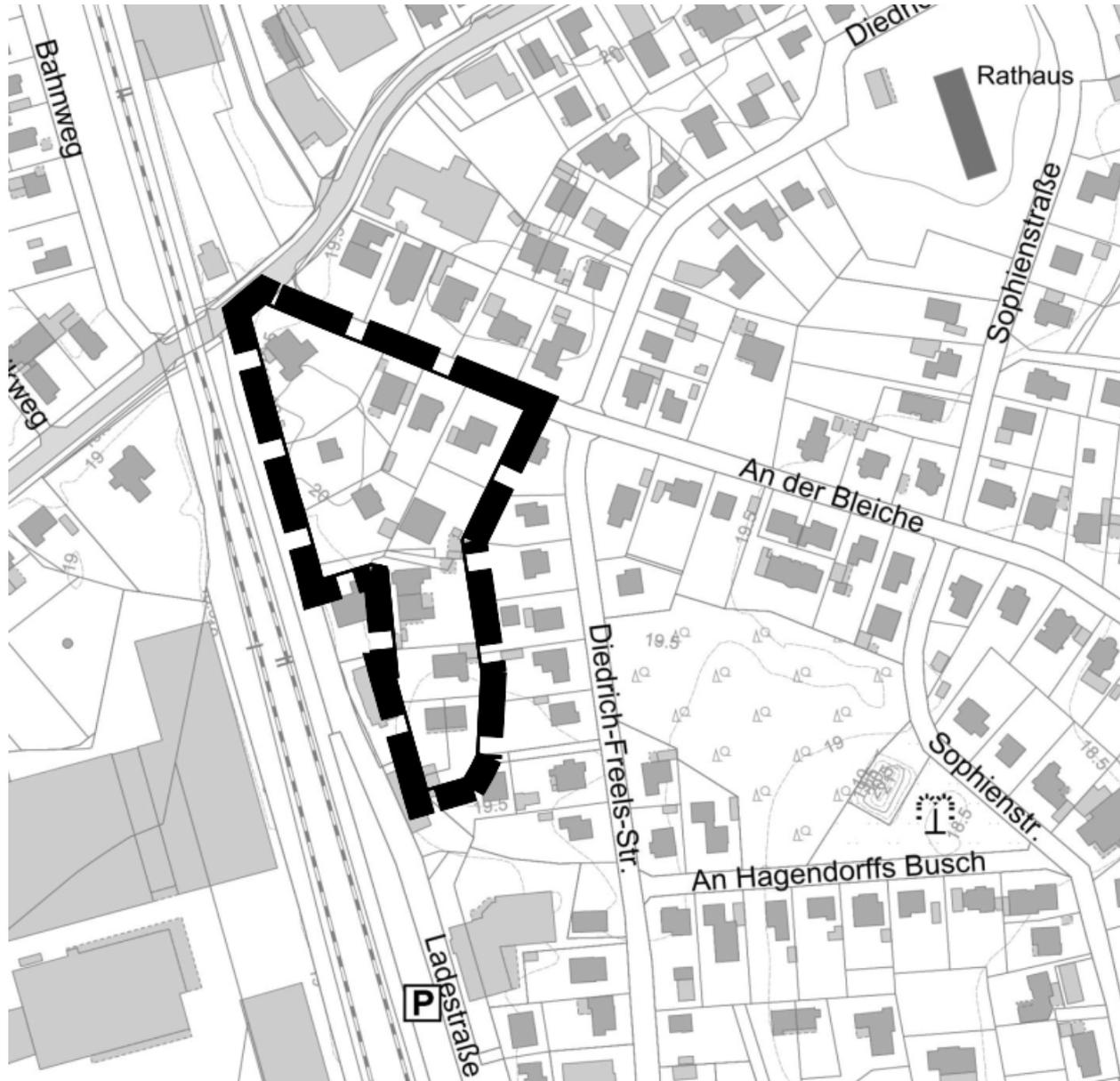


Gemeinde Rastede

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“

Teilbereich Ladestraße/ An der Bleiche

Lage im Gemeindegebiet



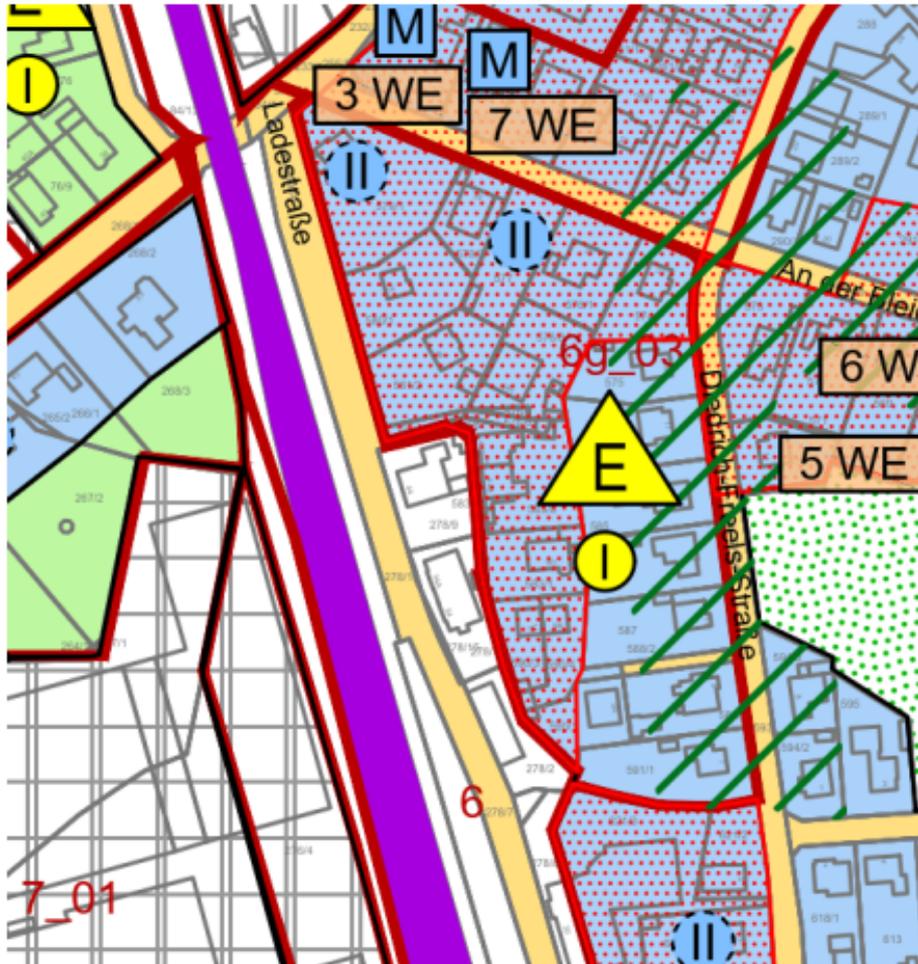
Anlass und Ziele der Planung

- Für den Änderungsbereich ist eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten.
- Der Gemeinde liegen Anfragen zur Realisierung von Mehrfamilienhäuser vor.
- Das Konzept zur Innenentwicklung bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung.
- Es besteht ein Erfordernis, im Gemeindegebiet auch Wohnraum in Mehrfamilienhäusern anzubieten. Aufgrund seiner räumlichen Nähe
 - zum Ortskern
 - zu den Einzelhandelseinrichtungen
 - zum Bahnhof
 - zur Schule

ist das Plangebiet für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geeignet.

Die bestehenden Regelungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 6G und seiner Änderungen sind nicht ausreichend, um eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

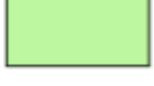
Ausschnitt aus dem Konzept zur verträglichen Nachverdichtung; Zielkonzept



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 10. Änderung

- 

max. II Vollgeschosse + zurückgesetztes Staffelgeschoss
 max. Gebäudehöhe 13,00 m
 max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
 max. 10 Wohneinheiten je Gebäude
- 

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
- 

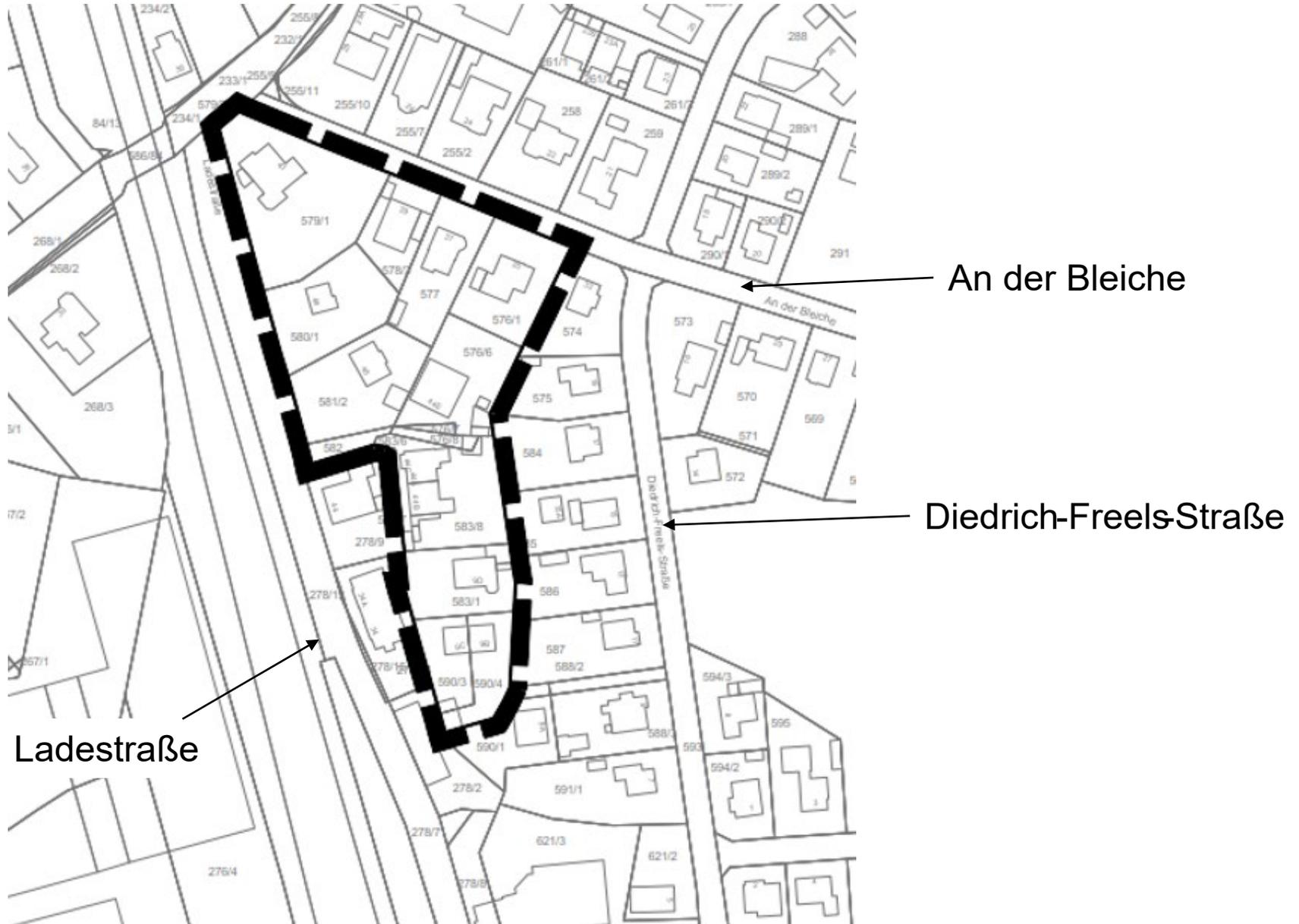
I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform
 max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH
- 

Denkmale
- 

erhöhte Anforderungen an die Gestaltung aufgrund des Denkmalschutzes und der ortsbildprägenden Struktur
- 

Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses

Geltungsbereich der 10. Änderung

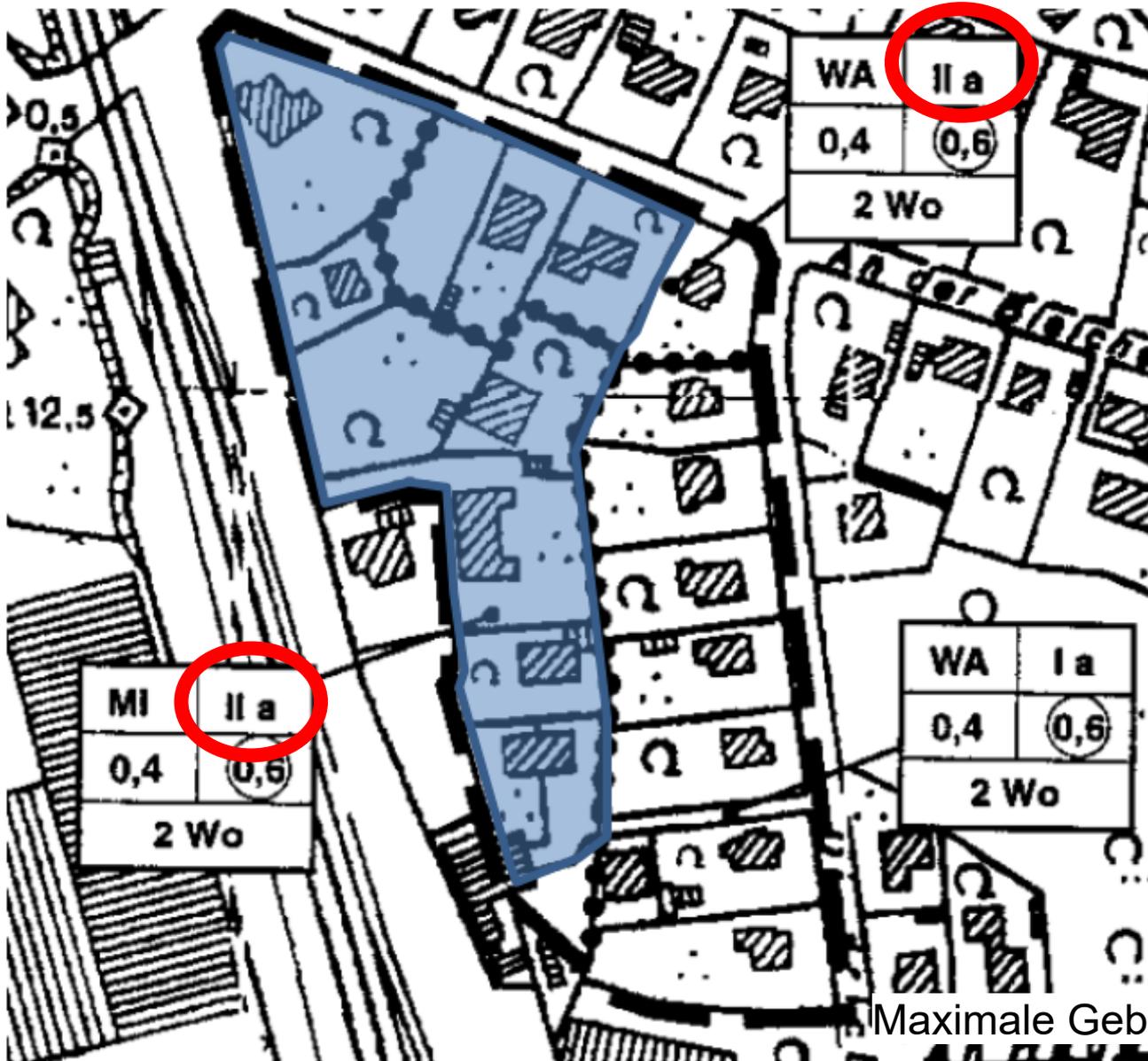


Bebauungsplan Nr. 6G

Der Bebauungsplan Nr. 6G ist bereits seit 1979 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 6G sind für den westlichen und südlichen Teil dieser 10. Änderung Mischgebiete und für den nordöstlichen Teil dieser 10. Änderung Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen:

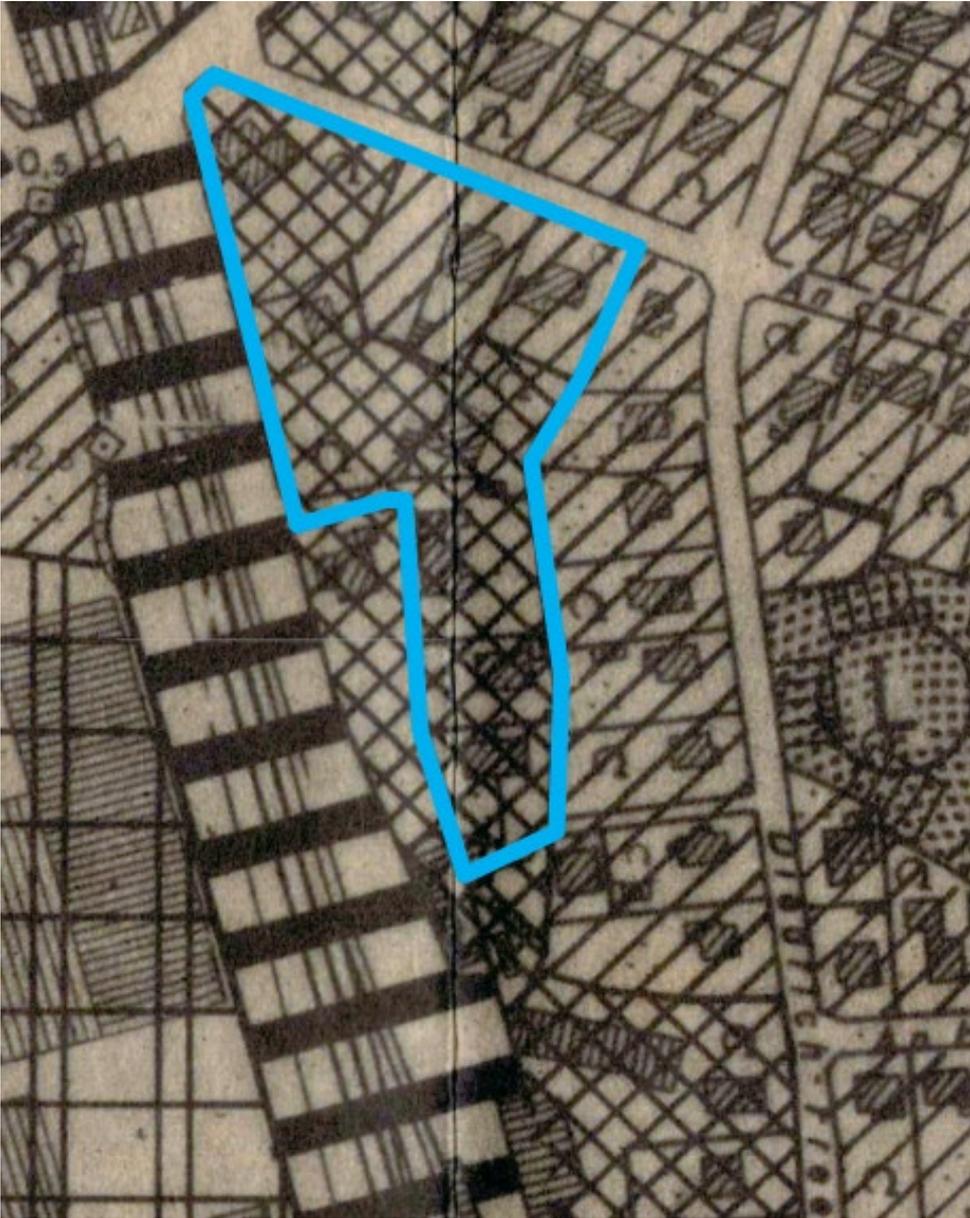


Bebauungsplan Nr. 6G, 3. Änderung



Maximale Gebäudelänge 20 m

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Luftbild



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Fotodokumentation



Nördlicher Rand des Plangebietes



An der Bleiche, Blick Richtung Raiffeisenstraße

Fotodokumentation



Rückwärtige Bebauung im nördlichen Geltungsbereich



Rückwärtige Bebauung im südlichen Geltungsbereich

Textliche Festsetzungen

§ 2 Festsetzungen

1. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig. Je Reiheneinheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
2. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und für die gemäß § 6 festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem **obersten** Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) 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.

3. 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 und in den Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
4. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G entfällt, sie wird durch die Festsetzung in § 2 Nr. 1 ersetzt.

Einstellplätze

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

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.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2023/002

freigegeben am 10.01.2023

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 02.01.2023

10. Änderung des Bebauungsplans 6 G "Rastede I/II Ortskern" - Teilbereich Ladestraße/An der Bleiche

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	14.02.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 6 G wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert und örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.
2. Dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G 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.