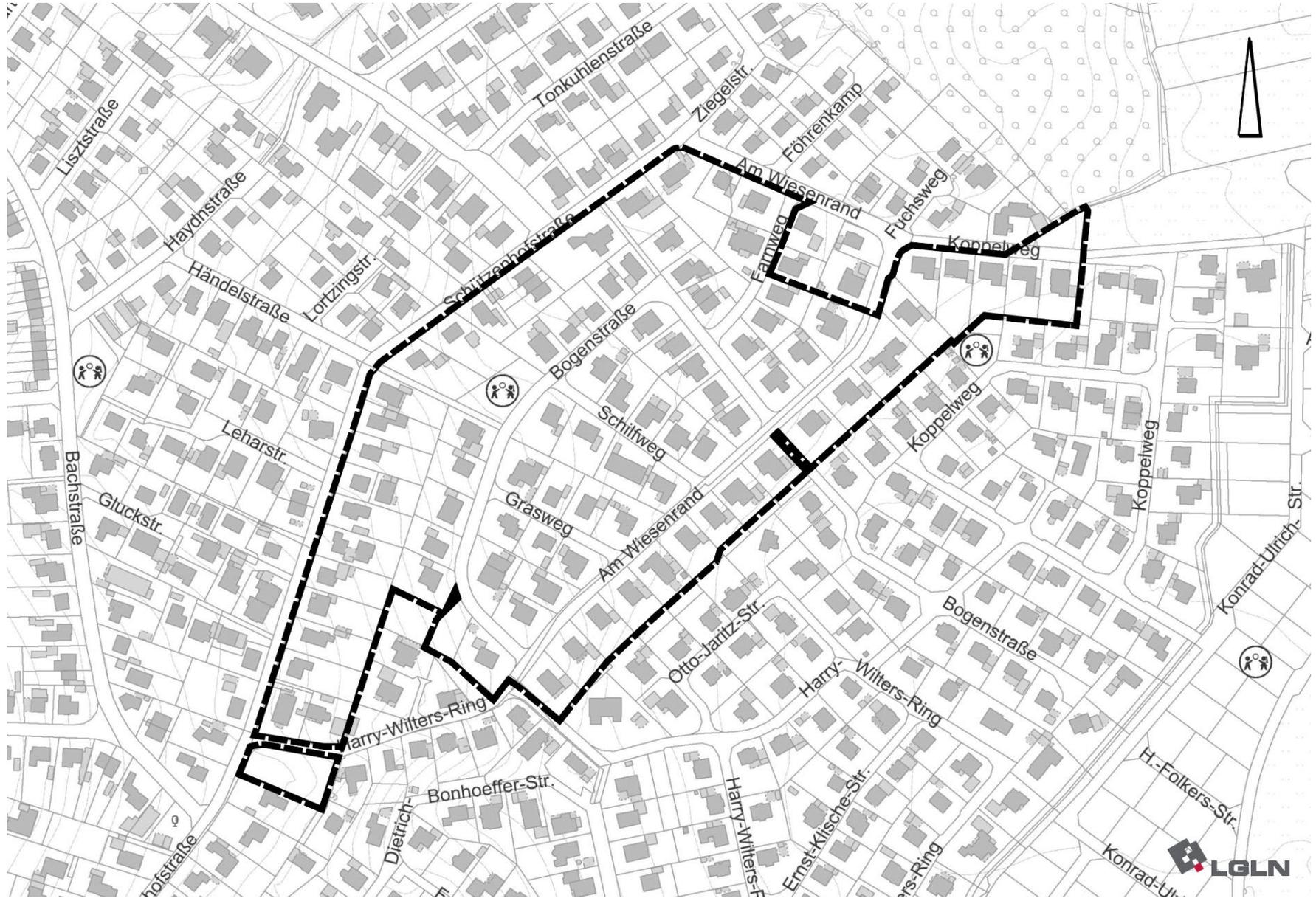


Gemeinde Rastede

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“

Lage im Gemeindegebiet und Geltungsbereich

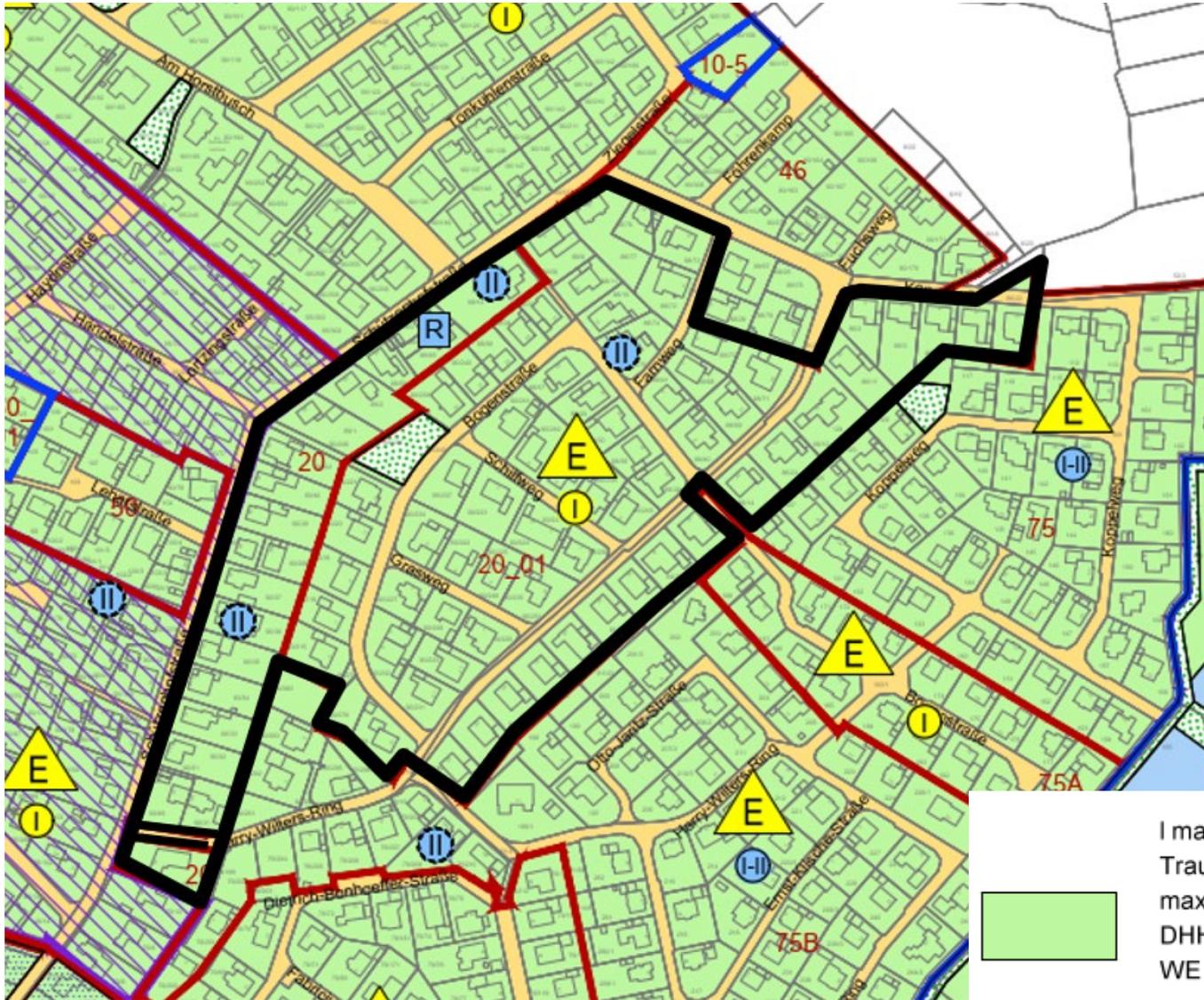


- Viele ältere Gebäude lassen eine bauliche Weiterentwicklung (Abriss) in absehbarer Zeit erwarten.
- Die Grundstücke sind teilweise sehr groß, so dass hier Nachverdichtungspotenziale bestehen
- Das Konzept zur Innenentwicklung bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung.
- Die bestehenden Regelungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 20 und seiner Änderungen sind nicht ausreichend, um eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

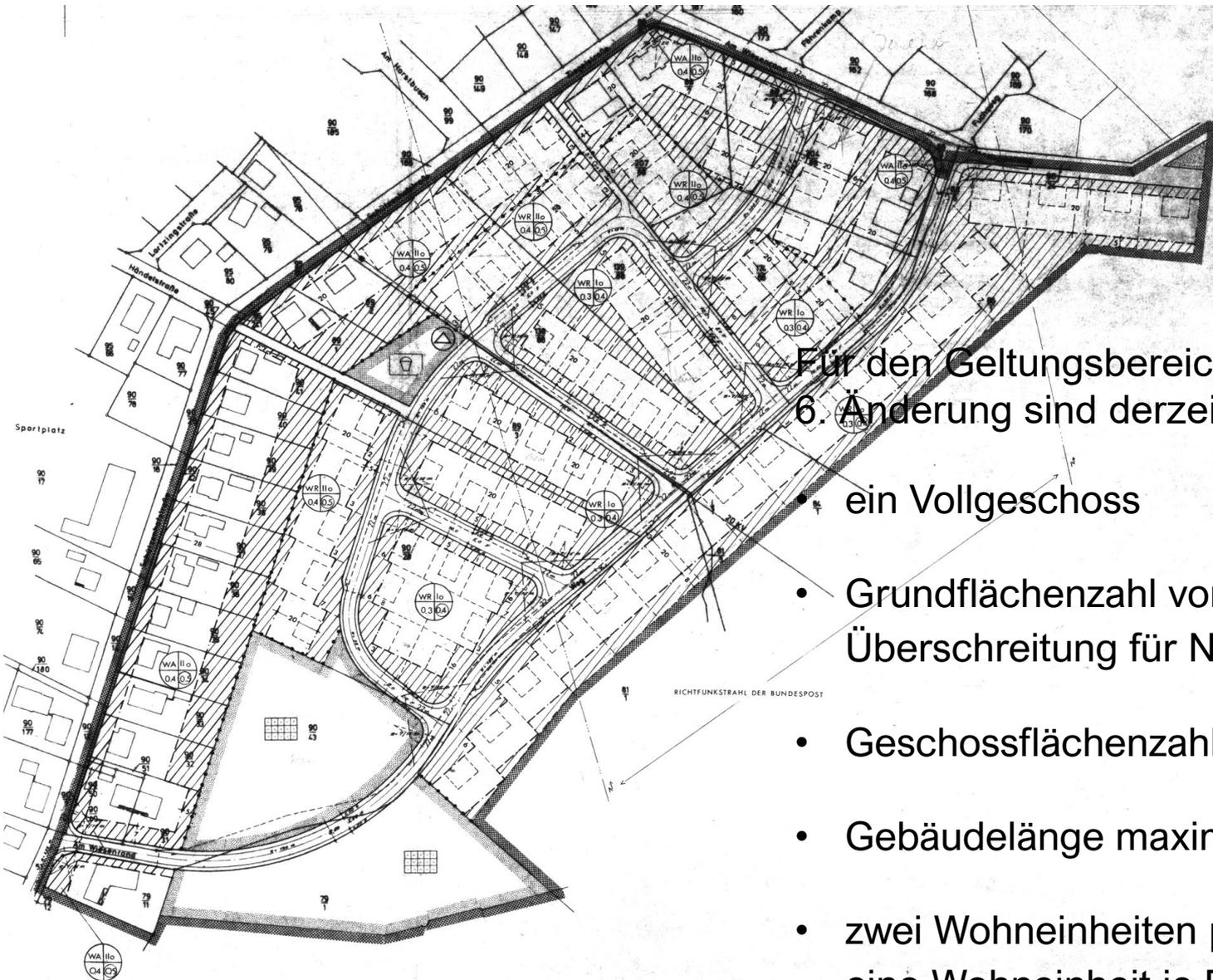
Bestandsaufnahme

- Die Wohngebäude stellen sich fast im gesamten Plangebiet als klassische freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss dar.
- Im östlichen Teil der Schützenhofstraße sind drei Reihenhäuser und im Plangebiet vereinzelt Wohngebäude vorhanden, die optisch zwei Vollgeschosse aufweisen.
- Es handelt sich zum überwiegenden Teil um ältere Siedlungshäuser, vereinzelt sind auch Neubauten vorhanden.
- Hinsichtlich der Dachfarben und der Fassadengestaltung geben die Gebäude kein einheitliches Erscheinungsbild ab.
- Die Häuser haben überwiegend geneigte Dächer, Flachdächer kommen vereinzelt vor.
- Die Dachgeschosse sind zum Teil als Wohnraum genutzt und mit Dachgauben versehen.
- Auf einzelnen Grundstücken ist eine rückwärtige Bebauung realisiert.

Ausschnitt aus dem Konzept zur verträglichen Nachverdichtung; Zielkonzept



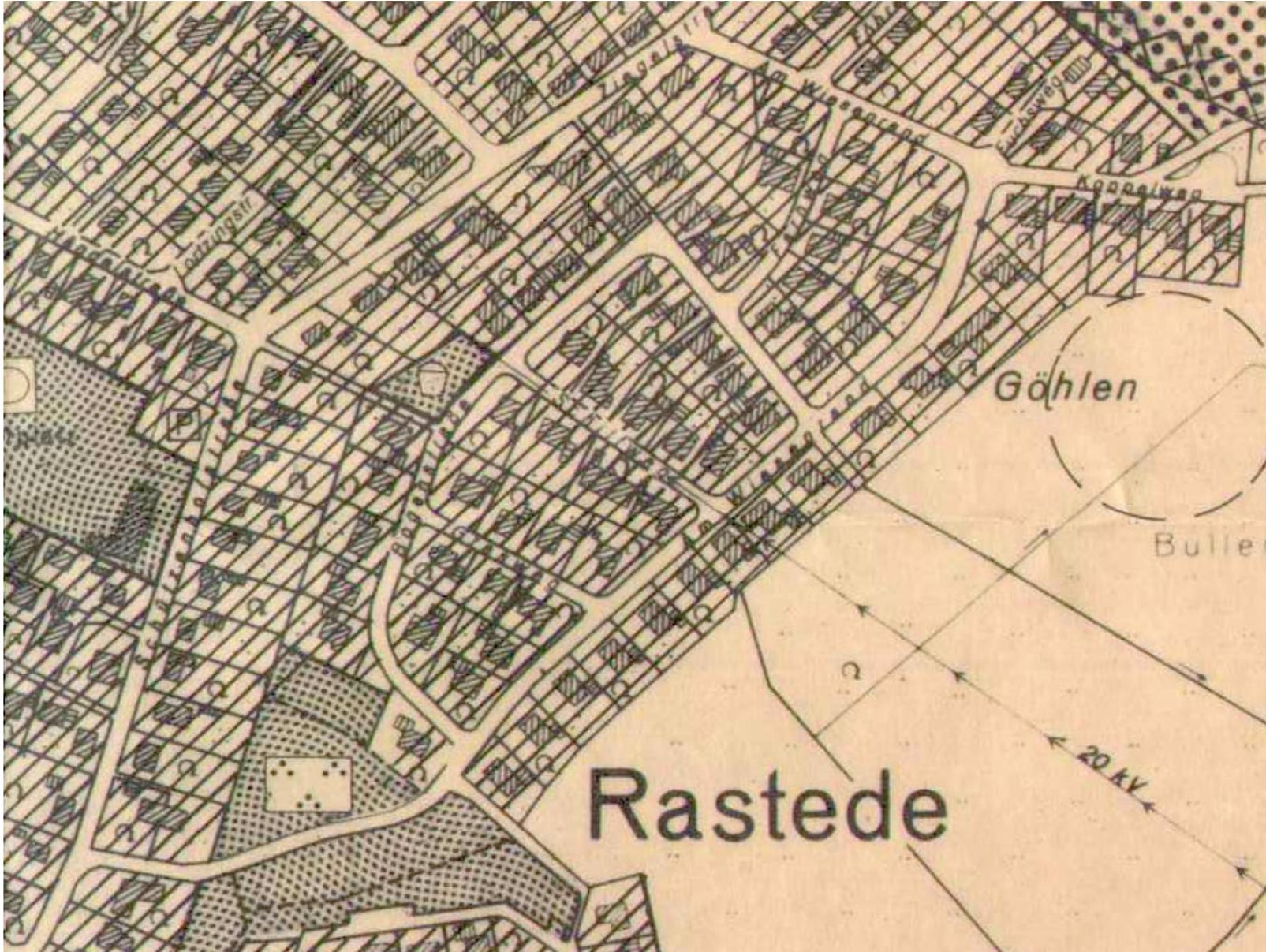
Bebauungsplan Nr. 20



Für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung sind derzeit festgesetzt:

- ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl von 0,4 (mit 25 % Überschreitung für Nebenanlagen)
- Geschossflächenzahl von 0,6
- Gebäudelänge maximal 20 m
- zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Inhalte der Änderung

Im Zuge dieser 6. Änderung werden die Festsetzungen

- zur Anzahl der zulässigen Wohnungen
- zu Trauf- und Firsthöhen

unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung getroffen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 und seiner Änderungen gelten fort.

Es werden weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen noch höhere Gebäude vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

=> Ein Eingriff liegt nicht vor.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die nach § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen

1. Anzahl an Wohneinheiten

In den gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Höhenfestsetzungen

Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 9,50 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.

3. **Staffelgeschosse**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) Satz 2 BauGB und § 16 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Reinen Wohngebieten **Staffelgeschosse unzulässig.**

4. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 und seiner Änderungen gelten fort.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 entfällt, sie wird durch die Festsetzung in § 2 Nr. 1 dieser 6. Änderung ersetzt.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“.

2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) 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, Quergiebel, 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.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2023/156

freigegeben am **28.09.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 14.09.2023

6. Änderung des Bebauungsplans 20 - Am Wiesenrand

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.10.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.11.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans 20 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. 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.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.