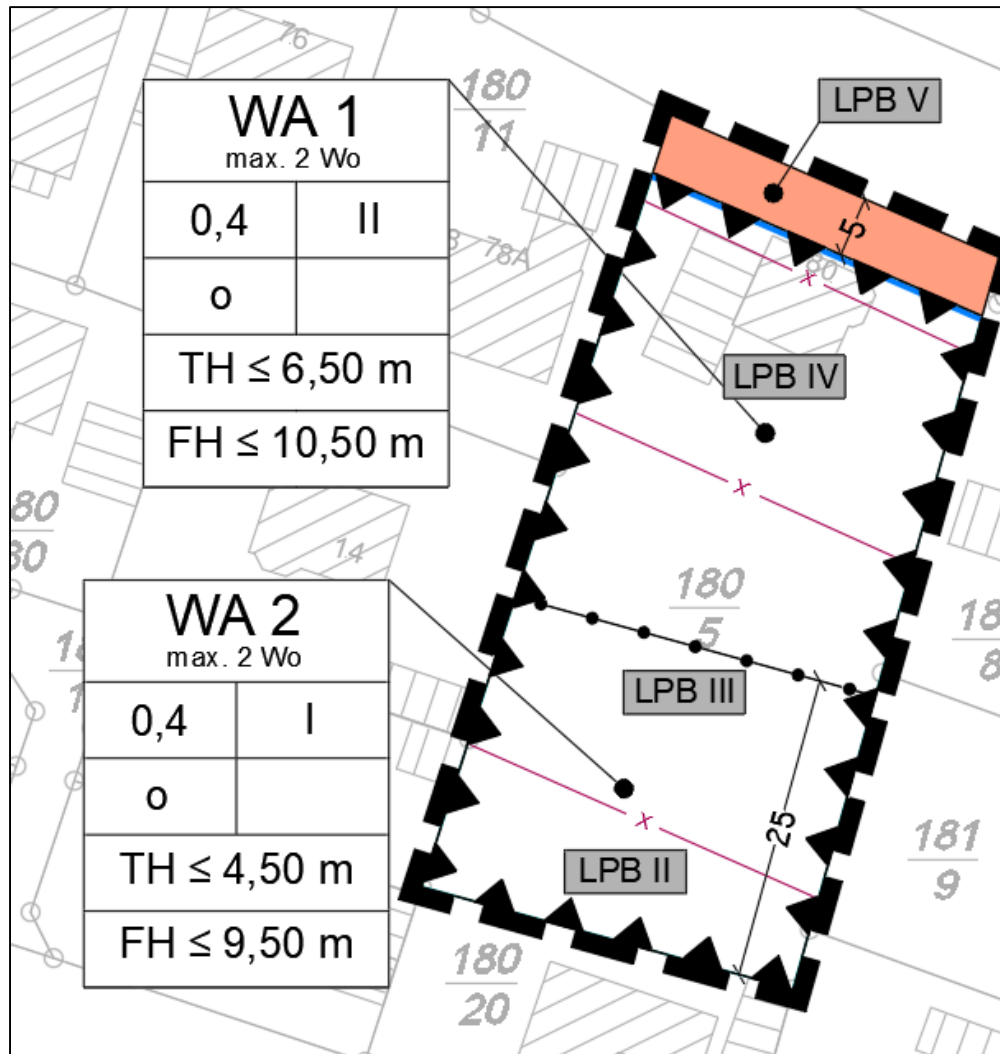
Nordansicht



Westansicht



4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14



Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – planungsrechtliche Festsetzungen

• WA 1

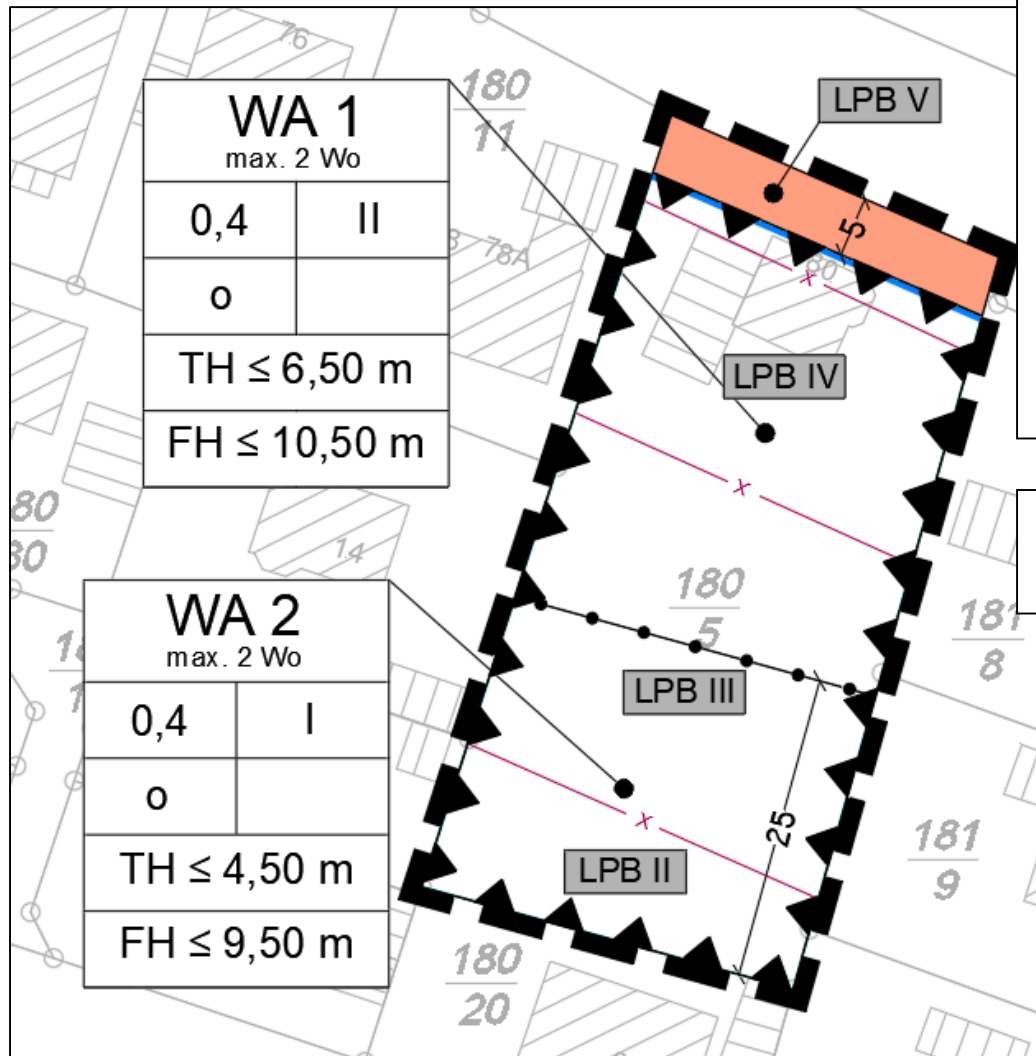
- max. 2 WE je Gebäude (abweichend vom Innenentwicklungskonzept)
- je vollendete 140m² Grundstücksfläche 1 WE
- max. 2 Vollgeschosse, Staffelgeschosse unzulässig
- Traufhöhe: max. 6,50m; Firsthöhe: max. 10,50m

• WA 2

- max. 2 WE je Gebäude
- je angefangene 600m² Grundstücksfläche 1 WE
- I Vollgeschoss
- Traufhöhe: max. 4,50m; Firsthöhe: max. 9,50m
- überbaubare Grundstücksfläche vergrößert

→ **Orientierung am Innenentwicklungskonzept und geplanten Vorhaben**

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14



Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – örtliche Bauvorschriften

- symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit Dachneigung von 20° bis 45°
- keine reflektierenden Dacheindeckungen

→ Sicherstellung des Einfügens in den Bestand

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!