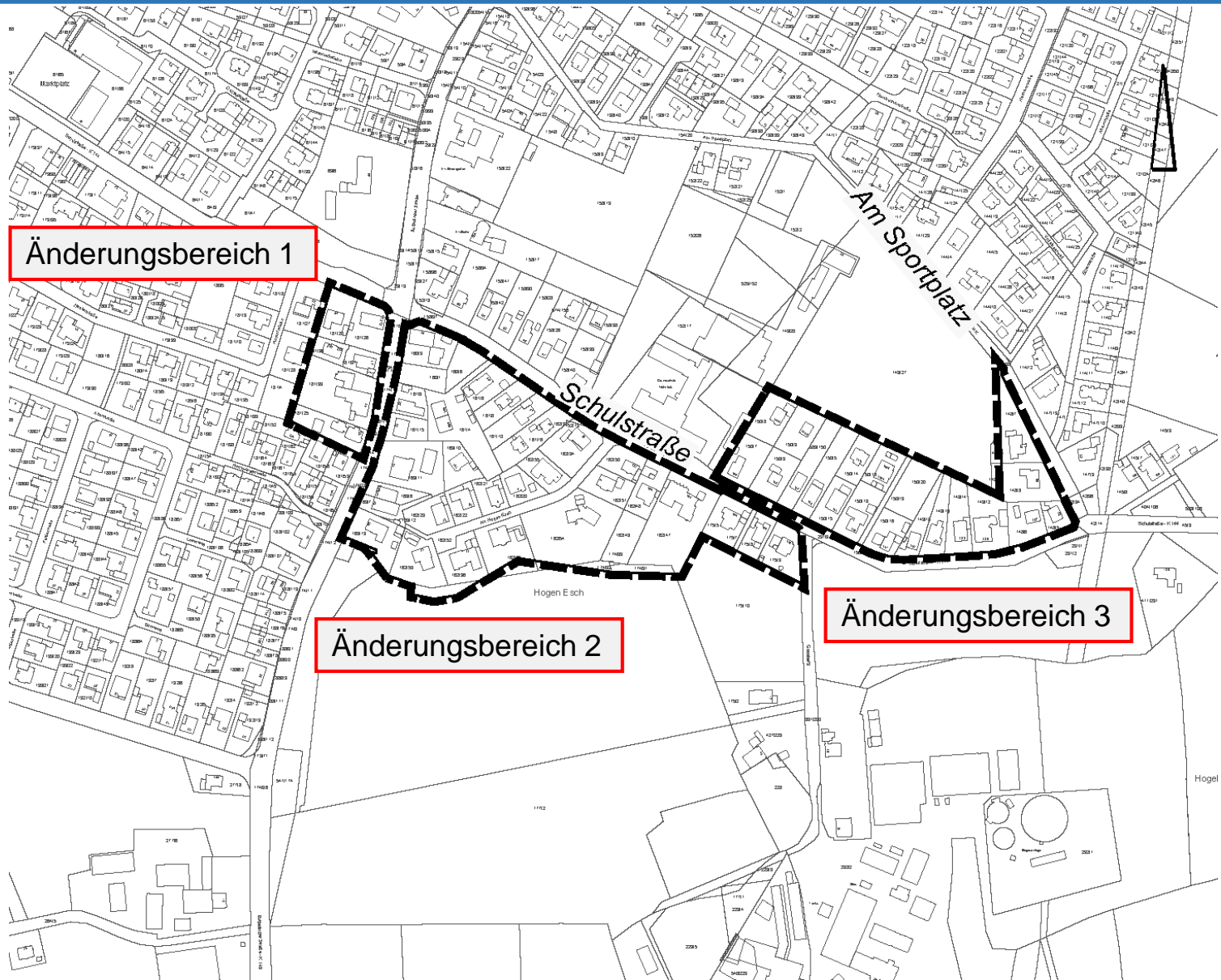




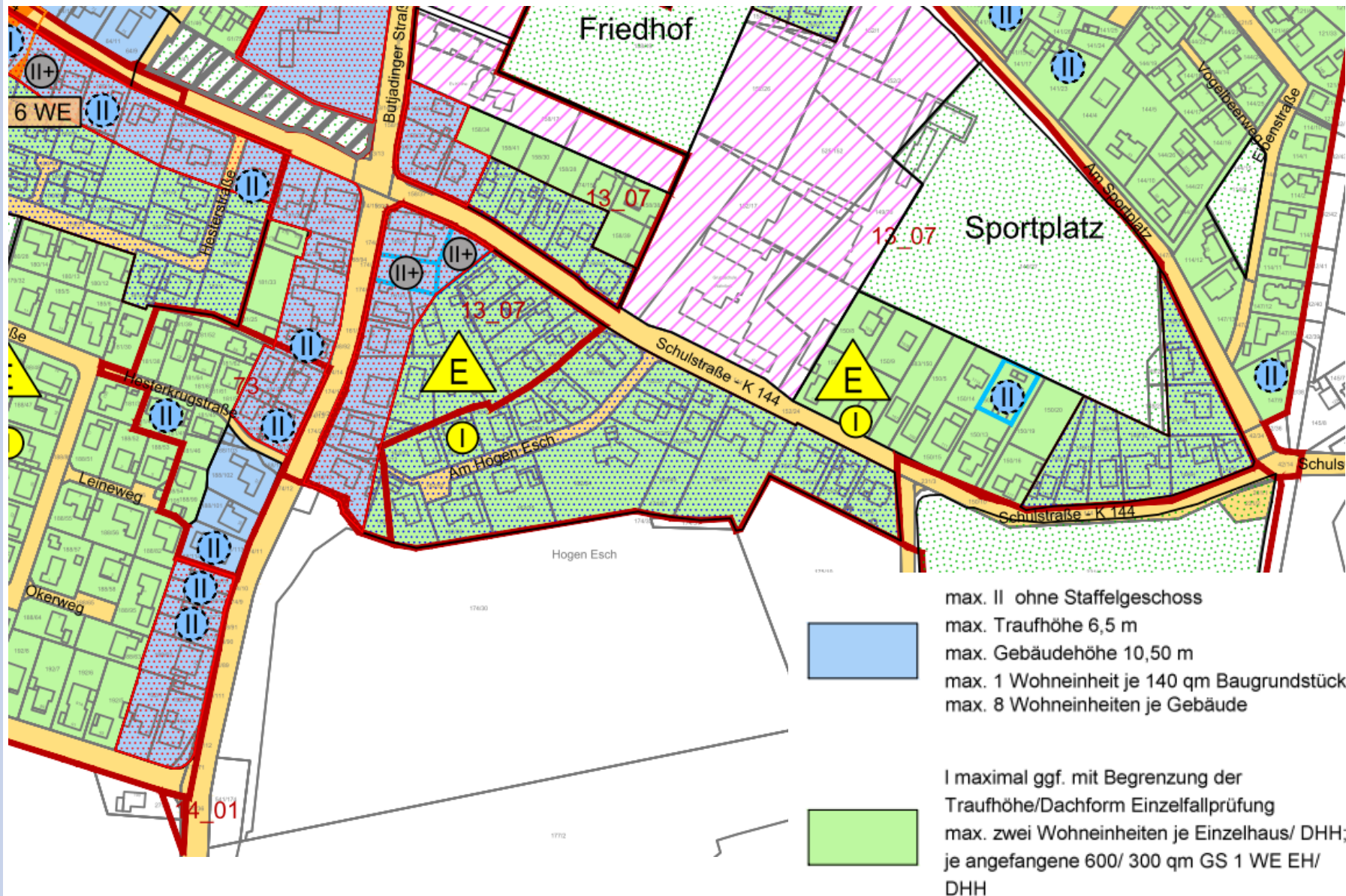
# ***Gemeinde Rastede***

## ***10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13***

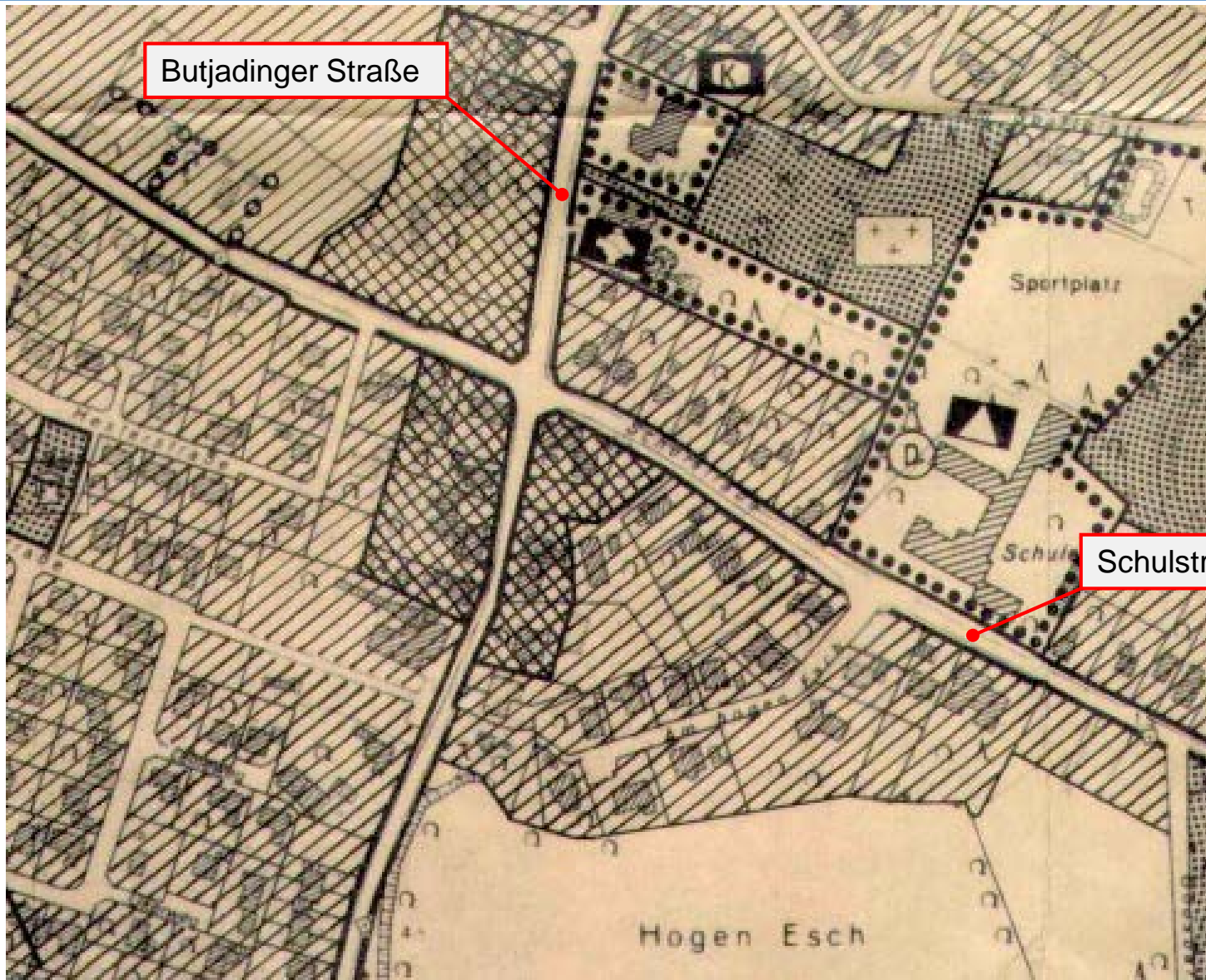
### ***„Wahnbek - Ipwege“***







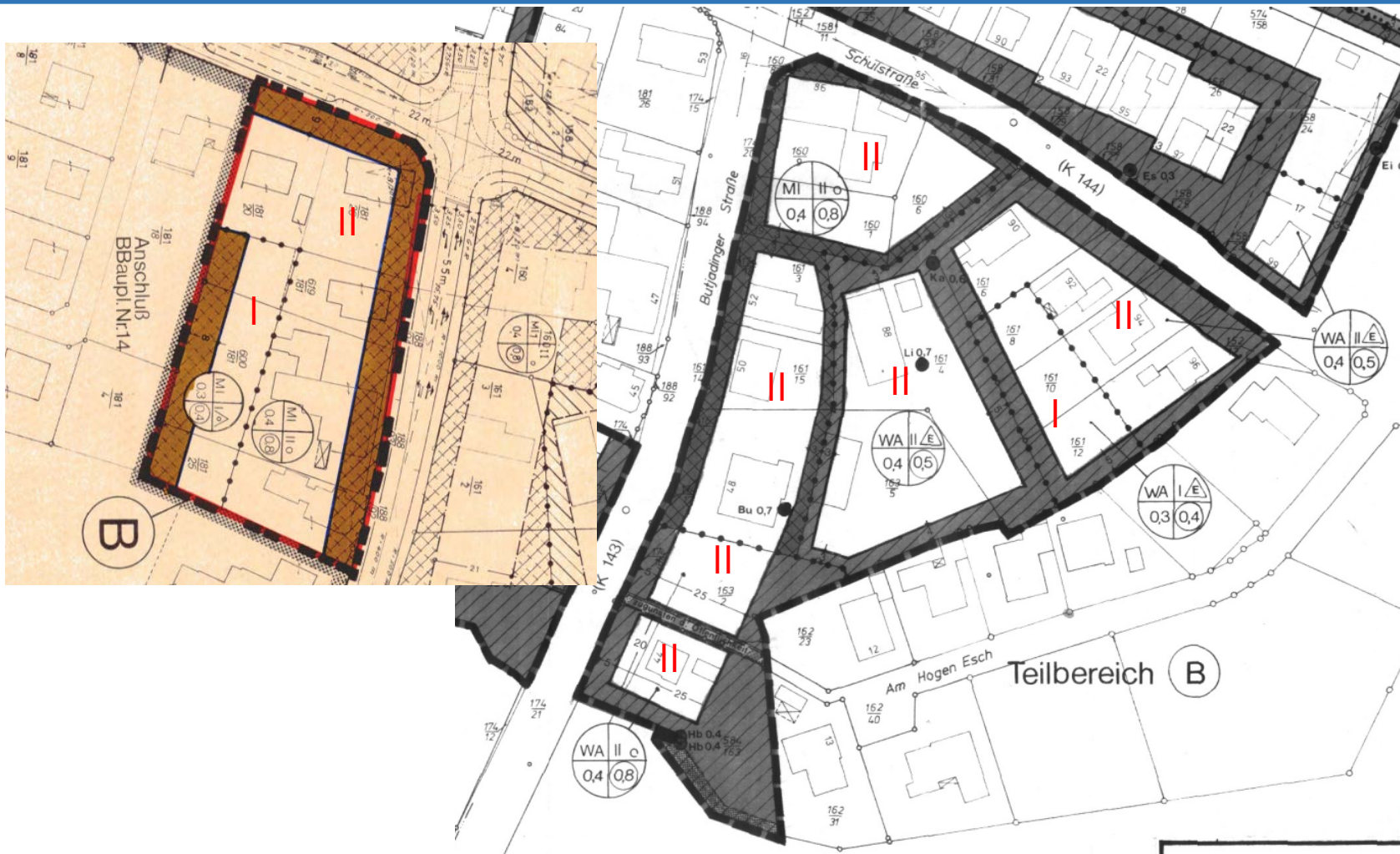
Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept für den Bereich dieser 2. Änderung

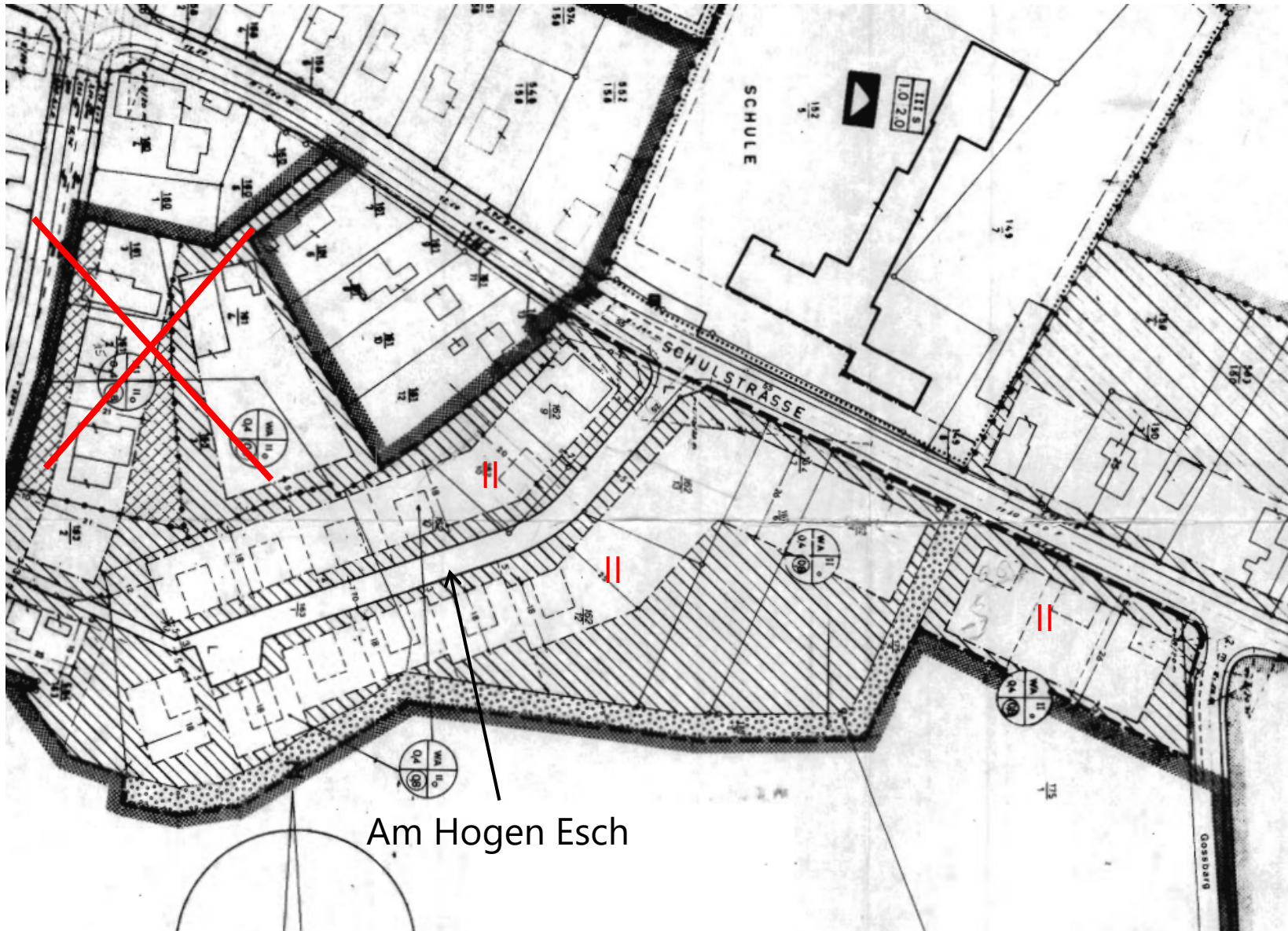


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, Änderungsbereiche 1 und 2



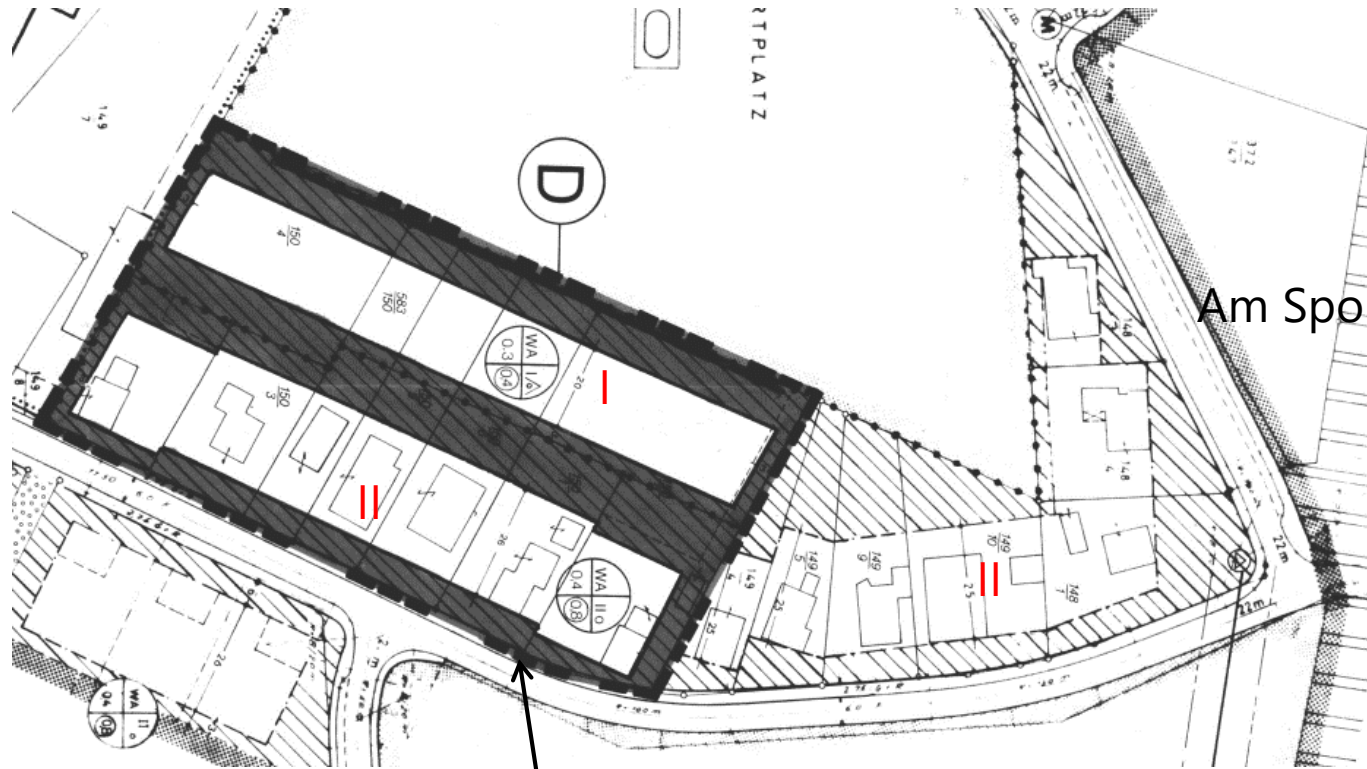
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, Änderungsbereiche 1 und 2





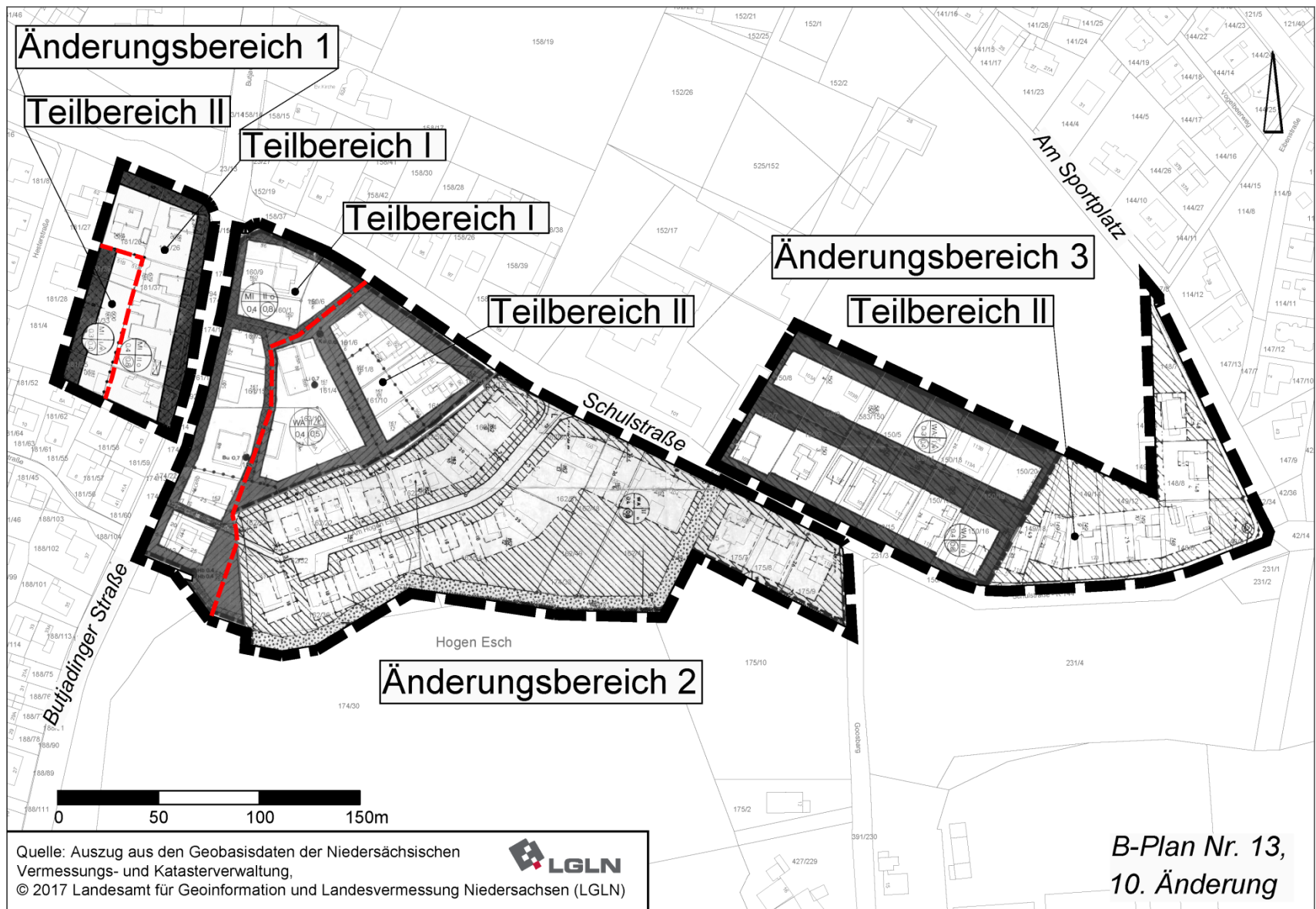
Am Hogen Esch





Am Sportplatz

Schulstraße



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



B-Plan Nr. 13,  
 10. Änderung

## Teilbereiche I der Änderungsbereiche 1 und 2

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO **zwei Vollgeschosse** zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten **Allgemeinen Wohngebieten** sind gemäß § 22 (2) BauNVO **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.
3. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal **1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück** bzw. **maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus** zulässig.

4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete 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 **6,50 m** über Bezugspunkt, die maximal zulässige **Gesamthöhe** beträgt **10,50 m** über Bezugspunkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), 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.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten **oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig**.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen fort.

## Teilbereiche II der Änderungsbereiche 1, 2 und 3

7. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO ein Vollgeschoss zulässig.
8. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
9. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
10. In den § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in den nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

11. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und für die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete 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 4,00 m** über Bezugspunkt, die maximal zulässige **Gesamthöhe beträgt 9,50 m** über Bezugspunkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), 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.
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten **Staffelgeschosse unzulässig**.
13. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen fort.

### 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit den Änderungsbereichen 1 – 3 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche I und II).

#### 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, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

#### 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 (1) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit **den Teilbereichen I** der Änderungsbereiche 1 und 2 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

### Einstellplätze

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

### 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.



**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan 13 wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung für den Teilbereich Schulstraße / Butjadinger Straße geändert.
2. Dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans 13 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit