

Konzeptentwurf zur Bebauung des
Wohnbaugrundstückes
an der Schloßstraße 24
in Rastede
gem. gültigem Bebauungsplan 6h

Das Baugrundstück befindet sich im Ortskern der Gemeinde Rastede und ist derzeit mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Garage bebaut. Durch den Bebauungsplan ist das 1910m² große Baugrundstück in zwei Nutzungen aufgeteilt:

Ein 1035m² großer nördlicher Bereich (Bereich A) und ein südlicher 876m² großer Bereich (Bereich B).

Im Bereich A ist eine eingeschossige Bauweise, sowie eine Beschränkung von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und eine Länge der zulässigen Hausformen von 20m vorgesehen.

Im momentan zweigeschossig bebauten Bereich B darf gem. B-Plan zweigeschossig bebaut werden.

Über allem liegt das Konzept zur Innenentwicklung der Gemeinde Rastede, was eine zukünftige Beschränkung auf Eingeschossigkeit bei Neubauten auch im Bereich B vorsieht.

Der Bauherr plant das Bestandsgebäude abzurechen und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan angegebenen Kriterien den Bereich A mit zwei eingeschossigen Doppelhäusern je 2 Wohneinheiten zu bebauen.

Der Bereich B soll mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut werden, dass Platz für Alleinstehende, Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften für Auszubildende bietet. Aufgrund der Lage und der umliegenden Bebauung (2-geschossige Reihenhäuser im Westen, weit zurückliegende Sportanlage im Süden) kann hier aus unserer Sicht auf die im Konzept geplante Eingeschossigkeit verzichtet werden.

Nach außen erhalten alle Gebäude eine Putzfassade, die sich auch in der näheren Umgebung wiederfindet. Die Dächer werden an die umliegende Bebauung angepasst und erhalten ein Satteldach im dunklen Farbspektrum.

Die bisherige Zufahrt zum Grundstück soll auf 5,50m verbreitert werden, um den vorderen Bereich B, sowie den hinteren Bereich A des Grundstückes erschließen zu können und um Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Die geforderten Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzungen (GRZ/GFZ) werden in den jeweiligen Bereichen A und B eingehalten (siehe Berechnungen). Die erhöhte Versiegelung für die Stellplätze und deren Zufahrt im Bereich B wird durch den Einsatz von wasserdurchlässigem Pflaster(z.b Lachendorfer Aqualit) kompensiert.

P098 Rastede, Schloßstr.24

B-Plan 6h Bereich A WA* I a GRZ 0,4/GFZ 0,6 max 2 WE

| | | |
|-----------------------------------|-----|---------------------|
| Fläche Grundstücksanteil | | 1035 m ² |
| GRZ I zulässig | 0,4 | 414 m ² |
| GRZ II zulässig (25 % über GRZ I) | 0,5 | 518 m ² |
| GFZ zulässig | 0,6 | 621 m ² |

| Nachweis GRZ I 0,4 | | | | | |
|--------------------|---------|--------|--------|---------------------|--------------------|
| Versiegelung | Länge | Breite | Anzahl | Versiegelungsfaktor | |
| Gebäude | 12,00 m | 6,00 m | 4 | 1 | 288 m ² |
| Terassen | 6,00 m | 3,50 m | 4 | 1 | 84 m ² |
| Schuppen | 3,00 m | 3,50 m | 4 | 1 | 42 m ² |
| GRZ I vorhanden | | | | | 414 m ² |

| Nachweis GRZ II 0,5 | | | | | |
|---------------------|---------|--------|--------|---------------------|--------------------|
| Versiegelung | Länge | Breite | Anzahl | Versiegelungsfaktor | |
| Wege | 22,00 m | 1,50 m | 1 | 1 | 33 m ² |
| Wege | 35,00 m | 2,00 m | 1 | 1 | 70 m ² |
| | | | | | 103 m ² |
| +GRZ I | | | | | 414 m ² |
| GRZ II vorhanden | | | | | 517 m ² |

| Nachweis GFZ 0,6 | | | | | |
|----------------------|---------|--------|--------|------|--------------------|
| Versiegelung | Länge | Breite | Anzahl | | |
| EG | 12,00 m | 6,00 m | 4 | 1 | 288 m ² |
| DG max 2/3 über 2,20 | 12,00 m | 6,00 m | 4 | 0,66 | 190 m ² |
| GFZ vorhanden | | | | | 478 m ² |

Nachweis GRZ /GFZ Bereich A

P098 Rastede, Schloßstr.24

B-Plan 6h Bereich B WA II o GRZ 0,4/GFZ 0,8

| | | |
|-----------------------------------|-----|--------------------|
| Fläche Grundstücksanteil | | 876 m ² |
| GRZ I zulässig | 0,4 | 350 m ² |
| GRZ II zulässig (50 % über GRZ I) | 0,6 | 526 m ² |
| GFZ zulässig | 0,8 | 701 m ² |

| Nachweis GRZ I 0,4 | | | | | |
|--------------------|---------|---------|--------|---------------------|--------------------|
| Versiegelung | Länge | Breite | Anzahl | Versiegelungsfaktor | |
| Gebäude | 14,00 m | 15,00 m | 1 | 1 | 210 m ² |
| Terassen | 5,00 m | 3,00 m | 6 | 1 | 90 m ² |
| GRZ I vorhanden | | | | | 300 m ² |

| Nachweis GRZ II 0,6 | | | | | |
|-------------------------|---------|--------|--------|---------------------|--------------------|
| Versiegelung | Länge | Breite | Anzahl | Versiegelungsfaktor | |
| Wege | 16,00 m | 1,50 m | 1 | 1 | 24 m ² |
| Fahrgassen | 30,00 m | 5,50 m | 1 | 0,5 | 83 m ² |
| Stellplätze Ökopflaster | 2,50 m | 4,50 m | 11 | 0,5 | 62 m ² |
| | | | | | 168 m ² |
| +GRZ I | | | | | 300 m ² |
| GRZ II vorhanden | | | | | 468 m ² |

| Nachweis GFZ 0,8 | | | | | |
|----------------------|---------|---------|--------|--------|--------------------|
| Versiegelung | Länge | Breite | Anzahl | Faktor | |
| EG | 14,00 m | 15,00 m | 1 | 1 | 210 m ² |
| OG | 14,00 m | 15,00 m | 1 | 1 | 210 m ² |
| DG max 2/3 über 2,20 | 14,00 m | 15,00 m | 1 | 0,66 | 139 m ² |
| GFZ vorhanden | | | | | 559 m ² |

Nachweis GRZ /GFZ Bereich B



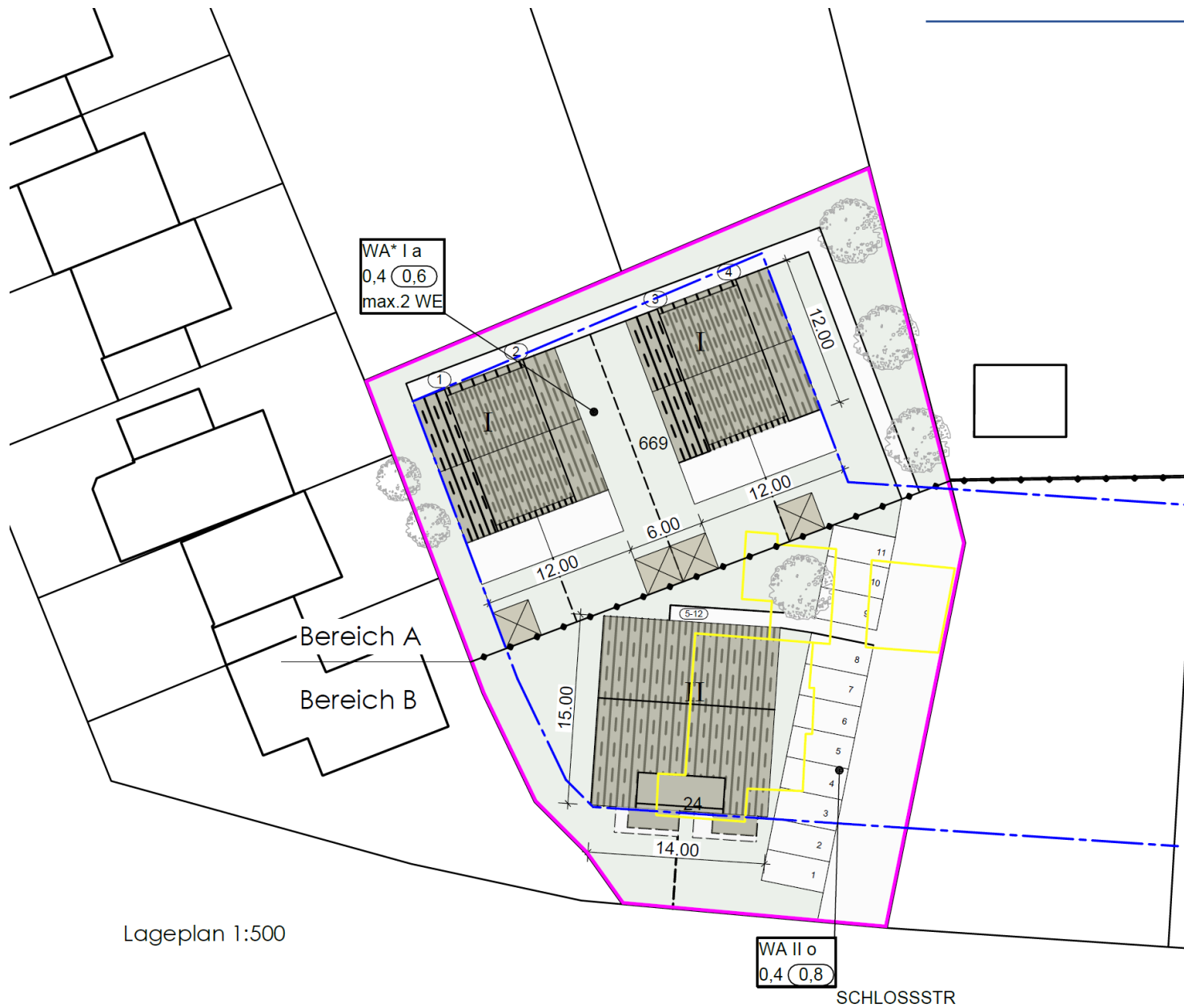
Luftbild



Blick aufs Bestandsgebäude mit zweigeschossiger Nachbarbebauung an der Ladestraße

Rechtskräftiger B-Plan 6h

Konzept Innenentwicklung für den Bereich





Massenmodell ohne Maßstab



Bauherr

Julian Egerer
An der Brücke 27
26180 Rastede

Entwurf

Mennerich GmbH
Sarah Kreusel
Richard-Dunkel-Str.120
28199 Bremen