



Gemeinde Rastede

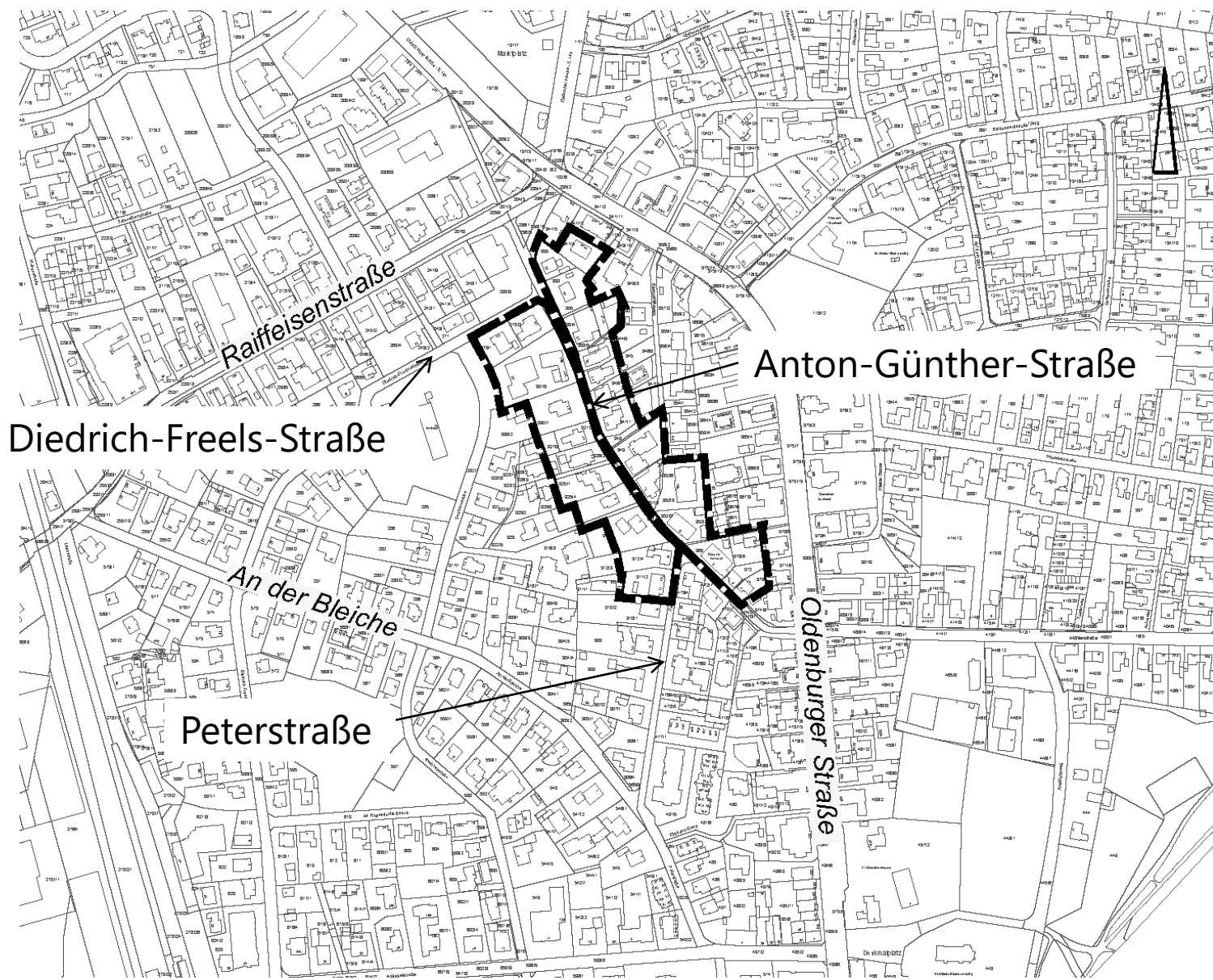
Sammeländerung

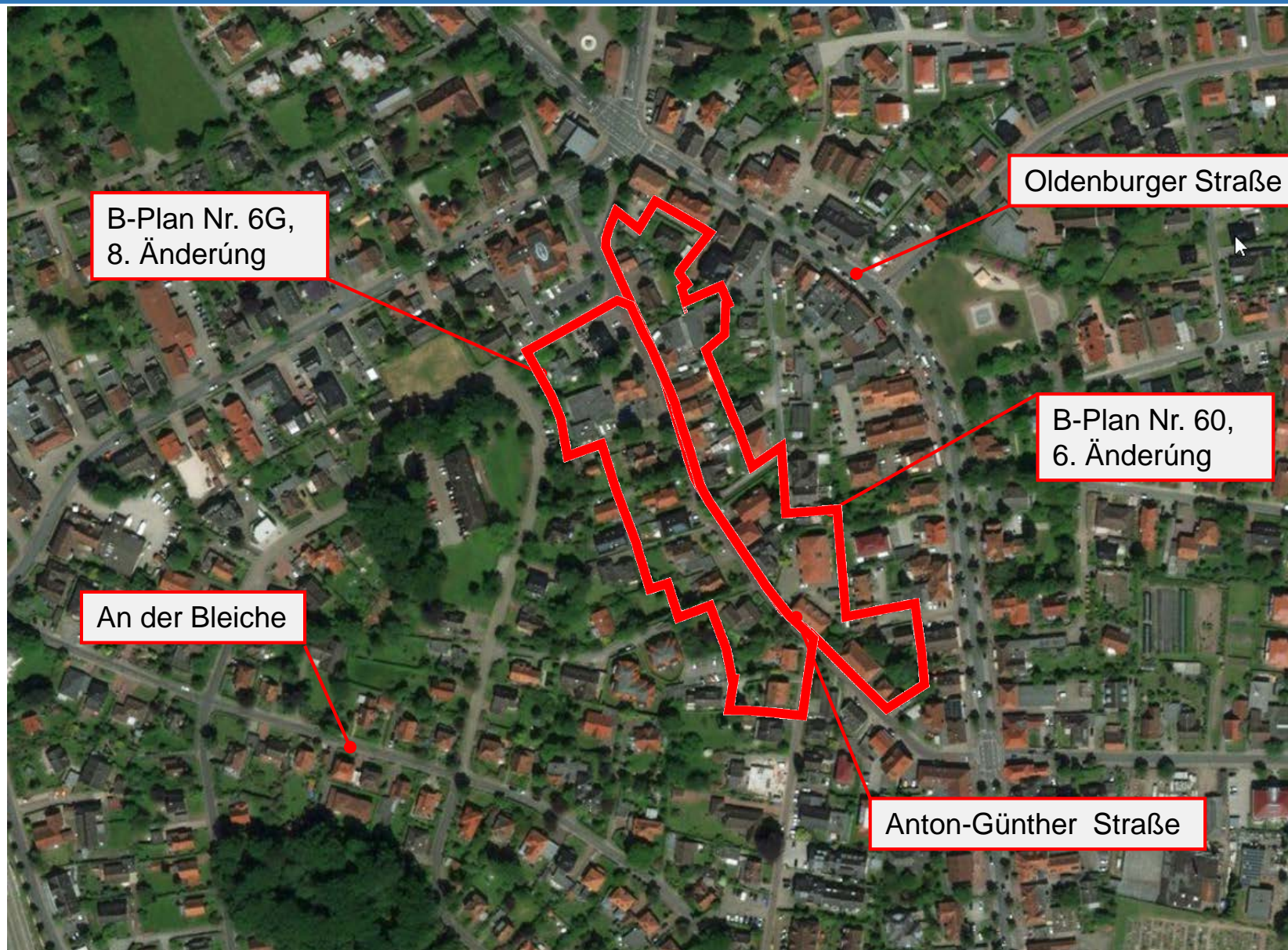
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60

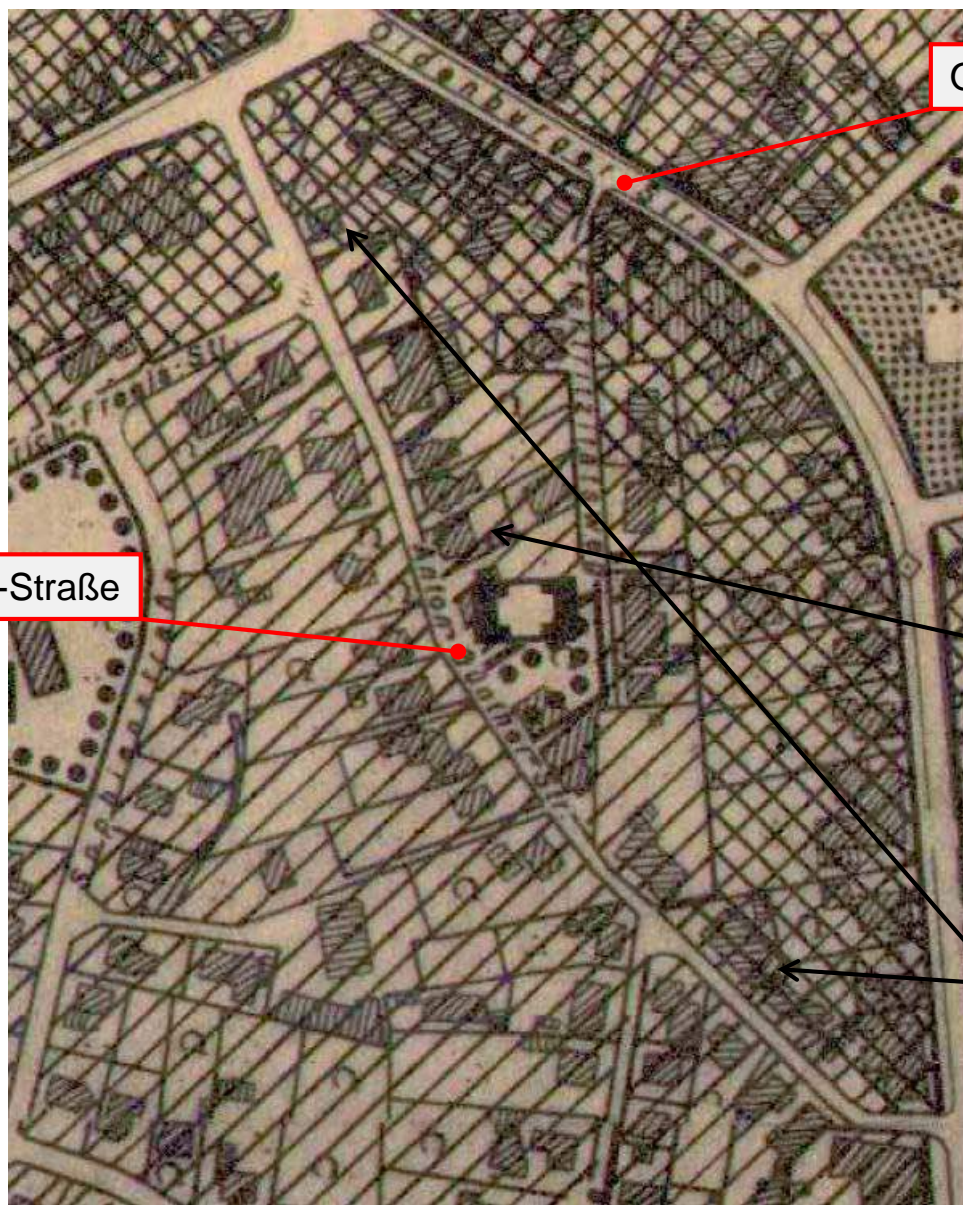
„Ortskern Rastede“

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G

„Rastede I/II Ortskern“





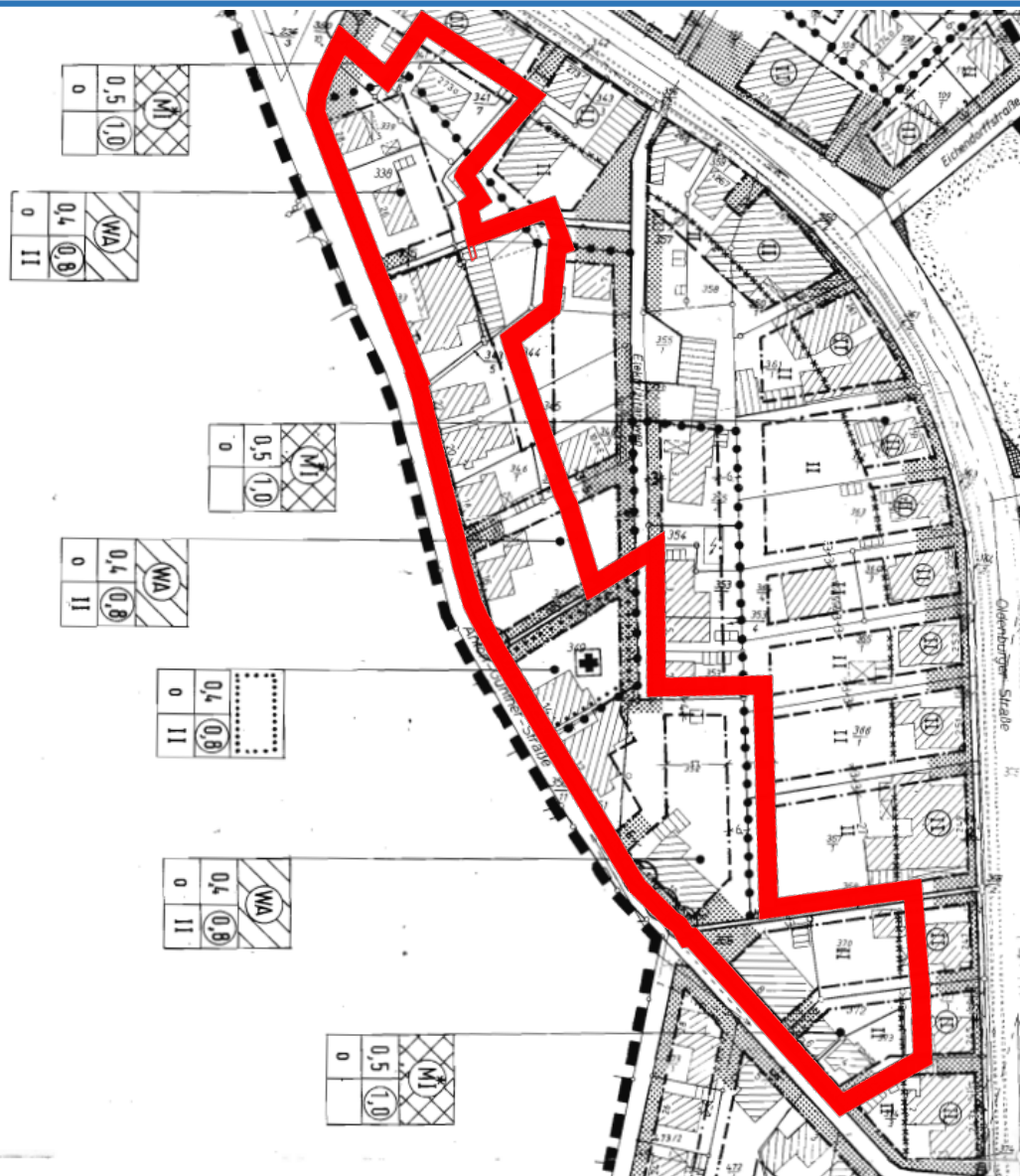


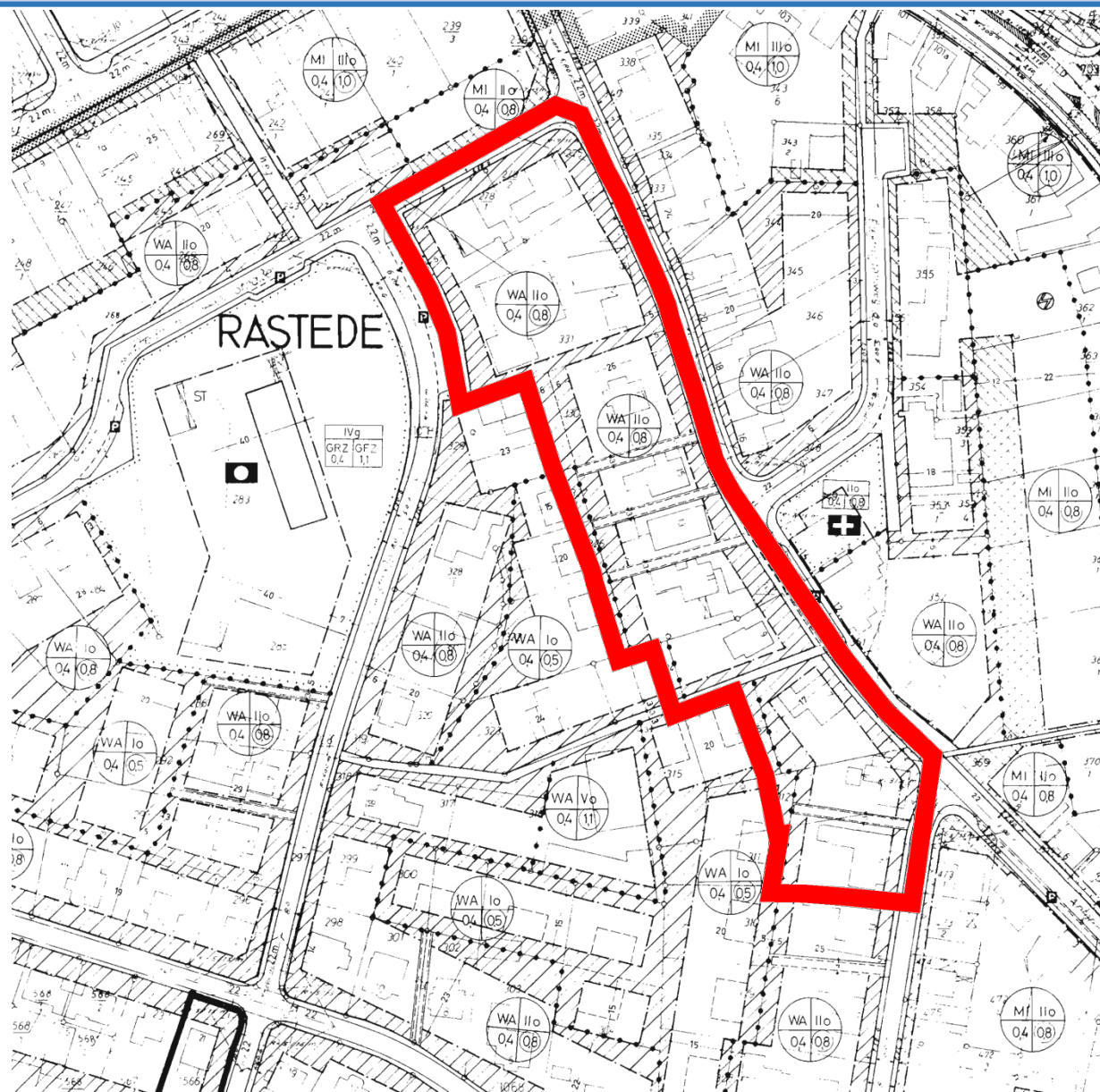
Oldenburger Straße

Anton-Günther-Straße

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche





Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“



Anton-Günther Straße Nr. 4 bis 8



Anton-Günther Straße Nr. 10a



Anton-Günther Straße Nr. 12 bis 14a



Anton-Günther Straße Nr. 11 bis 15



Anton-Günther Straße Nr. 20 und 22



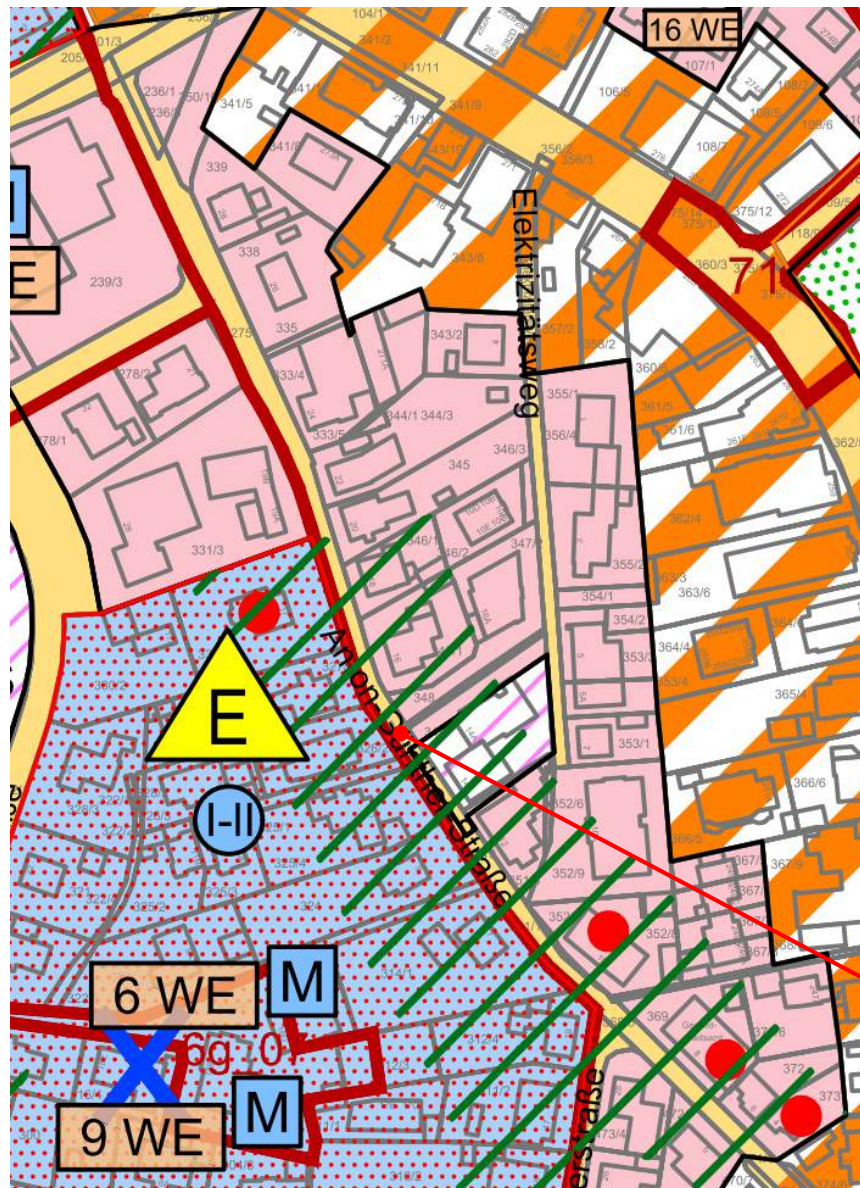
Anton-Günther Straße Nr. 17



Sophienstraße Nr. 28

Hintergründe und Ziele der Sammeländerung:

- ⇒ Angespannte Wohnungsmarktsituation und große Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rastede
- ⇒ Im nördlichen Geltungsbereich sind Leerstände vorhanden, die bauliche Veränderungen/ bauliche Weiterentwicklungen erwarten lassen.
- ⇒ Der Gemeinde liegen Bauvoranfragen für zwei Grundstücke für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor.
- ⇒ Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.



max. II Vollgeschosse + zurückgesetztes
Staffelgeschoss
max. Gebäudehöhe 13,00 m
max. 1 Wohneinheit je 140 qm
Baugrundstück
max. 10 Wohneinheiten je Gebäude

max. II ohne Staffelgeschoss
max. Traufhöhe 6,5 m
max. Gebäudehöhe 10,50 m
max. 1 Wohneinheit je 140 qm
Baugrundstück
max. 8 Wohneinheiten je Gebäude

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

● Denkmale

▨ erhöhte Anforderungen an die Gestaltung
aufgrund des Denkmalschutzes und der
ortsbildprägenden Struktur

▨ Rücknahme nicht ausgenutzter
Baurechte (von II Vollgeschossen nach
I Vollgeschoss)

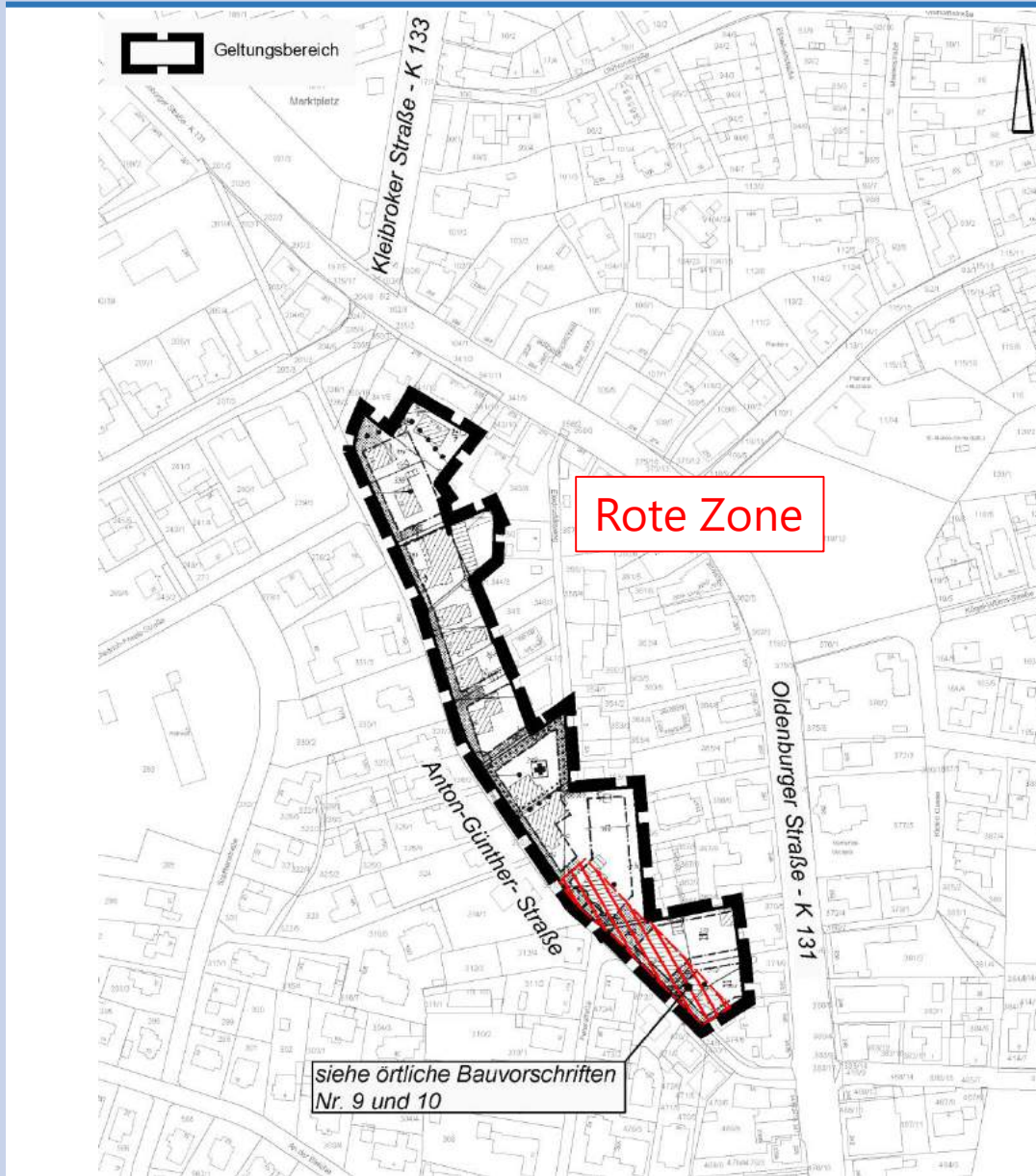
Anton-Günther-Straße

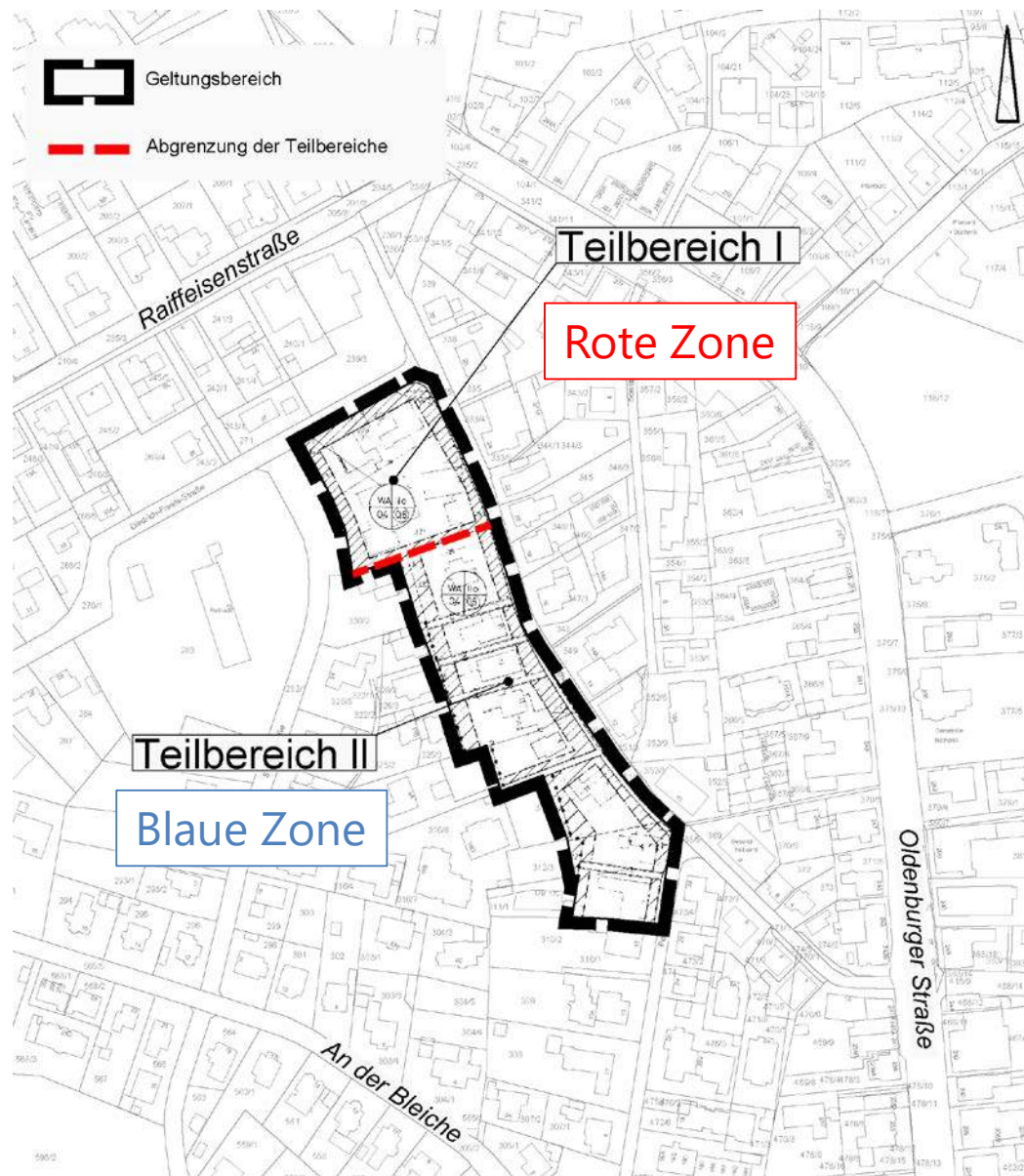
Für die **rote** Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses, oder zuzüglich eines geneigten Daches
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 10 Wohneinheiten
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf 13,00 Meter

Für die **blaue** Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m





8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6g Teilbereich 1

1. Innerhalb den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 20 BauNVO **maximal II Vollgeschosse** zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal **1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück** bzw. maximal **10 Wohneinheiten je Einzelhaus** zulässig.
3. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximal zulässige Gesamthöhe **beträgt 13,0 m** über Bezugsebene. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), 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.

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6g Teilbereich 2

4. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 20 BauNVO **maximal II Vollgeschosse** zulässig.
5. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.
6. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB **maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück** bzw. **maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus** zulässig.
7. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale **Traufhöhe** (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) **beträgt 6,5 m** über Bezugsebene, die maximal zulässige **Gesamthöhe beträgt 10,5 m** über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), 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.

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
9. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6g, gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“

10. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und der Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind gemäß § 20 BauNVO **maximal II Vollgeschosse** zulässig.
11. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal **1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück** bzw. maximal **10 Wohneinheiten je Einzelhaus** zulässig.
12. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und die Gemeinbedarfsfläche die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximal zulässige **Gesamthöhe beträgt 13,0 m** über Bezugsebene. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), 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.
13. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 gelten fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“.

2. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass **je Wohneinheit 2 Einstellplätze** anzulegen sind.

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.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“:

Teilbereich 1 der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“

5. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoß das oberste Geschoß) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die **Dachneigung muss mindestens 15°** betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

6. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses sind mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhalten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden.

Teilbereich 2 der 8. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“

7. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur 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.

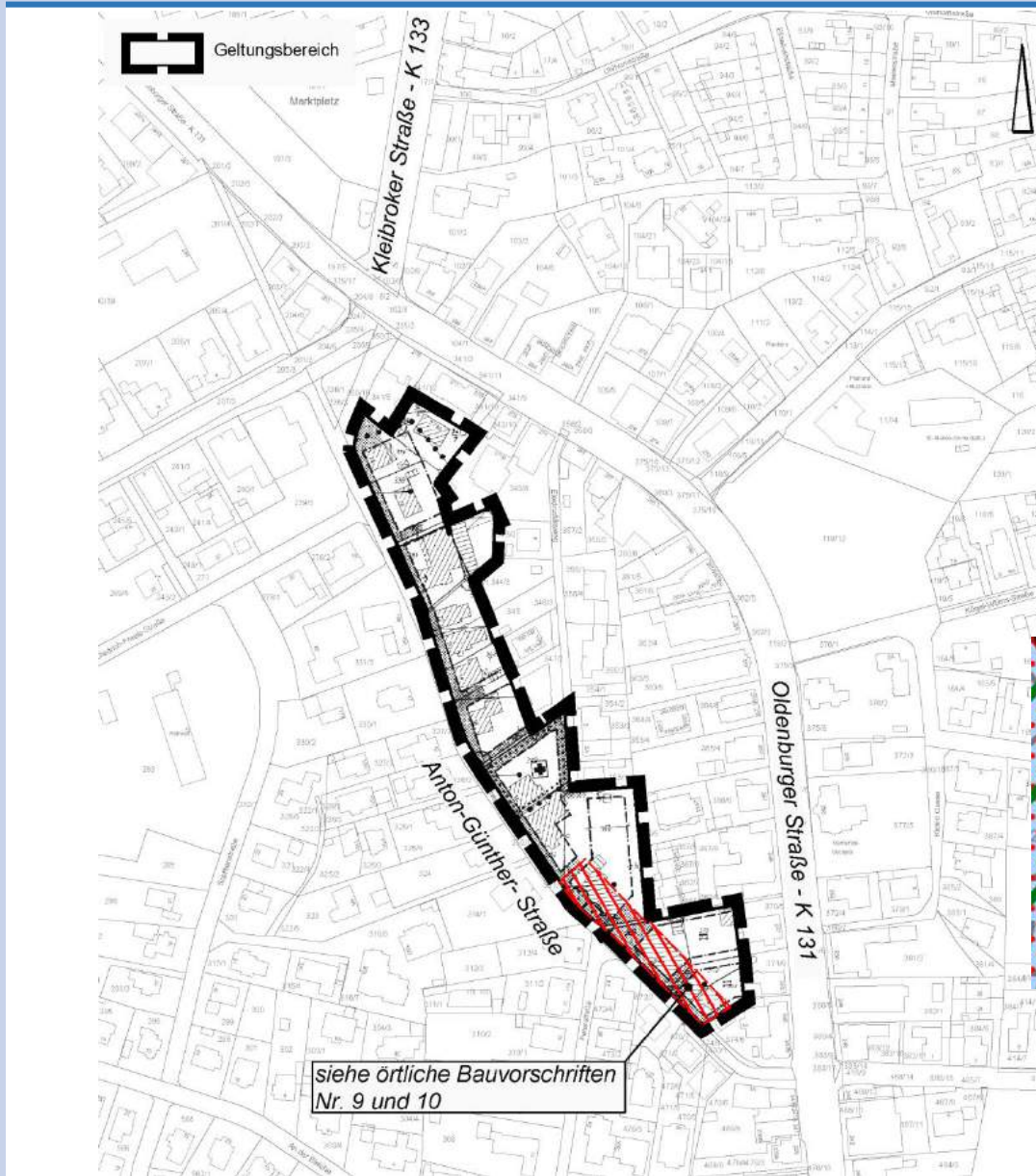
Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

8. 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.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G, „Rastede I/II Ortskern“



Besondere Anforderung: Denkmalschutz



Anton-Günther Straße Nr. 4 bis 8

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“

9. Fassadengestaltung

Innerhalb des im Übersichtsplan durch Schraffur gekennzeichneten Bereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen **rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk** zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

10. Dacheindeckung – Materialien

Innerhalb des im Übersichtsplan durch Schraffur gekennzeichneten Bereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ sind **glasierte Dacheindeckungen unzulässig**.

Als Material für die **Dacheindeckung sind nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen** zulässig. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit