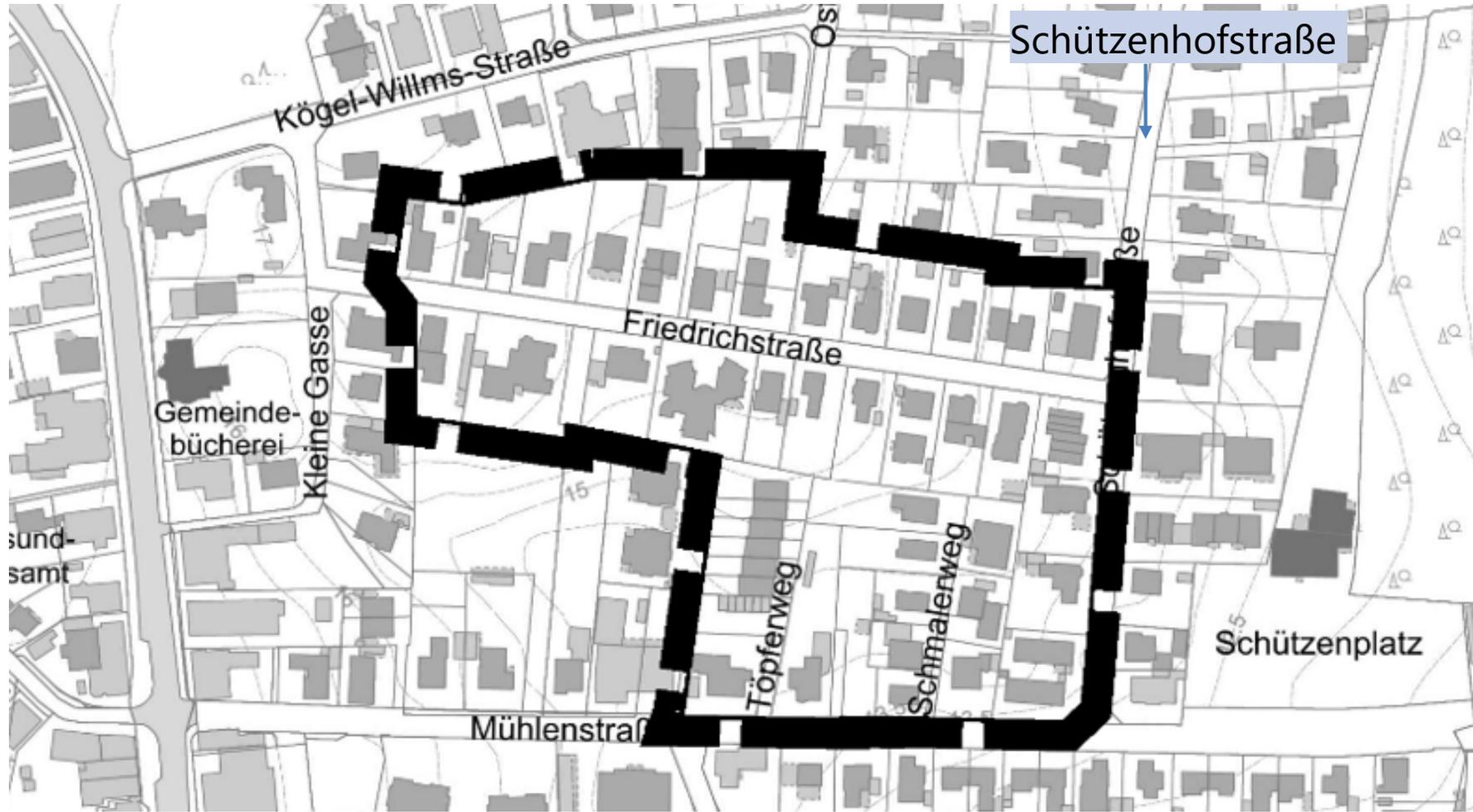




# ***Gemeinde Rastede***

## ***10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“***







Friedrichstraße Nr. 10 und 14



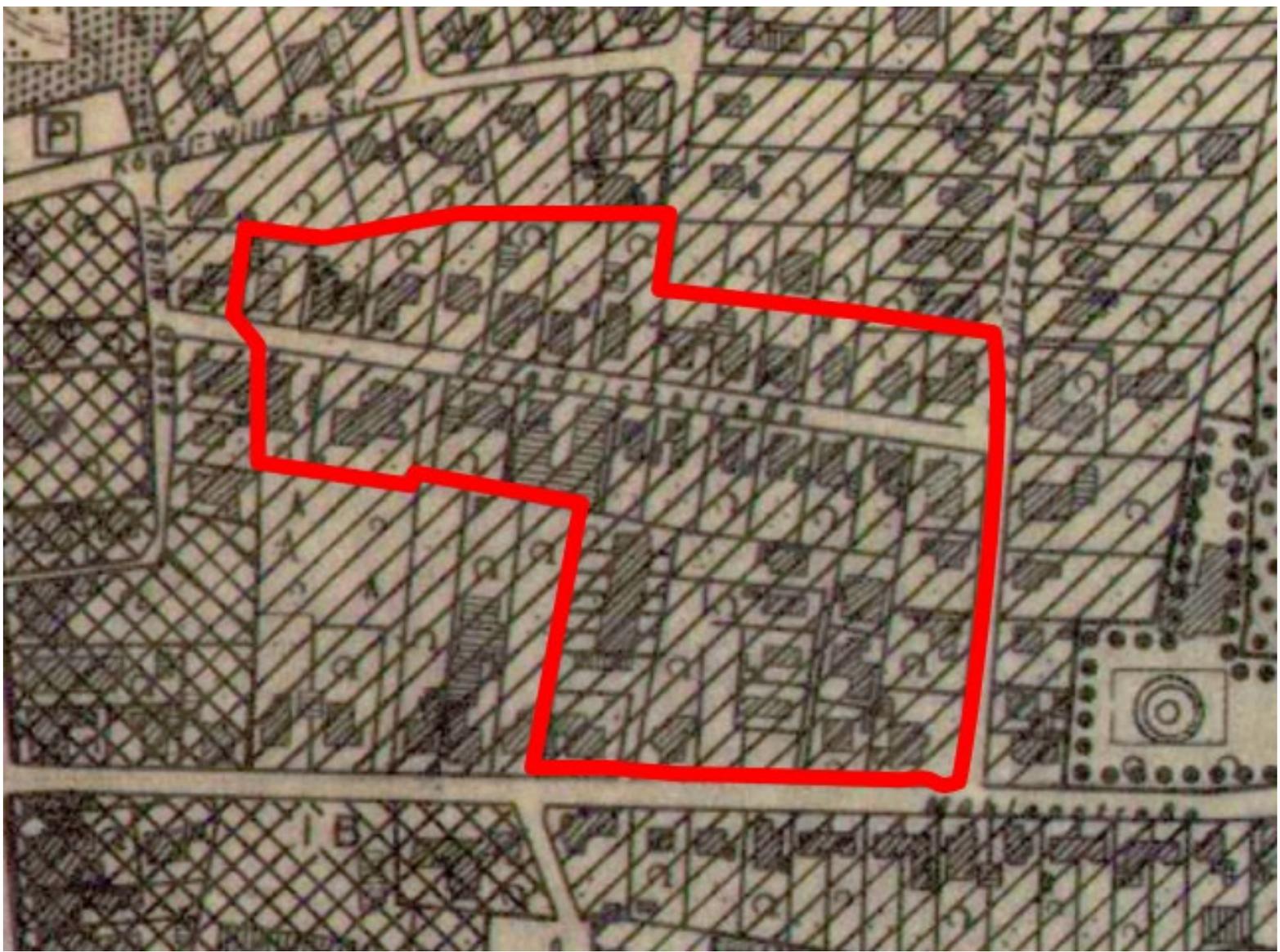
Nördliche Seite der Friedrichstraße



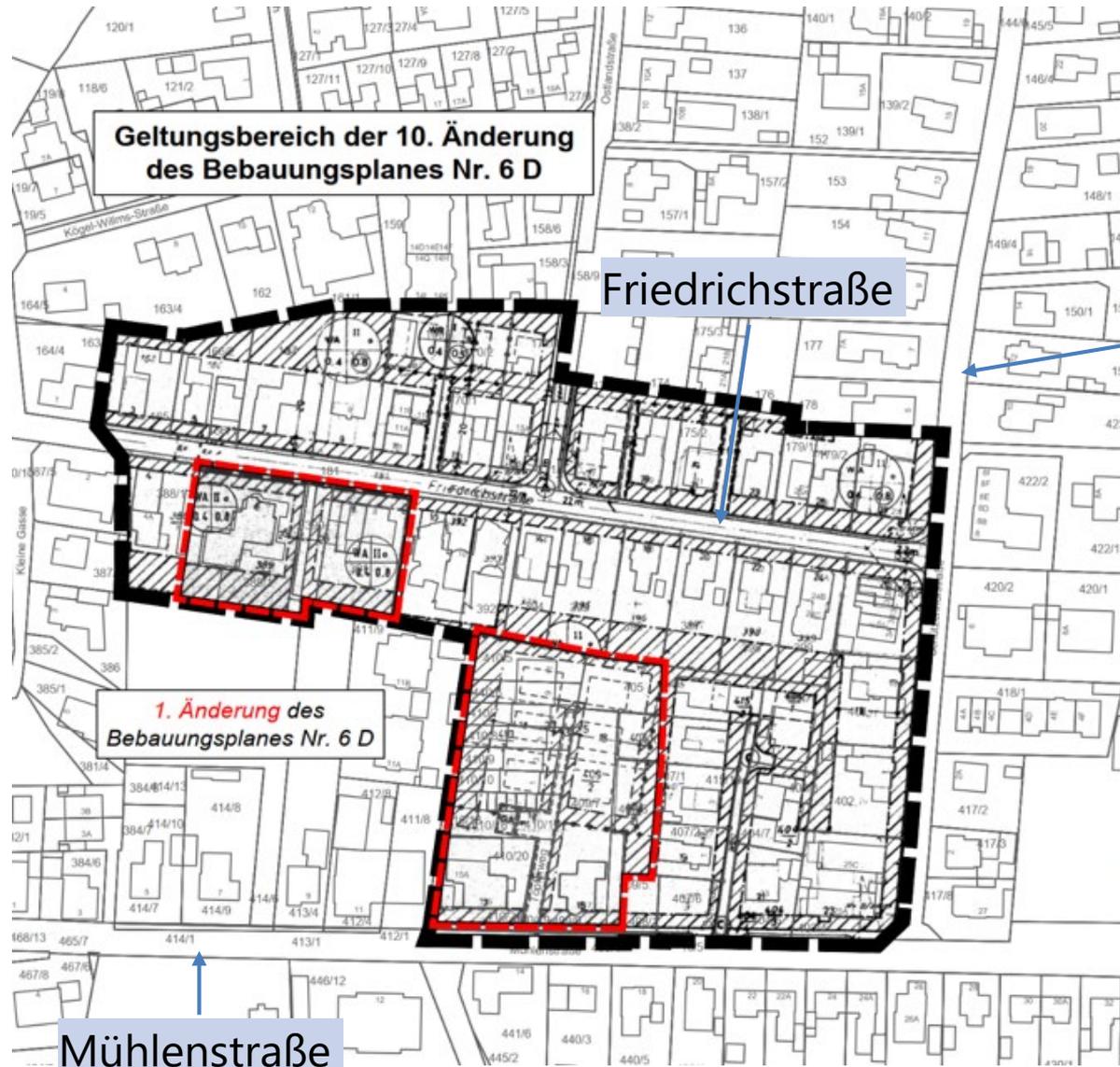
Mühlenstraße Nr. 15 und Blick in den Töpferweg mit Reihenhäusern



Schützenhofstraße Nr. 3a und 3b



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede



Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 D

Friedrichstraße

Schützenhofstraße

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 D

Mühlenstraße



Außerdem bestehen folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Mindestgrundstücksgröße: 400 qm mit ausnahmsweiser Unterschreitung (Ursprungsbebauungsplan)

Erste Bauzeile nördlich und südlich der Friedrichstraße und im Osten der 10. Änd.: GRZ 0,4 (Ursprungsbebauungsplan), GFZ 0,6 (5. Änd.)

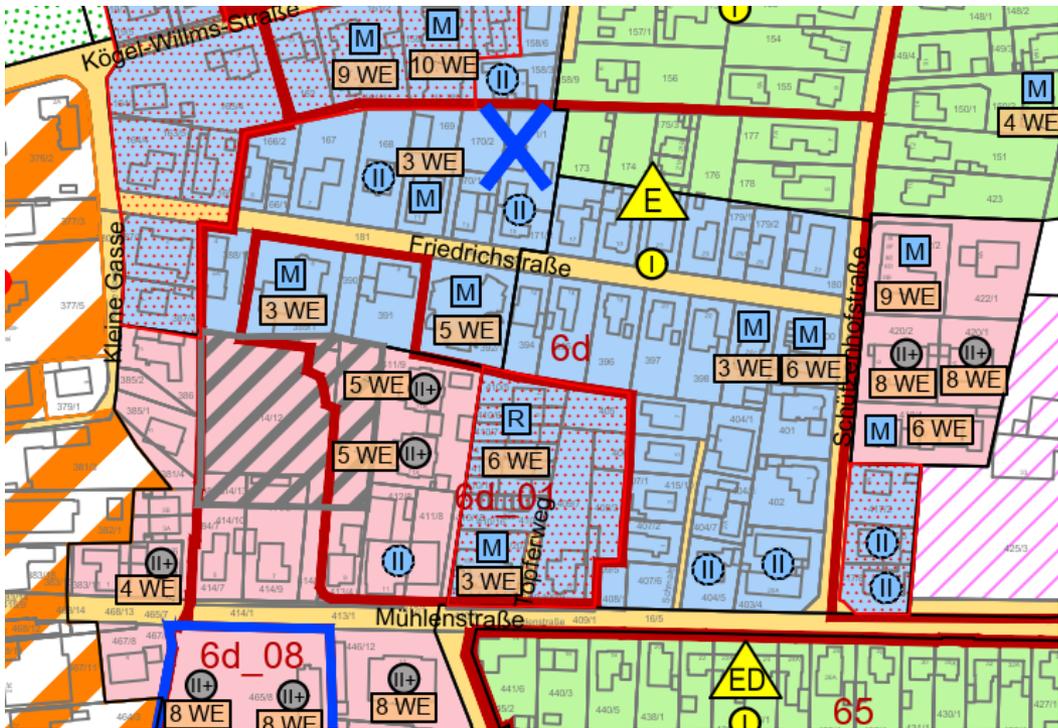
Rückwärtig nördlich der Friedrichstraße: GRZ 0,4, GFZ 0,5 (Ursprungsbebauungsplan)

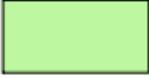
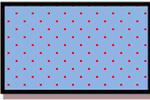
Rückwärtig zwischen Friedrichstraße und Mühlenstraße: GRZ 0,4; GFZ 0,5 (1. Änd.)

Im Süden der 10. Änd.: GRZ 0,4, GFZ 0,8 (Ursprungsbebauungsplan)

Im Norden und Osten der 10. Änd.: Abweichende Bauweise, max. 20 m Gebäudelänge (5. Änd.)

Im Süden der 10. Änd.: Offene Bauweise (Ursprungsbebauungsplan)



- 
  - 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 der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses

Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept für den Bereich dieser 2. Änderung

## Anlass und Ziele der Planung

- Anlass ist das beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung. Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung.
- Für den Änderungsbereich ist eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten.
- Einige Grundstücke im Bereich dieser Änderung sind älter, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale durch Anbauten oder Aufstockungen - ggf. auch durch Abriss - ergeben.
- Ziel des Konzeptes ist u.a. der Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen

**§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 6d und seiner Änderungen Nr. 1, 3, 4, 5, 6 und 7 nach § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß vorstehendem Übersichtsplan.

**§ 2 Festsetzungen**

1. Innerhalb der gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO **zwei Vollgeschosse** zulässig.
2. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und 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/ Doppelhaus (4 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit** zulässig.
3. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) bestimmt. Die zulässige **maximale Traufhöhe** (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) **beträgt 6,50 m** über Bezugspunkt, die maximal **zulässige Gebäudehöhe** (Oberkante baulicher Anlagen) **beträgt 10,50 m** über Bezugspunkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), 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.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten **oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig**.
5. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

#### 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. 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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

#### 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 (1) NBauO

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.
5. Einstellplätze  
Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass **je Wohneinheit 2 Einstellplätze** anzulegen sind.
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

## Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 6 D wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert und örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.
2. Dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans 6 D wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.