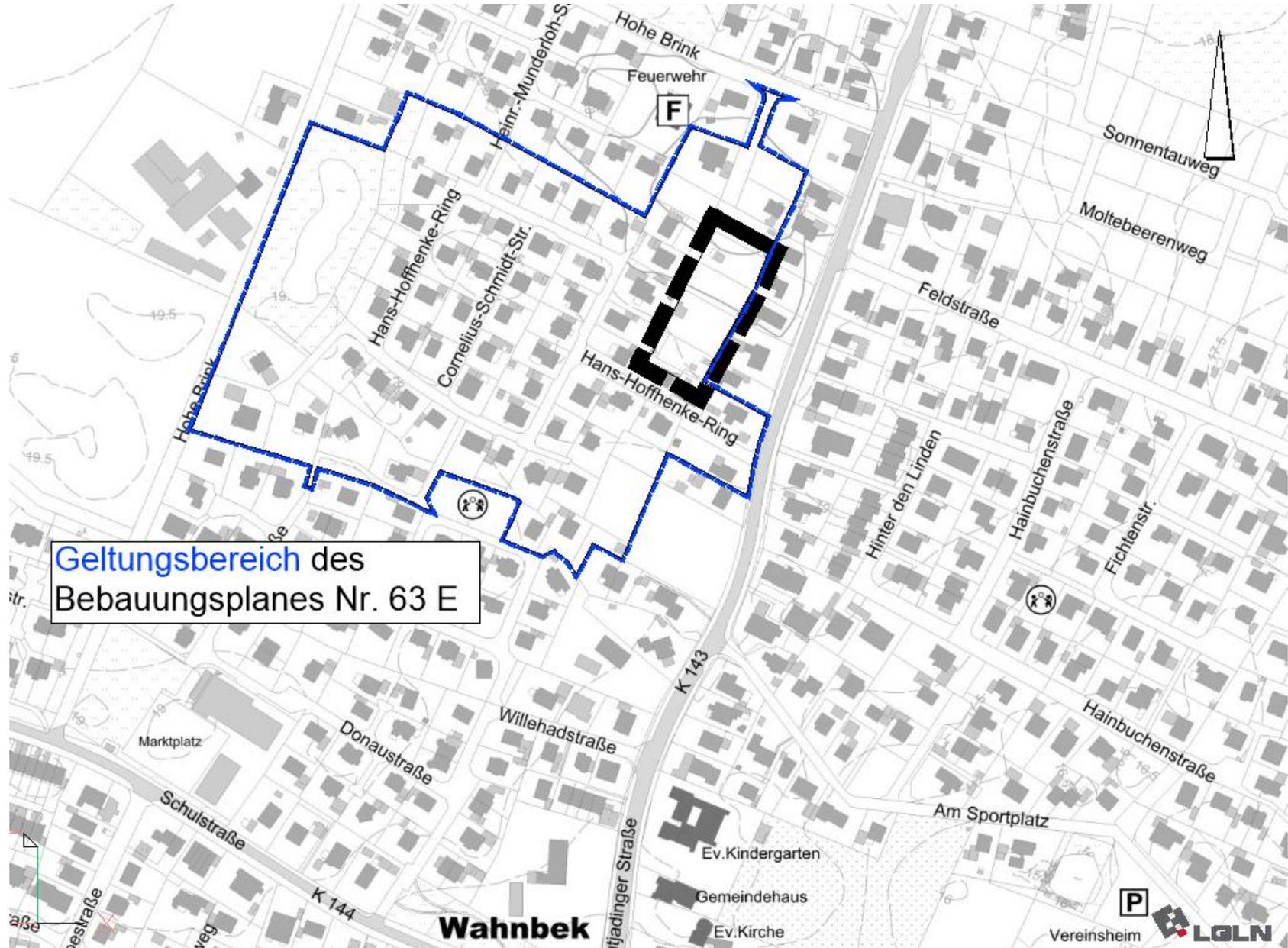


Gemeinde Rastede

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 E
„Wahnbek – Hohe Brink“

Übersichtsplan – Lage im Bebauungsplan Nr. 63



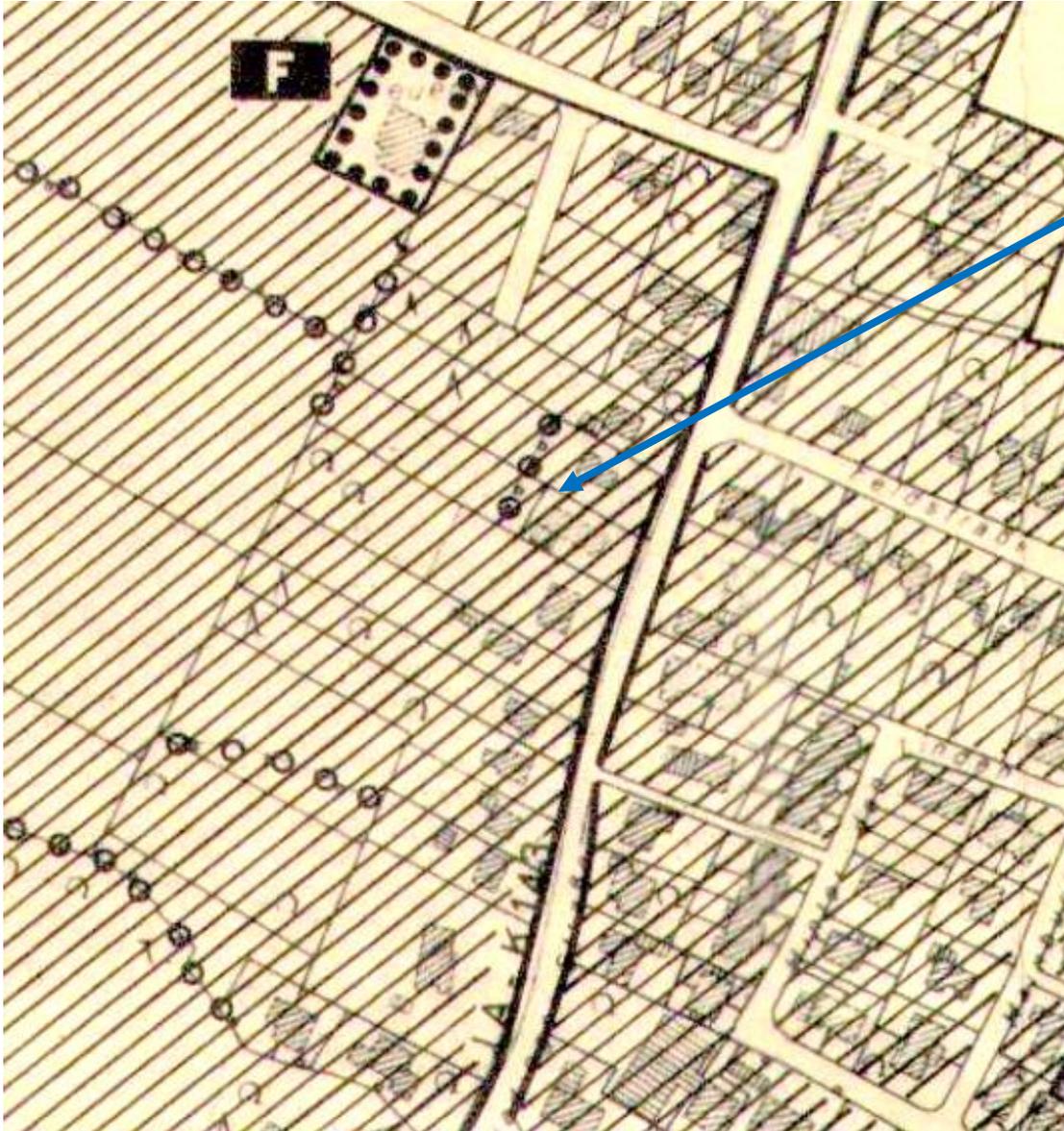
Geltungsbereich der 1. Änderung im Luftbild

Es gilt die BauNVO 2017



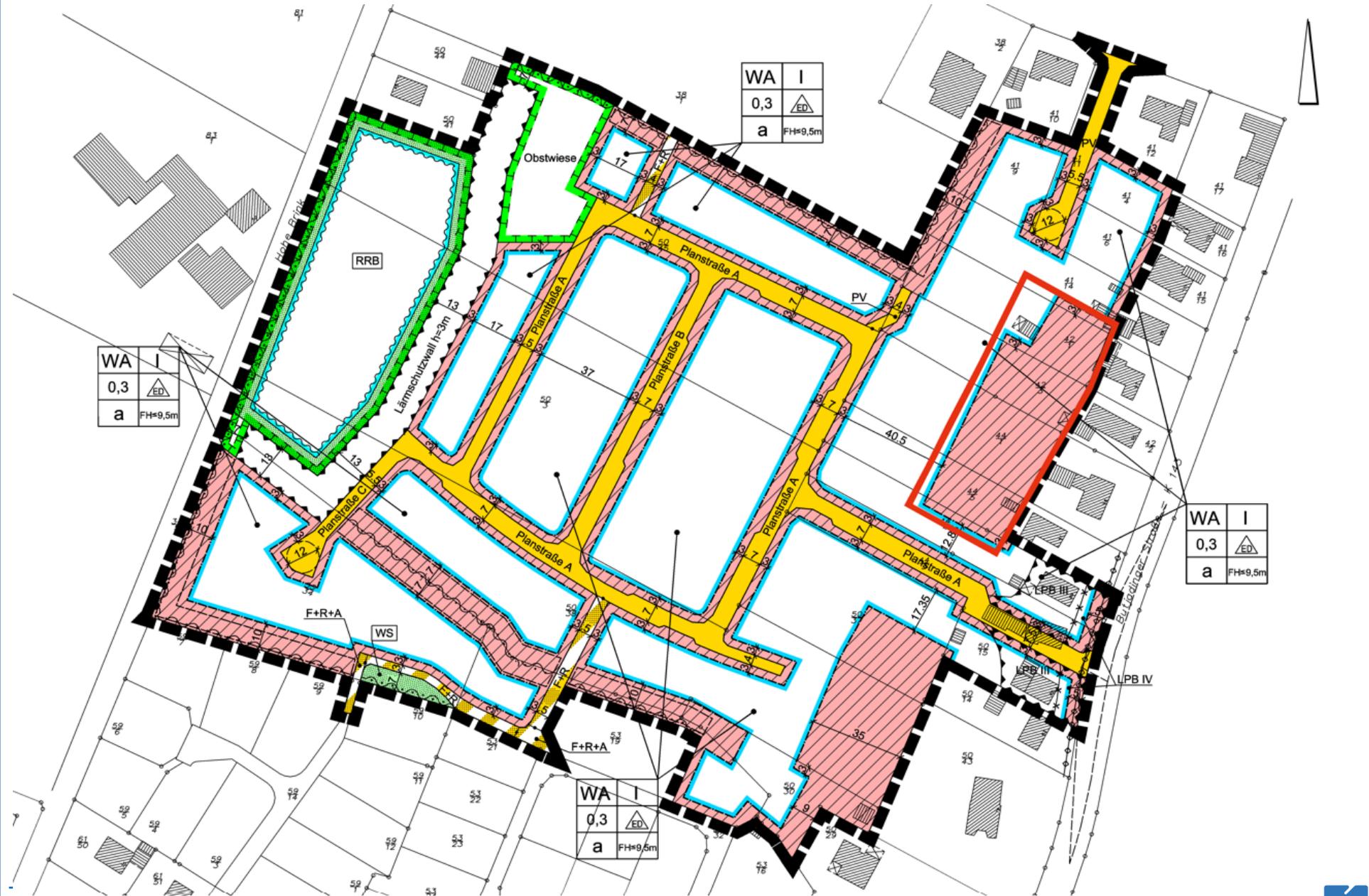
Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Planunterlage ÖbVI	PLANUNTERLAGE Änderung Bebauungsplan Nr. 63 E. DXF	09.09.2024

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede



Plangebiet der
1. Änderung

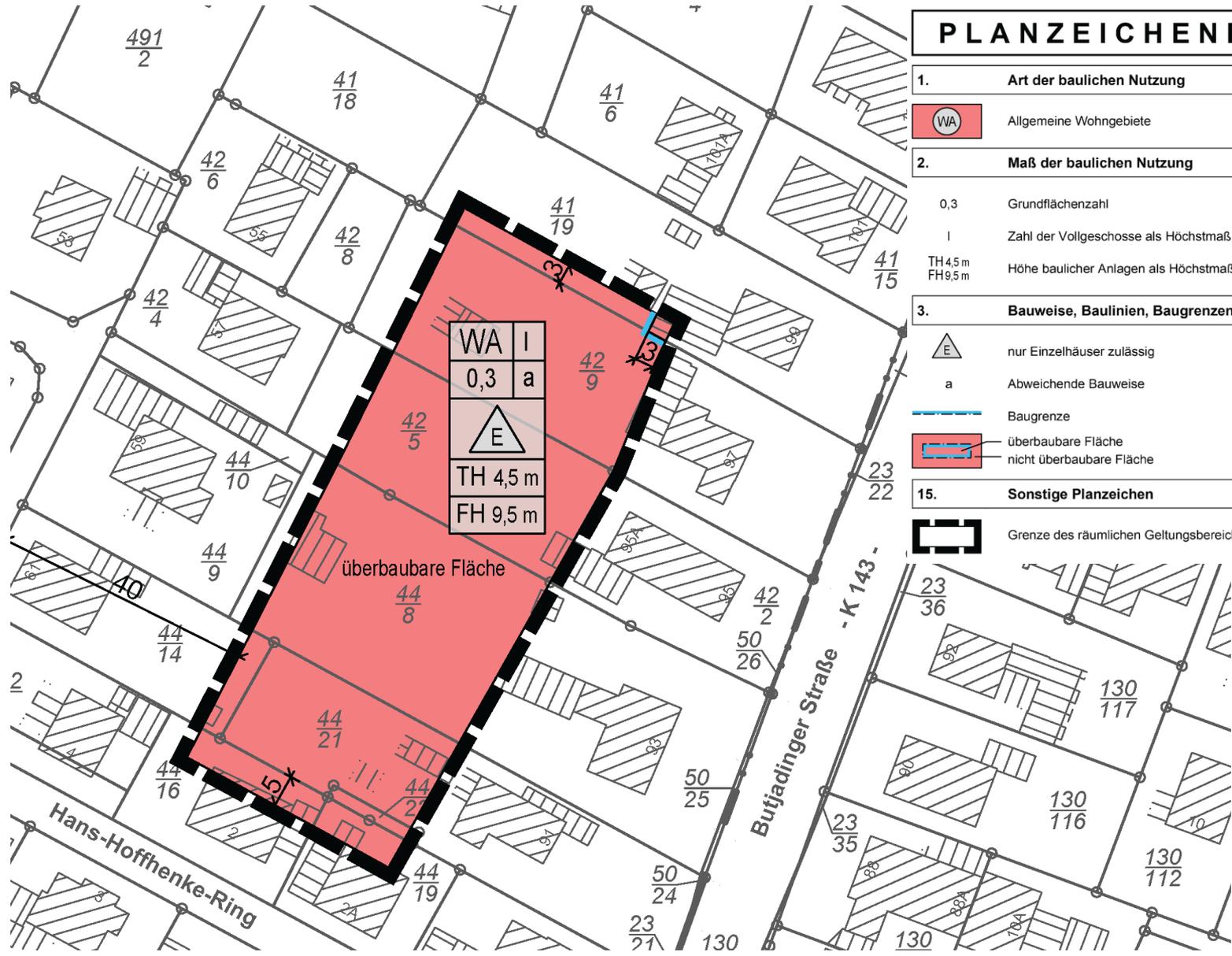
Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 63 E „Wahnbek Hohe Brink“



Anlass und Ziele der Planung

- Die Grundstückseigentümer (Butjadinger Straße Nr. 91 bis 97) beantragen die Änderung gemeinsam
- Eignung für Nachverdichtung gegeben
- Konzept der verträglichen Nachverdichtung: Grüne Zone = geringe städtebaulichen Dichte
- Bebauungsplan Nr. 63E weist für die rückwärtigen Grundstücke nicht überbaubare Flächen aus => Änderung in überbaubare Flächen erforderlich
- Festsetzungen zum Maß Art der baulichen Nutzung werden aus den Empfehlungen des Dichtekonzeptes und den Festsetzungen zu den angrenzenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplans Nr. 63E übernommen.
- Auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird aufgrund der rückwärtigen Lage des Plangebietes verzichtet.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 E – Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5 m FH 9,5 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
	TH = Traufhöhe FH = Firsthöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	nur Einzelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
15. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23

Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- nur Einzelhäuser zulässig
- je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit, maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- ein Vollgeschoss, Staffelgeschoss unzulässig
- Grundflächenzahl 0,3; Überschreitung für Versiegelung bis zu 30 %
- maximale Traufhöhe 4,50 m
- maximale Firsthöhe 9,50 m
- 20 m maximale Gebäudelänge
- Örtliche Bauvorschrift: Dachneigung 20 bis 45 Grad, Dachaufbauten/Dachgauben Gesamtlänge darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.