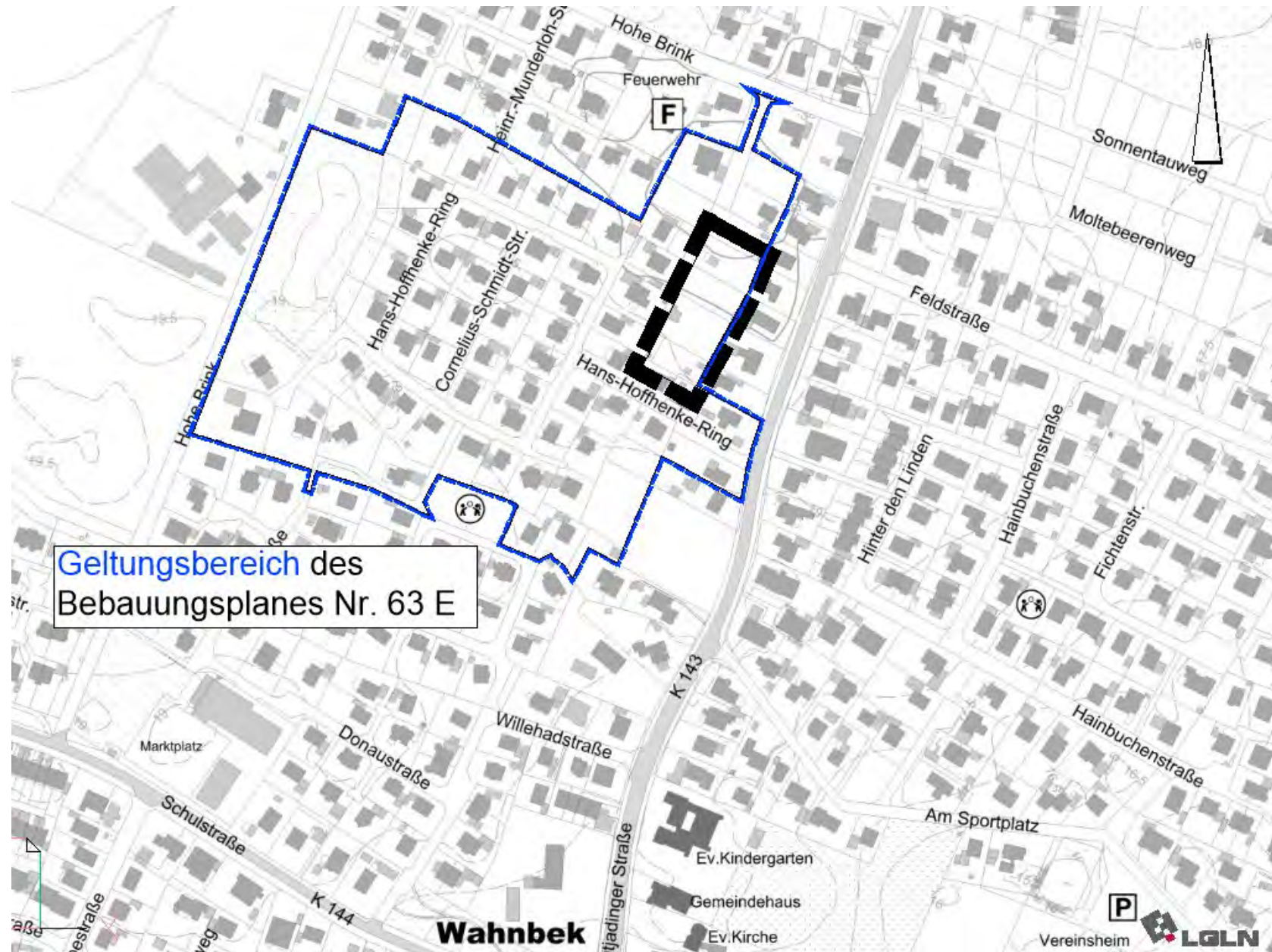


Gemeinde Rastede

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

Übersichtsplan – Lage im Bebauungsplan Nr. 63



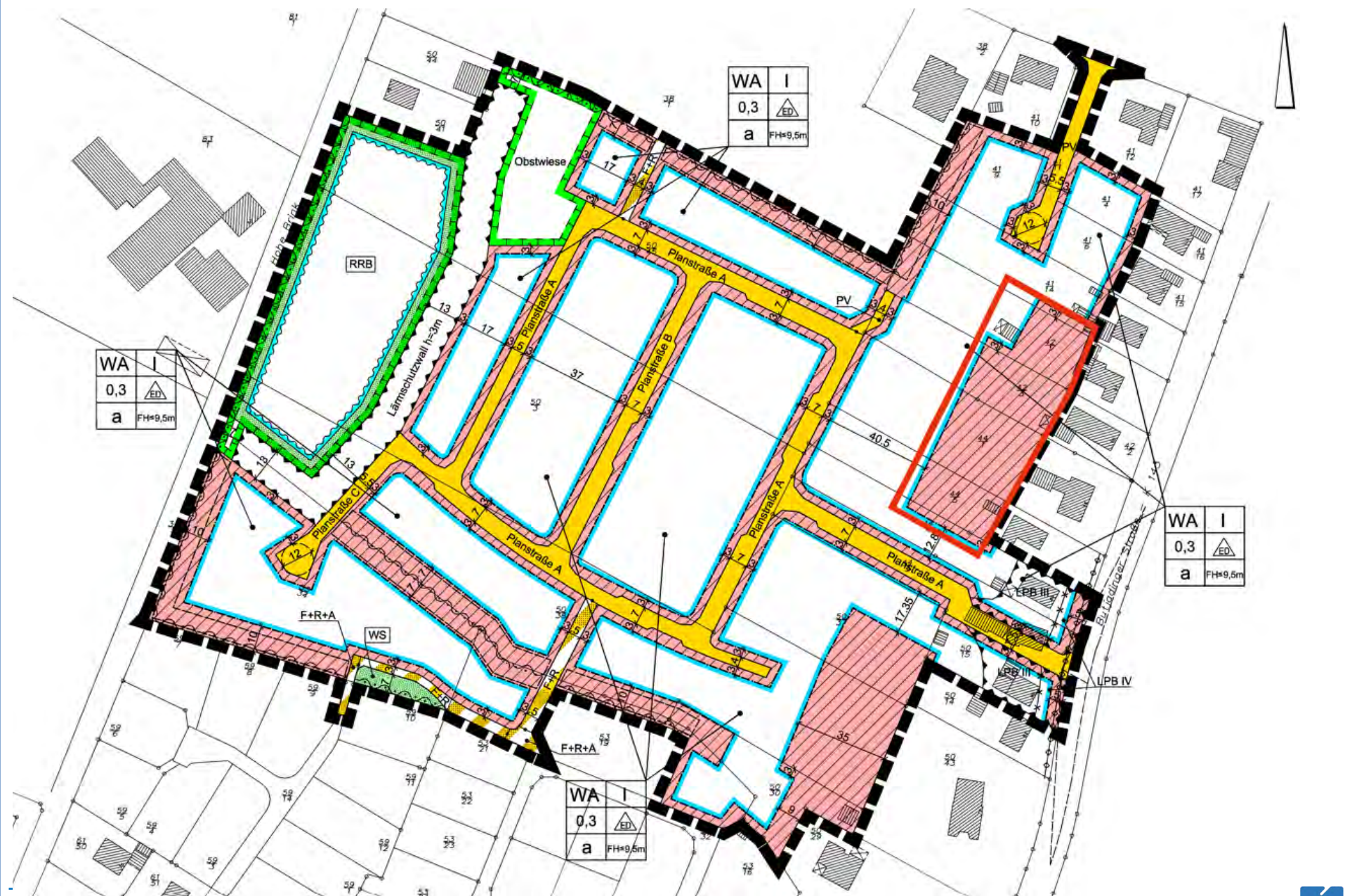
Geltungsbereich der 1. Änderung im Luftbild

Es gilt die BauNVO 2017



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

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



- je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit, maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- ein Vollgeschoss, Staffelgeschoss unzulässig
- Grundflächenzahl 0,3; Überschreitung für Versiegelung bis zu 30 %
- 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.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Landkreis Ammerland:

Hinweis auf Lärmimmissionen der Butjadinger Straße, das Lärmgutachten aus 2004 sollte aktualisiert werden. Im Jahr 2004 wurde mit 4.550 Kfz/24 h gerechnet (für Prognosejahr 2019)

Hinweis auf Verkehrszählung 2021 mit 1.495 Kfz/24h (Corona Jahr)

Hinweis auf Verkehrszählung 2022: 3.195 Kfz/24 h (weiter südlich)

Ermittlung nach DIN 18005: 57 dB(A) tags und 49,5 dB(A) nachts => Überschreitung der Orientierungswerte, Lärmpegelbereich III

Abwägungsvorschlag:

überschlägige Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ wurde durchgeführt:

- worst case Ansatzes mit DTV Wert von 4.550 Kfz/24 h
- maximal zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h
- freie Schallausbreitung

Ergebnis: Östlicher Rand der 1. Änderung zur Tagzeit: 57,5 dB(A); Nachtzeit: 47 dB(A), die Werte entsprechen in etwa den auch vom Landkreis genannten Werten.

Außerdem: Schallabschirmende Wirkung, Lärmpegelbereich II wird durch die Anforderungen zum Wärmeschutz durch das Gebäudeenergiegesetz erfüllt. => das Lärmgutachten wird nicht aktualisiert.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Landkreis Ammerland:

Entwässerungskonzept ist im weiteren –Verfahren zu erstellen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Abwägungsvorschlag:

Im Zuge der Objektplanung sind die Aussagen zur Oberflächenentwässerung zu konkretisieren. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 E



Textliche Festsetzungen

1. Anzahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Versiegelung

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.

3. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind.

4. Höhenfestsetzungen

Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden 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 Butjadinger Straße (Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

5. Staffelgeschosse

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind Staffelgeschosse unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E der Gemeinde Rastede.

2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

4. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

5. 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 !