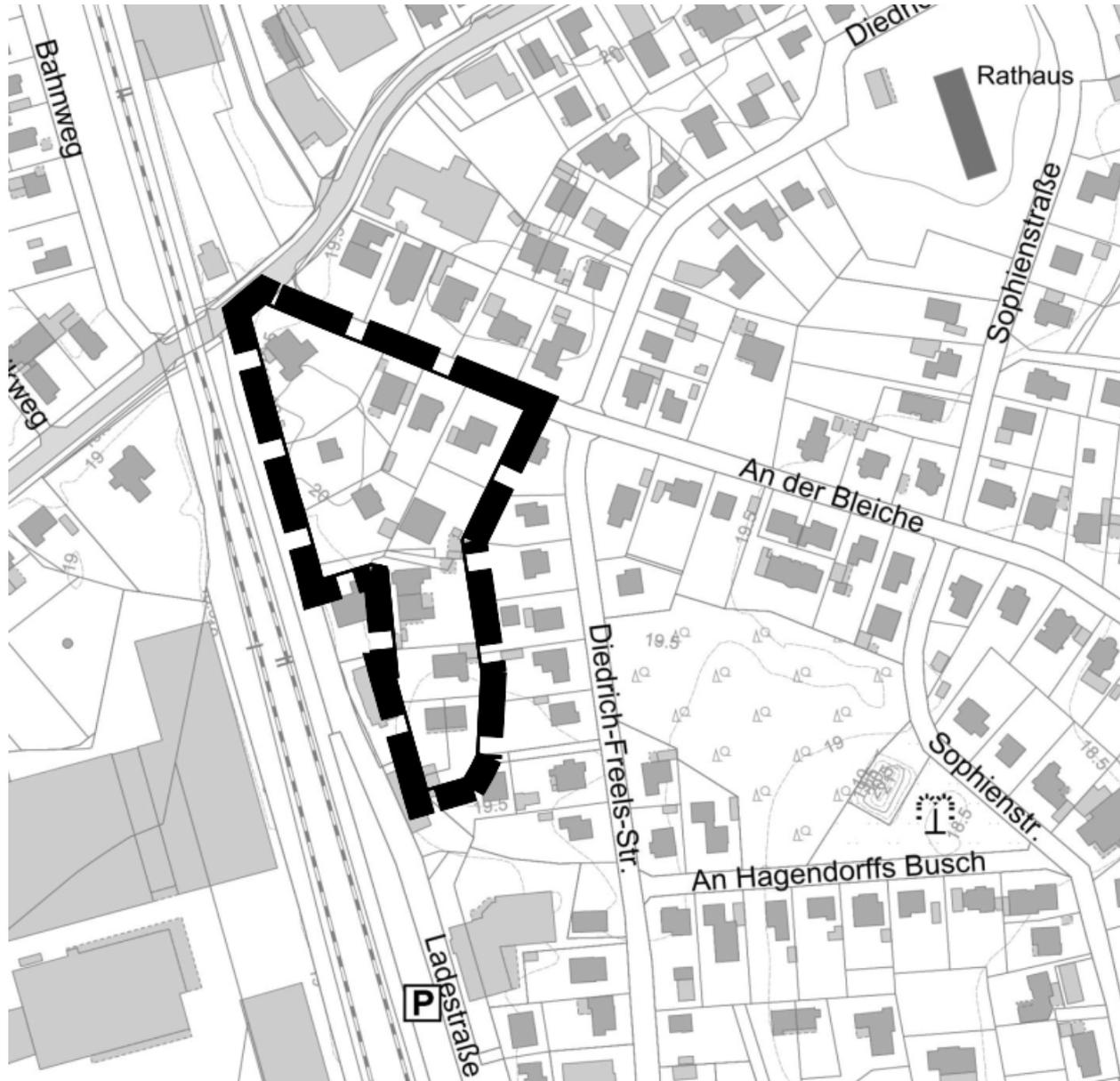


Gemeinde Rastede

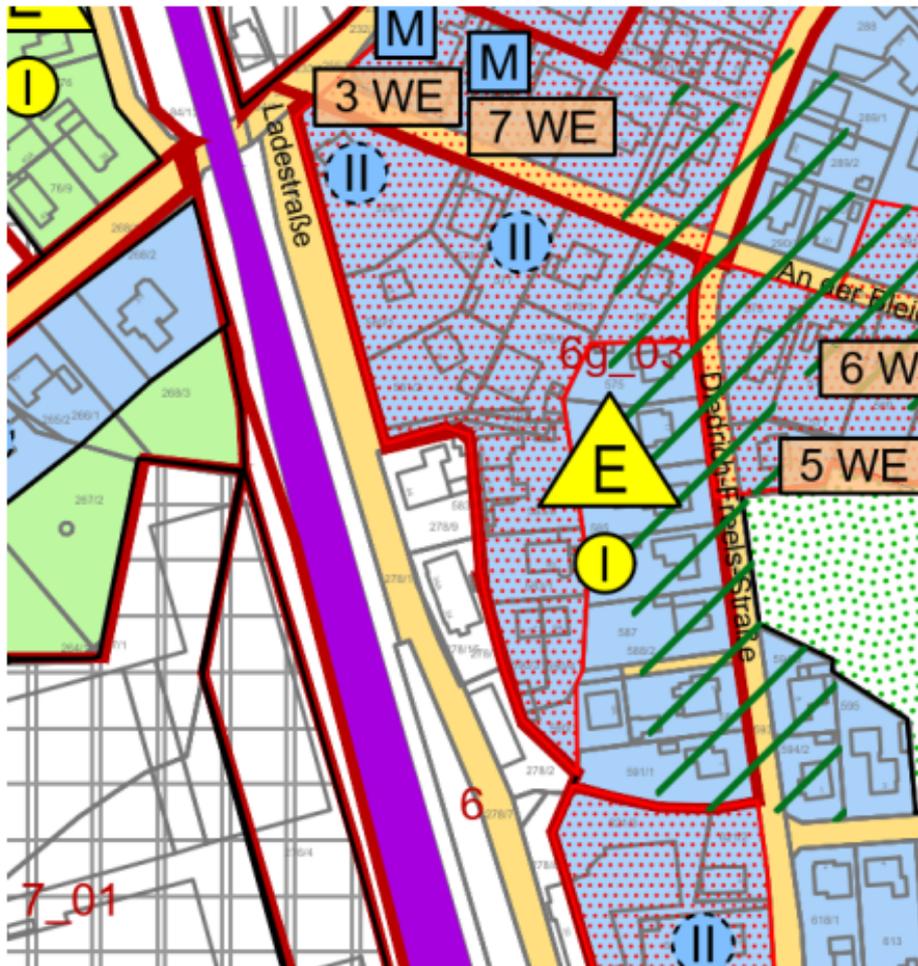
10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“

Teilbereich Ladestraße/ An der Bleiche

Lage im Gemeindegebiet



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

Bebauungsplan Nr. 6G, 3. Änderung



Maximale Gebäudelänge 20 m

§ 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.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

- **Landkreis Ammerland:** Hinweis auf hohe Immissionspegel trotz Lärmschutzwand, insbesondere An der Bleiche 43. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts würden deutlich überschritten, zur Nachtzeit die Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Auch mit gewerblichen Immissionen sei zu rechnen. Es werde für erforderlich gehalten, die gesamte Schallsituation gutachterlich prüfen zu lassen.

Abwägungsvorschlag:

- Lage im Siedlungszusammenhang, nur Anpassung der Festsetzungen an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung, reiner Textbebauungsplan
- An der Bleiche 43: Der östliche Grundstücksbereich ist von den Lärmquellen abgewandt. Bei Gebäudeneubauten kann die Immissionsproblematik u.a. durch den Grundriss angegangen werden
- An der Bleiche 43 ist das einzige Grundstück, das sowohl direkt an der Raiffeisenstraße und als auch an der Bahnlinie liegt.
- Ergänzung der Begründung, Nachweise zum Immissionsschutz sind im Zulassungsverfahren vorzulegen.
- Kein Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ aufzugreifen

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

- **Landkreis Ammerland:** Es sei darauf zu achten, dass die Mischgebietsfunktion in diesem Bereich erhalten bleibe und somit im Zusammenspiel mit angrenzenden Mischgebieten auch eine Durchmischung mit gewerblichen Vorhaben erfolge.

Abwägungsvorschlag:

- Direkt südlich des Änderungsbereiches befinden sich ein Raiffeisenmarkt und ein Restaurant.
 - Insofern sind im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung gemischte Strukturen vorhanden.
 - Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen dieser 10. Änderung nicht verändert.
-
- **Landkreis Ammerland:** Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen sollte geprüft werden.

Abwägungsvorschlag:

Unter Berücksichtigung der Kommentierung wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen beibehalten.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

- Redaktionelle Anmerkungen durch die Deutsche Bahn AG, das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie und den OOWV

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahme eingegangen

=> Bei Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge keine Änderung der Planunterlagen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit