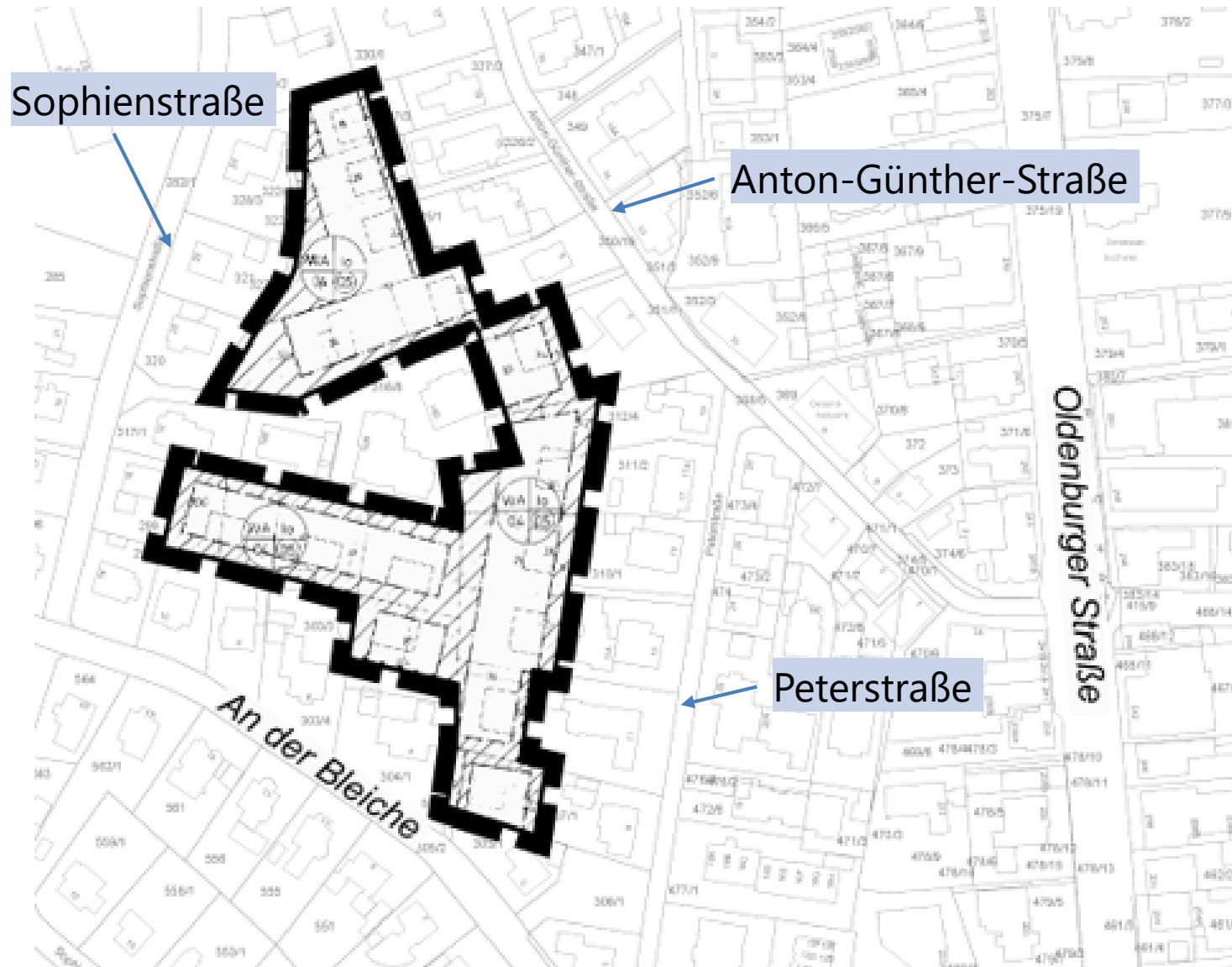




Gemeinde Rastede

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G

„Rastede I/II Ortskern“





Anton-Günther-Straße

Sophienstraße

Peterstraße

An der Bleiche



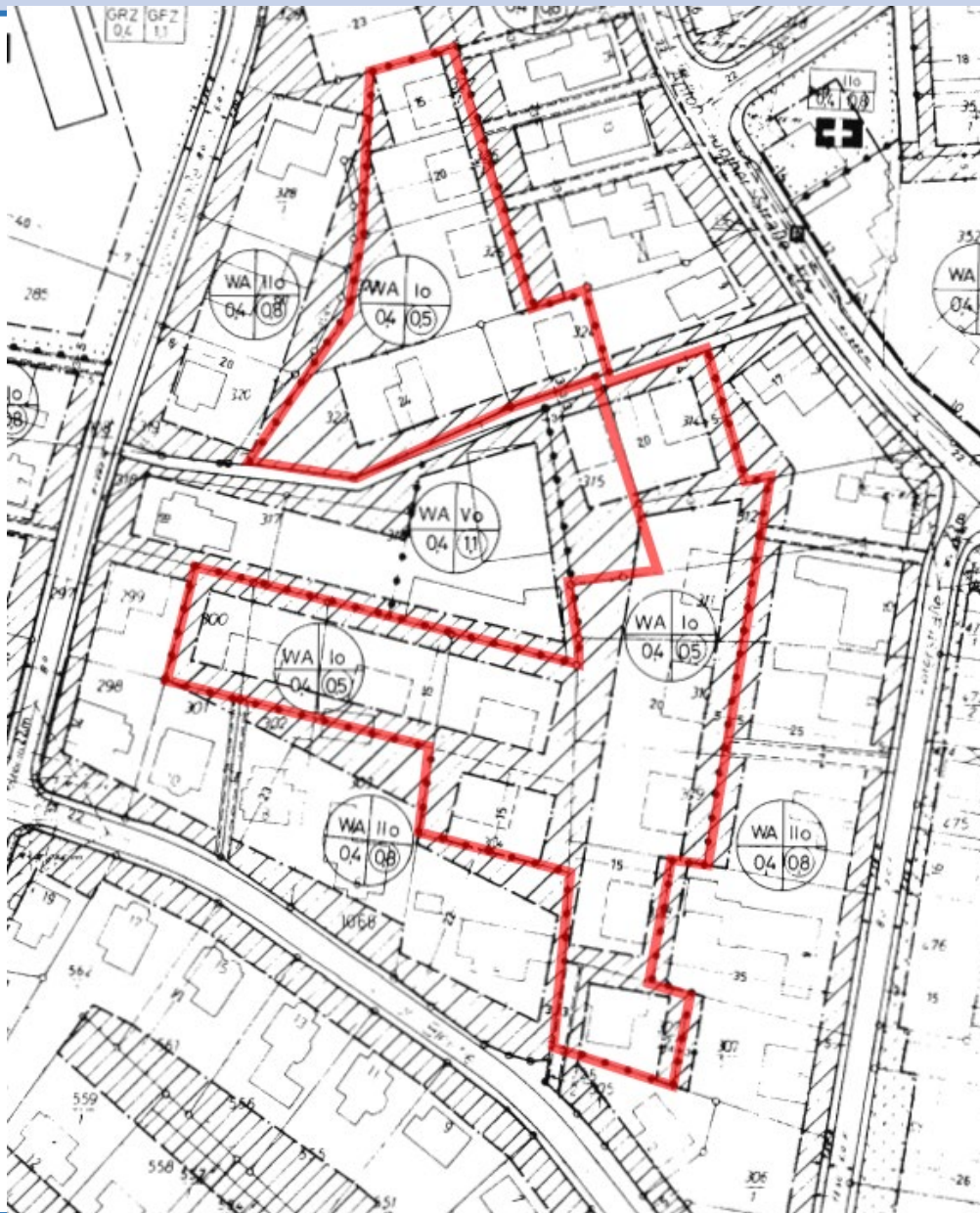
Peterstraße



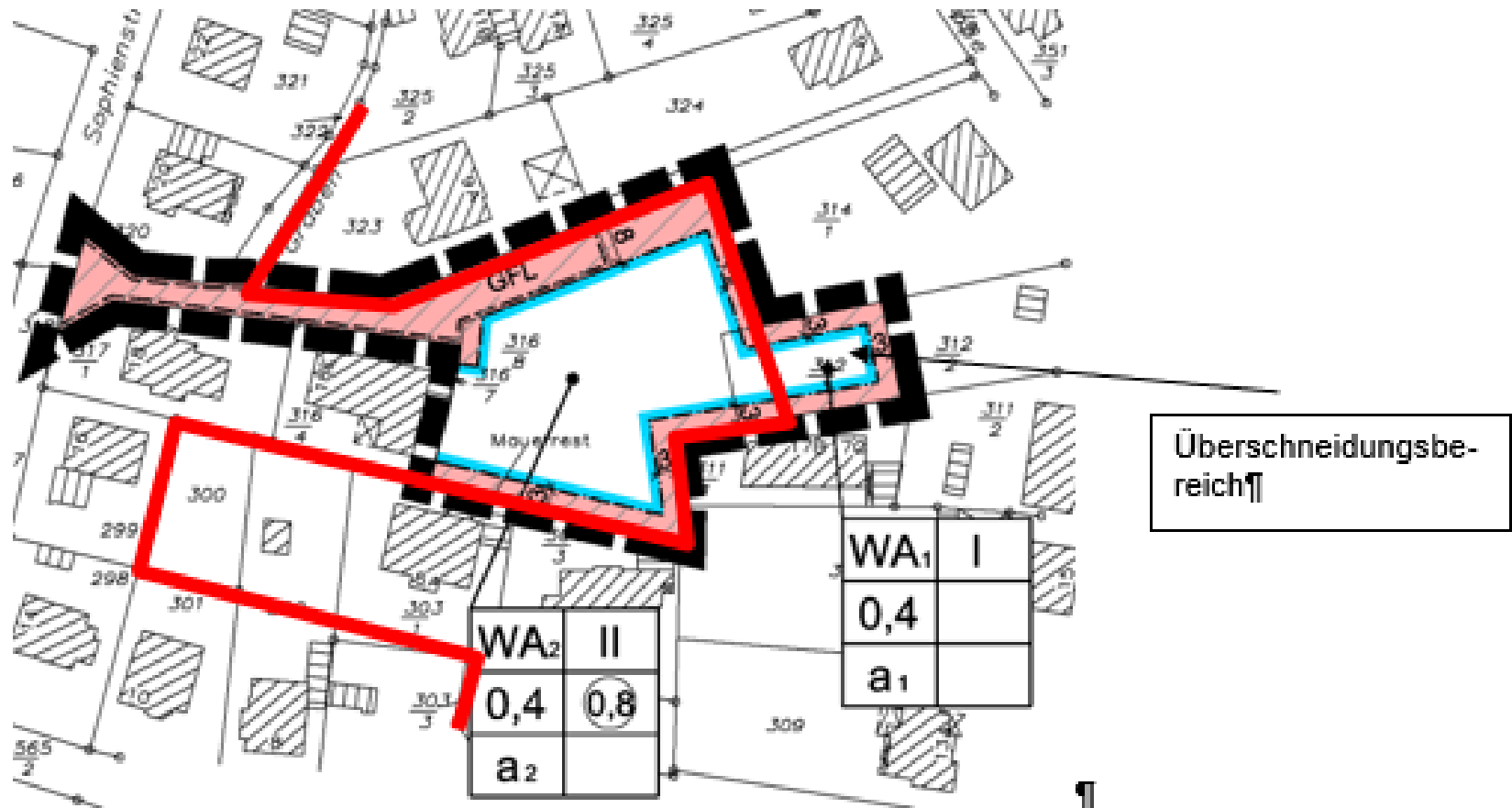
Zufahrten auf die rückwärtigen
Grundstücksbereiche an der
Anton-Günther-Straße



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede



Sammeländerung C:
 maximal 2 WE pro Wohngebäude
 DHH 1 WE
 Maximale Gebäudelänge 20 m



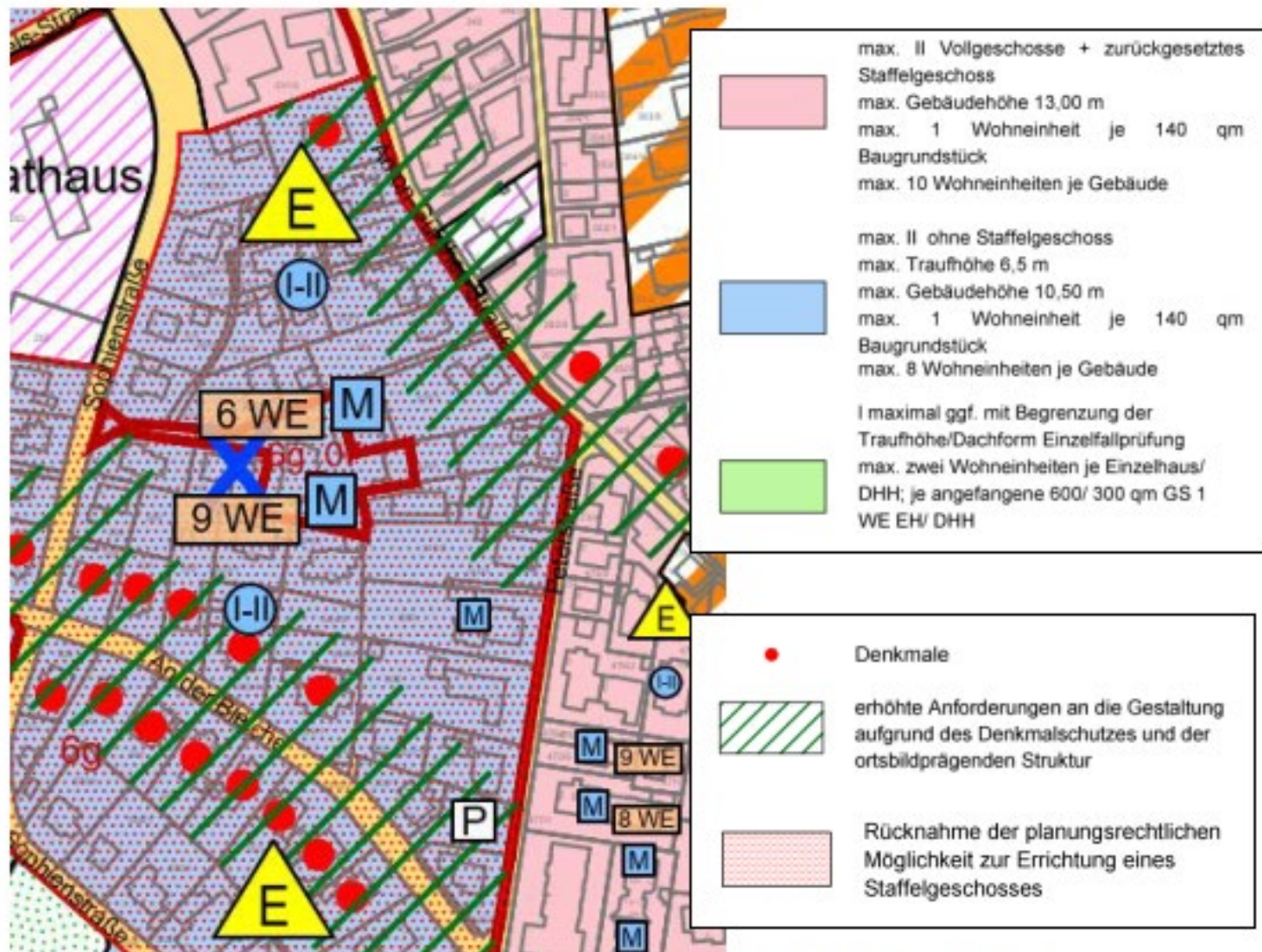
7.- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 9. Änderung (in rot)¶

Anlass und Ziele der Planung

- Nördlich des Plangebietes und angrenzend wurden einige Häuser neu errichtet. Dazu war zum Teil der Abriss von älteren Gebäuden erforderlich. Nördlich des Plangebietes wurden größere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Wohnungen realisiert.
- Für den Änderungsbereich ist eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten.
- Ein Privateigentümer hat Interesse an der Realisierung einer Senioren- und Pflegewohnungsgemeinschaft und/ oder Singlewohnungen ggf. mit einer Tiefgarage auf einem Hintergrundstück an der Peterstraße bekundet. Es sollen kleine Wohnungen erstellt werden.
- Rechtskräftiger BP: maximal ein Vollgeschoss, eine Gebäudelänge maximal 20,0 m, maximal 2 WE je Baukörper, GRZ 0,4, GFZ 0,5 festgesetzt. Nähere Festsetzungen zur Traufhöhe und zur zulässigen Gesamthöhe werden nicht getroffen, örtliche Bauvorschriften wurden nicht erlassen.

Anlass und Ziele der Planung

- Die Gemeinde steht den Planungen zur Errichtung einer Senioren- und Pflegewohngemeinschaft oder auch kleinen Wohnungen für Singles positiv gegenüber.
- Große Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Die starke Nachfrage resultiert u.a. auch aus dem demografischen Wandel, der sowohl in der Verringerung der im Haushalt lebenden Personen als auch in einer älter werdenden Gesellschaft zum Ausdruck kommt.
- Das Konzept zur Innenentwicklung bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung.



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 9. Änderung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen**9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G**

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 20 BauNVO i.V.m. § 9 BauGB und § 16 BauNVO maximal **zwei 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 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 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 6,50 m** über Bezugsebene, die maximal zulässige **Gesamthöhe** beträgt **10,50 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. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten **oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.**
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Der Punkt 1 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung entfällt, der Punkt 2 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung besteht fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“.

2. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

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.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“:

5. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit 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. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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

6. 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