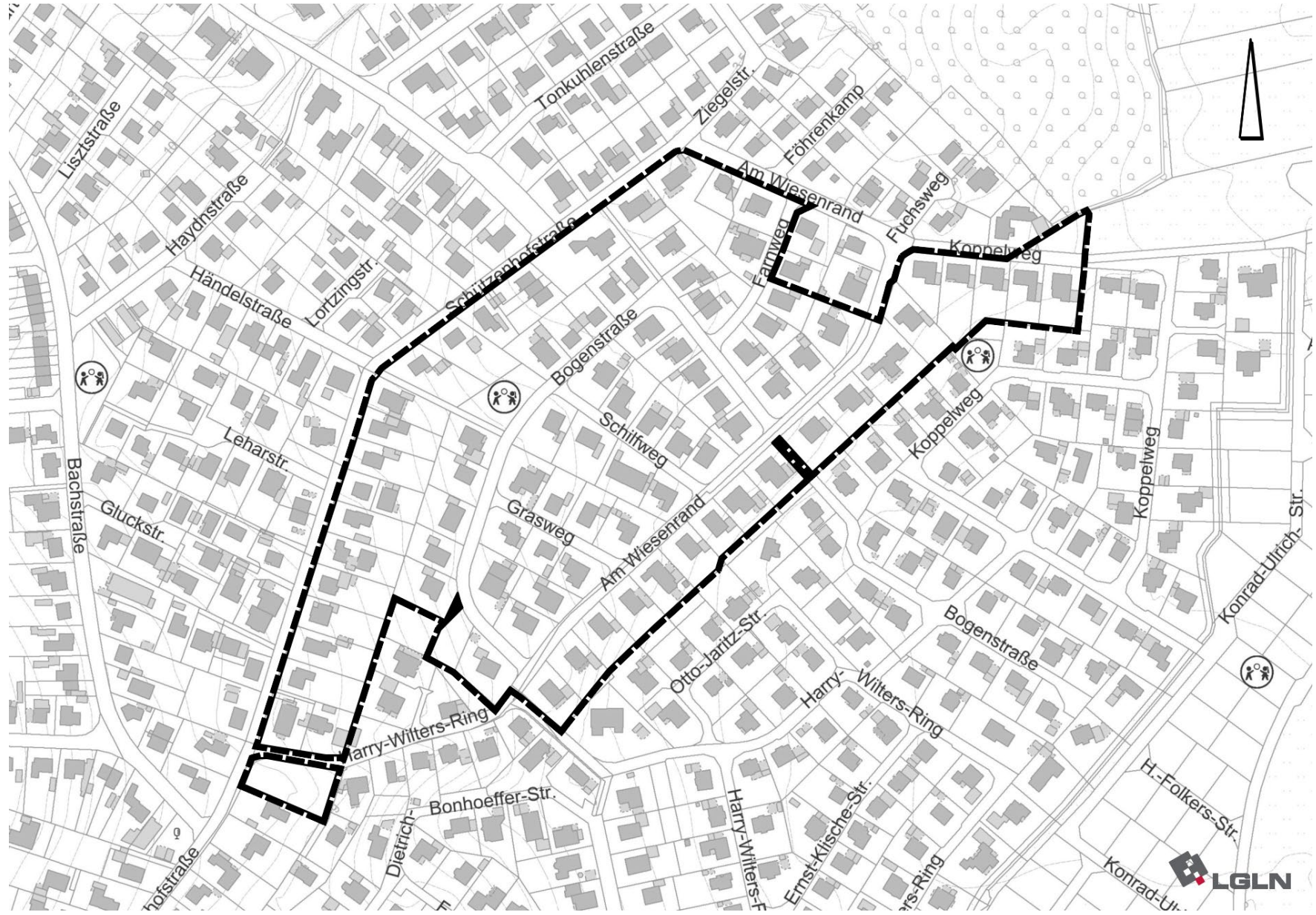


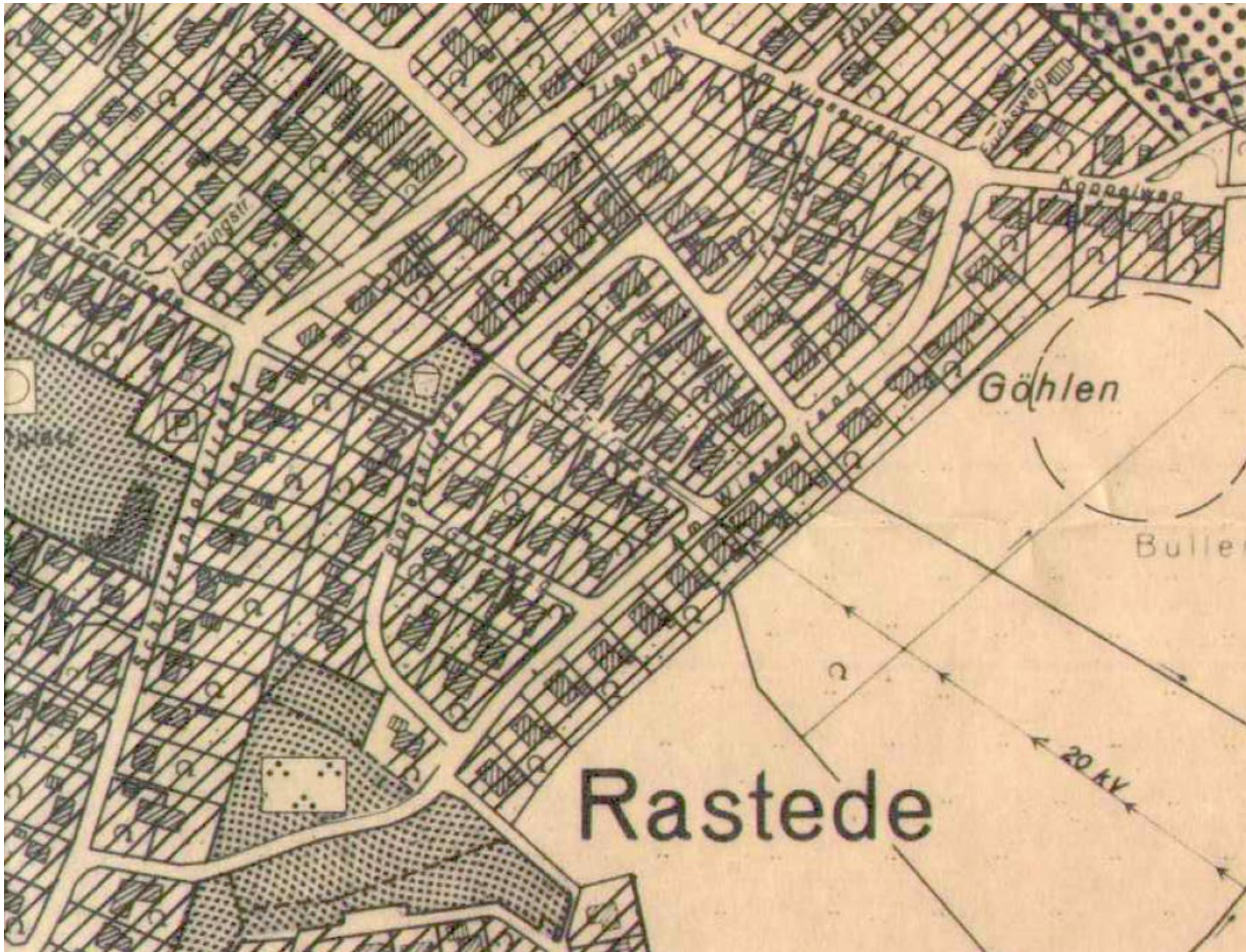
Gemeinde Rastede

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

Lage im Gemeindegebiet und Geltungsbereich



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



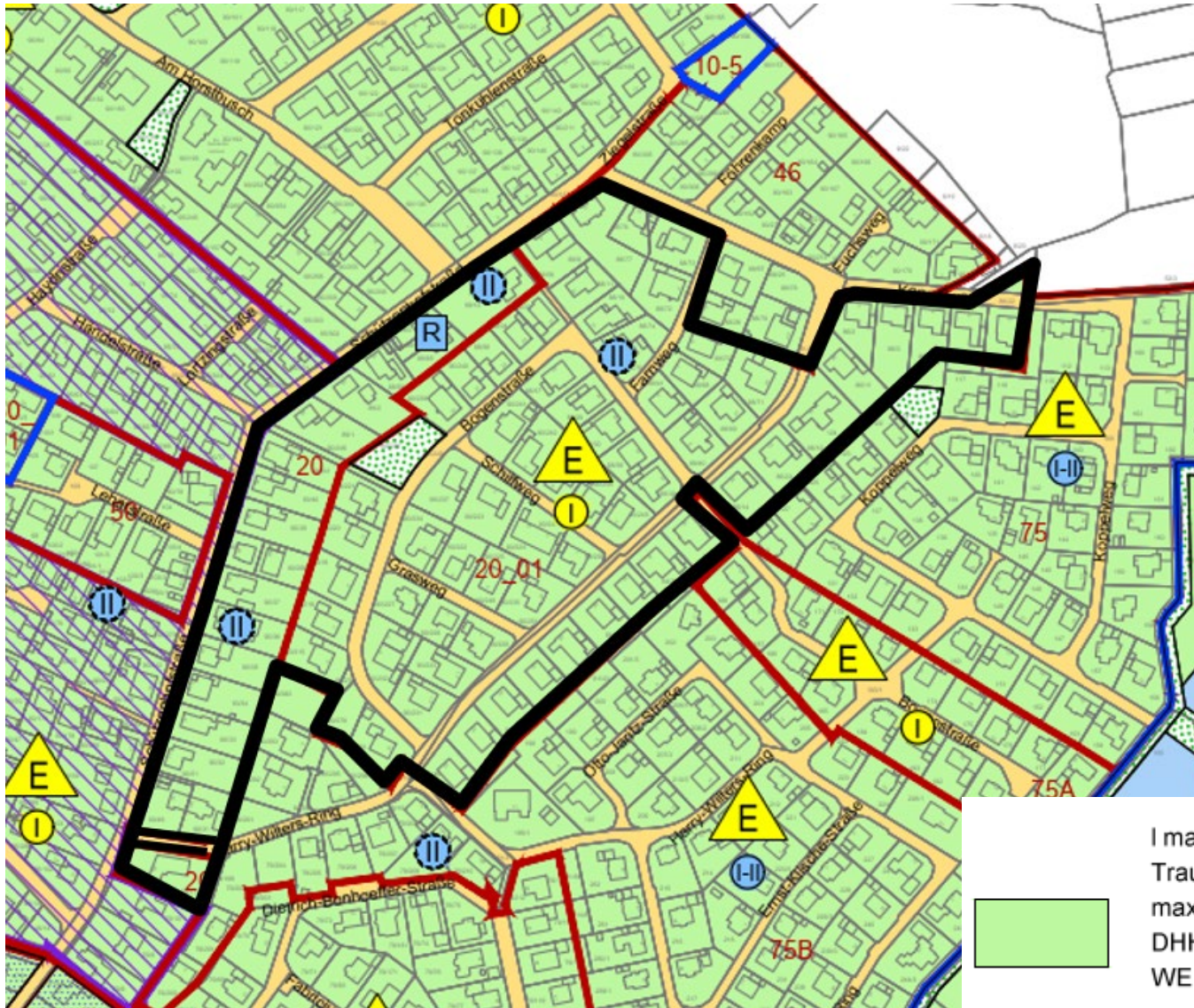
Bebauungsplan Nr. 20



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 Konzept zur verträglichen Nachverdichtung; Zielkonzept



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

Im Zuge dieser 6. Änderung werden festgesetzt:

- Je angefangene 600 qm Grundstück bei Einzelhäusern und je angefangene 300 qm Grundstück bei Doppelhäusern eine Wohnung; je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Traufhöhen: 4,50 m
- Firsthöhen: 9,50 m
- Keine Staffelgeschosse

Örtliche Bauvorschriften:

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Dachneigung von Hauptgebäuden: 20 bis 45 Grad. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Inhalte der Änderung

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (2) BauGB:

- EWE Netz GmbH, OOWV und Deutsche Telekom Technik GmbH: Hinweise auf Leitungen
- NDS Landesamt für Denkmalpflege: Hinweise auf die Meldepflicht von Bodenfunden

Keine Stellungnahmen im Zuge der Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB

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.

Textliche Festsetzungen

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, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glas-konstruktion 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

Bebauungsplan Nr. 46 „Am Wiesenrand, Föhrenkamp, Fuchsweg, Koppelweg“:



Bebauungsplan Nr. 75 B „Göhlen III“:



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.