

# 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 1910m<sup>2</sup> große Baugrundstück in zwei Nutzungen aufgeteilt:

Ein 1035m<sup>2</sup> großer nördlicher Bereich (Bereich A) und ein südlicher 876m<sup>2</sup> 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 abzubrechen 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.

# Berechnungen

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 <sup>2</sup>
GRZ I zulässig	0,4	414 m <sup>2</sup>
GRZ II zulässig (25 % über GRZ I)	0,5	518 m <sup>2</sup>
GFZ zulässig	0,6	621 m <sup>2</sup>

Nachweis GRZ I 0,4

Versiegelung	Länge	Breite	Anzahl	Versiegelungsfaktor	
Gebäude	12,00 m	6,00 m	4	1	288 m <sup>2</sup>
Terassen	6,00 m	3,50 m	4	1	84 m <sup>2</sup>
Schuppen	3,00 m	3,50 m	4	1	42 m <sup>2</sup>
		GRZ I vorhanden		414 m <sup>2</sup>	

Nachweis GRZ II 0,5

Versiegelung	Länge	Breite	Anzahl	Versiegelungsfaktor	
Wege	22,00 m	1,50 m	1	1	33 m <sup>2</sup>
Wege	35,00 m	2,00 m	1	1	70 m <sup>2</sup>
		+GRZ I		103 m <sup>2</sup>	
		GRZ II vorhanden		517 m <sup>2</sup>	

Nachweis GFZ 0,6

Versiegelung	Länge	Breite	Anzahl	Faktor	
EG	12,00 m	6,00 m	4	1	288 m <sup>2</sup>
DG max 2/3 über 2,20	12,00 m	6,00 m	4	0,66	190 m <sup>2</sup>
		GFZ vorhanden		478 m <sup>2</sup>	

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 <sup>2</sup>
GRZ I zulässig	0,4	350 m <sup>2</sup>
GRZ II zulässig (50 % über GRZ I)	0,6	526 m <sup>2</sup>
GFZ zulässig	0,8	701 m <sup>2</sup>

Nachweis GRZ I 0,4

Versiegelung	Länge	Breite	Anzahl	Versiegelungsfaktor	
Gebäude	14,00 m	15,00 m	1	1	210 m <sup>2</sup>
Terassen	5,00 m	3,00 m	6	1	90 m <sup>2</sup>
		GRZ I vorhanden		300 m <sup>2</sup>	

Nachweis GRZ II 0,6

Versiegelung	Länge	Breite	Anzahl	Versiegelungsfaktor	
Wege	16,00 m	1,50 m	1	1	24 m <sup>2</sup>
Fahrgassen	30,00 m	5,50 m	1	0,5	83 m <sup>2</sup>
Stellplätze Ökopflaster	2,50 m	4,50 m	11	0,5	62 m <sup>2</sup>
		+GRZ I		168 m <sup>2</sup>	
		GRZ II vorhanden		300 m <sup>2</sup>	

Nachweis GFZ 0,8

Versiegelung	Länge	Breite	Anzahl	Faktor	
EG	14,00 m	15,00 m	1	1	210 m <sup>2</sup>
OG	14,00 m	15,00 m	1	1	210 m <sup>2</sup>
DG max 2/3 über 2,20	14,00 m	15,00 m	1	0,66	139 m <sup>2</sup>
		GFZ vorhanden		559 m <sup>2</sup>	

Nachweis GRZ /GFZ Bereich B



Luftbild

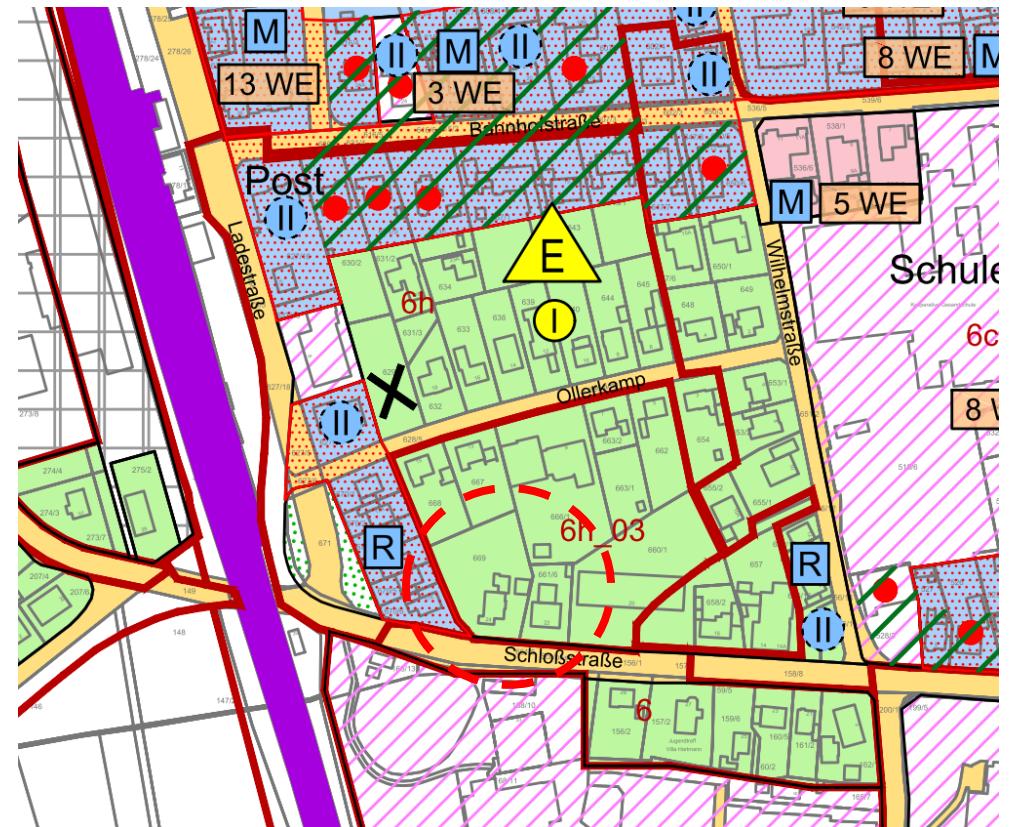


Blick aufs Bestandsgebäude mit zweigeschossiger Nachbarbebauung an der Ladestraße

# Planungsrecht



Rechtskräftiger B-Plan 6h



## Konzept Innenentwicklung für den Bereich

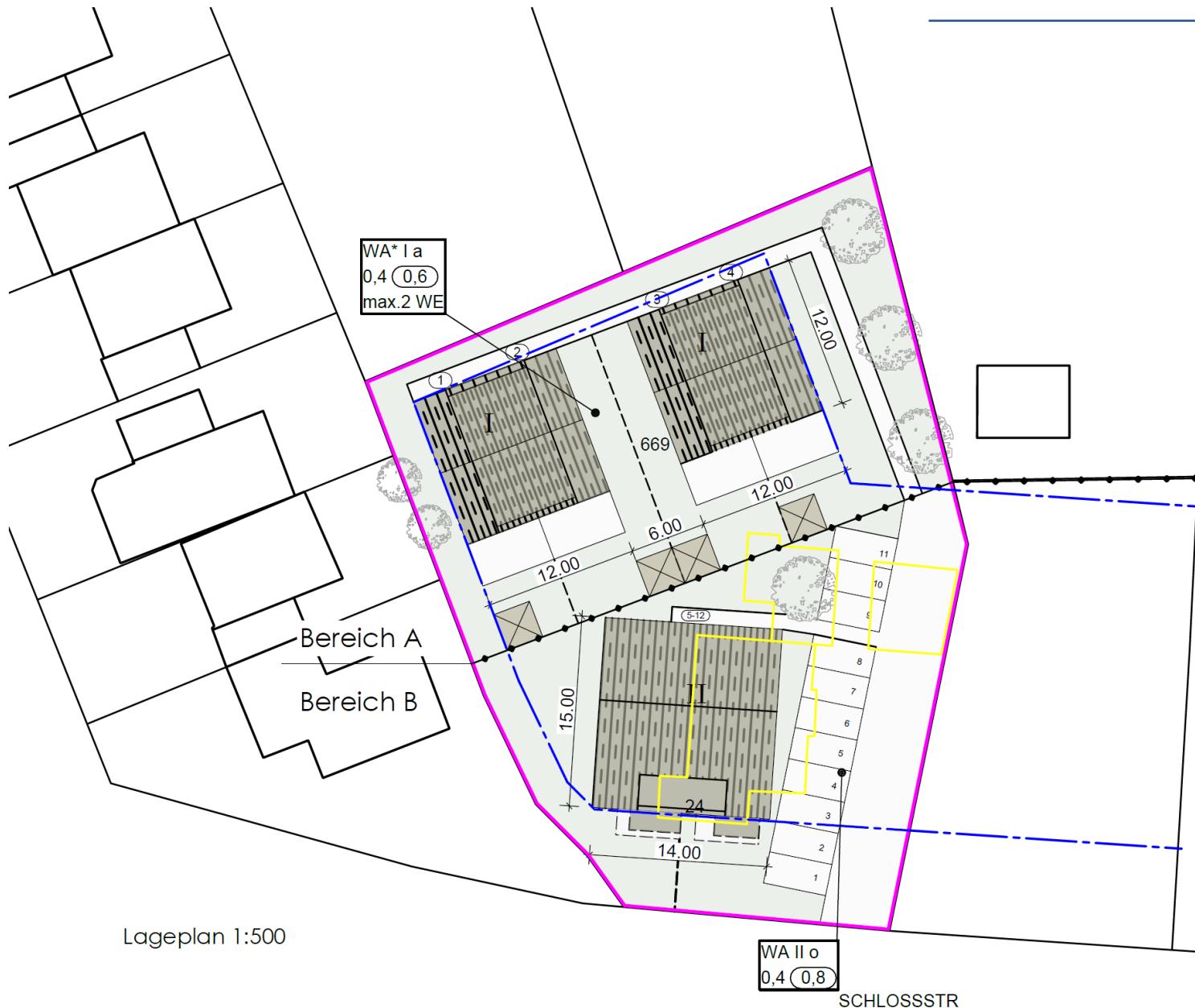
# Rastede Schloßstraße 24

Konzeptentwurf | 27.02.2025

Bauherr: Julian Egerer

Entwurf:  MENNERICH  
Bau Projekt Management

# Entwurf Lageplan



Rastede Schloßstraße 24

Konzeptentwurf | 27.02.2025

Bauherr: Julian Egerer

Entwurf: MENNERICH  
BauProjekt Management



Massenmodell ohne Maßstab

Rastede Schloßstraße 24

Konzeptentwurf | 27.02.2025

Bauherr: Julian Egerer

Entwurf: MENNERICH  
BauProjekt Management



Rastede Schloßstraße 24

Konzeptentwurf | 27.02.2025

Bauherr: Julian Egerer

Entwurf: MENNERICH  
BauProjekt Management

# **Ansprechpartner**

---

## **Bauherr**

Julian Egerer  
An der Brücke 27  
26180 Rastede

## **Entwurf**

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