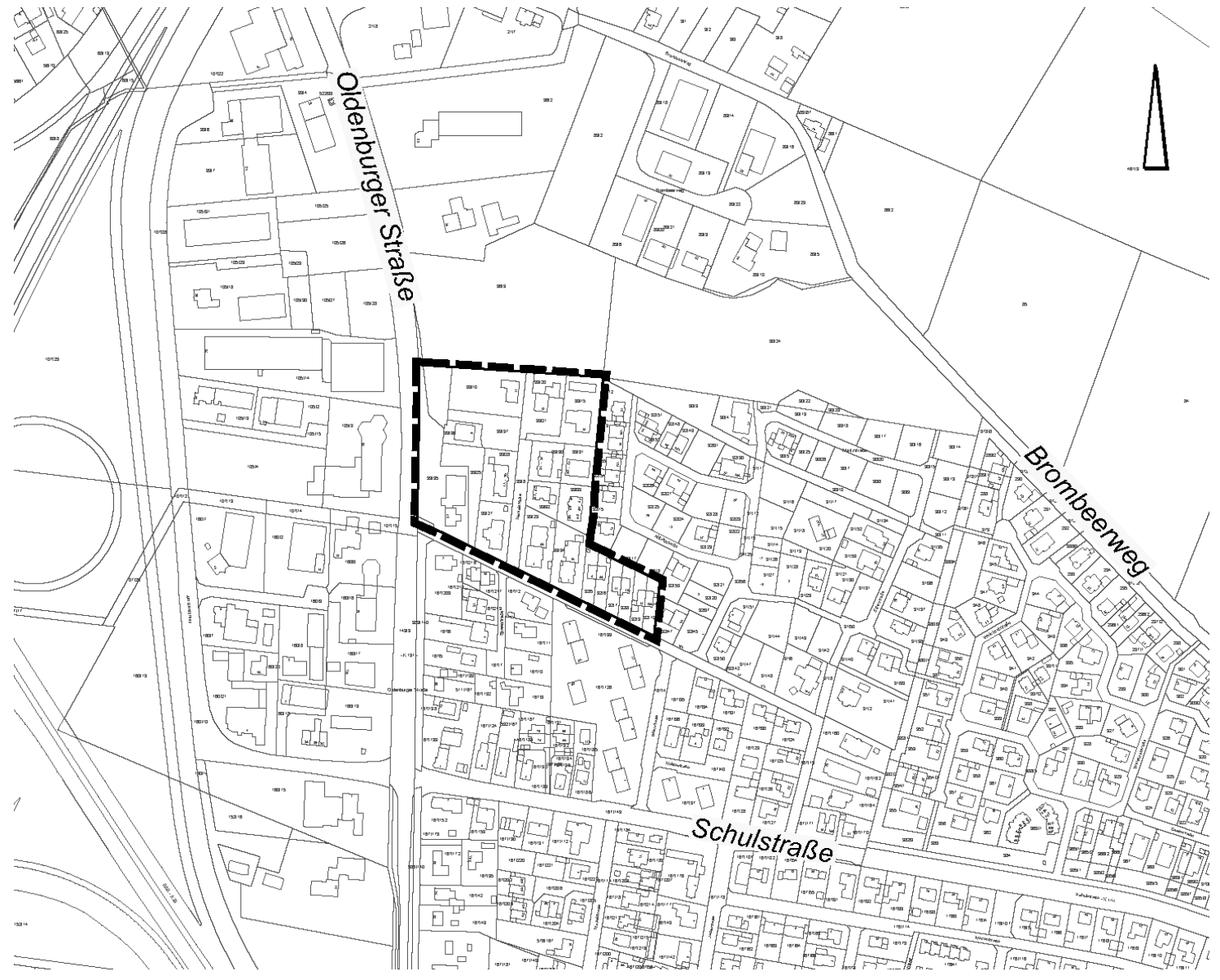




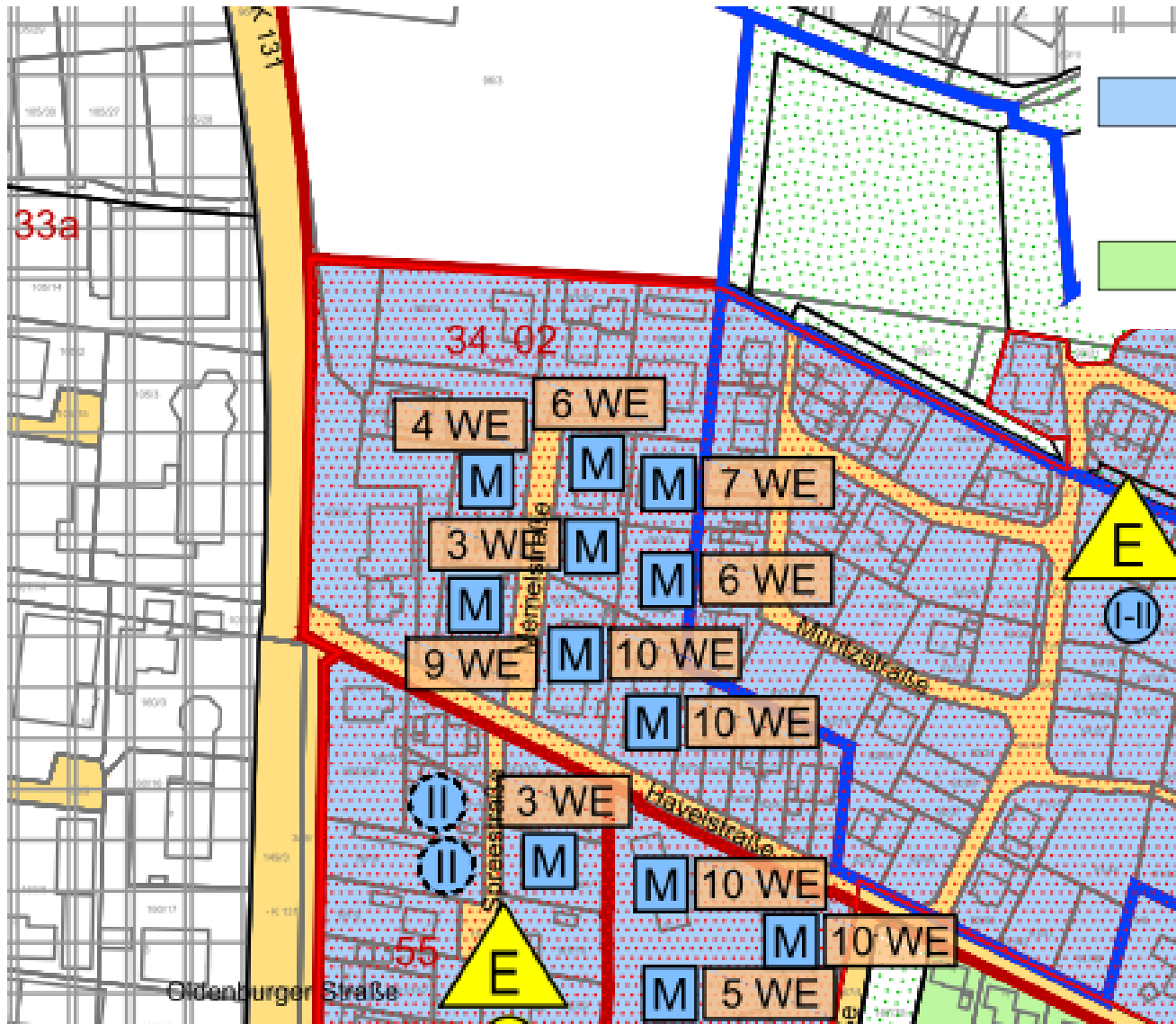
Gemeinde Rastede

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

„Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“





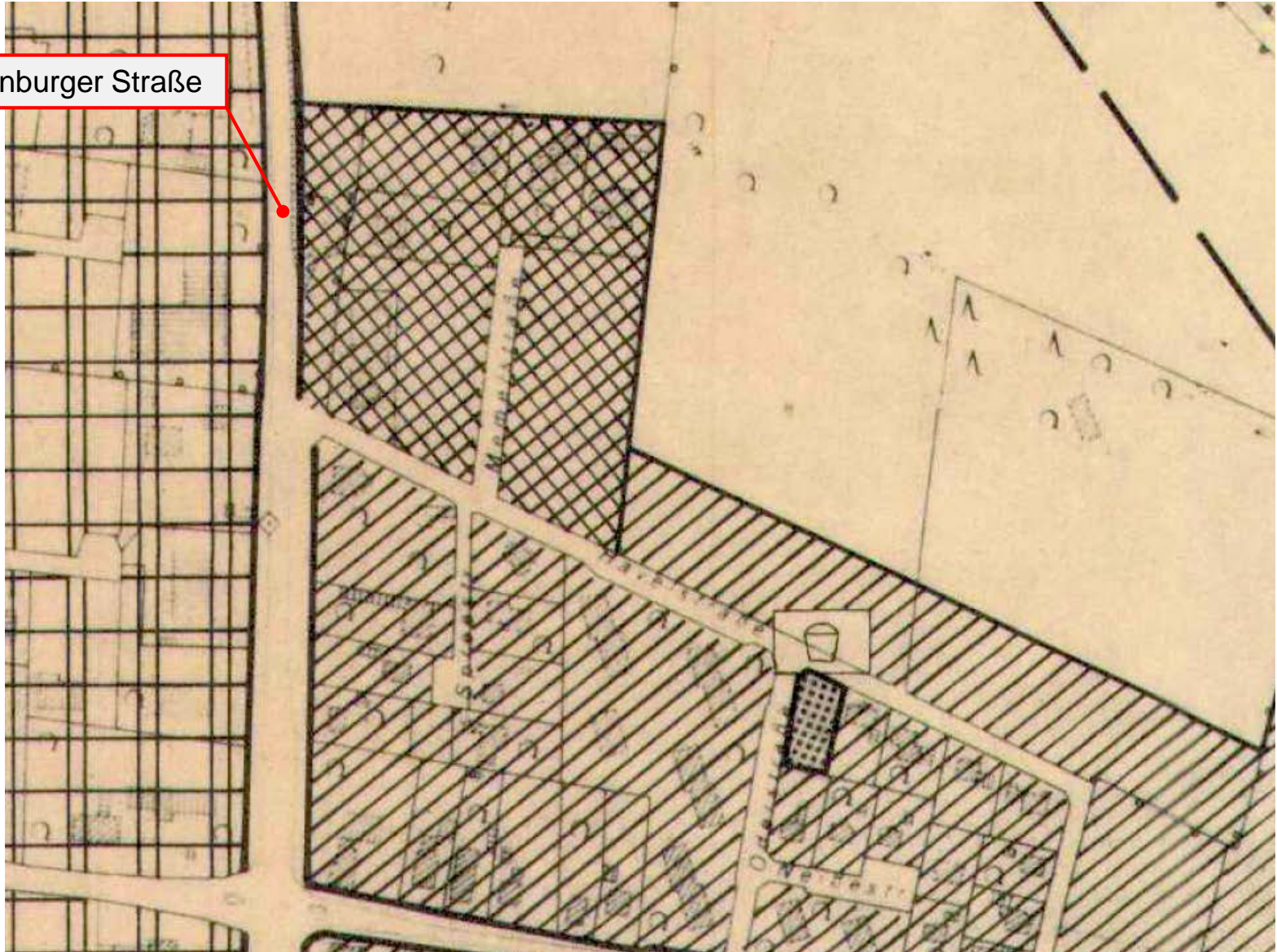


max. II ohne Staffelgeschoss
 max. Traufhöhe 6,5 m
 max. Gebäudehöhe 10,50 m
 max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
 max. 8 Wohneinheiten je Gebäude

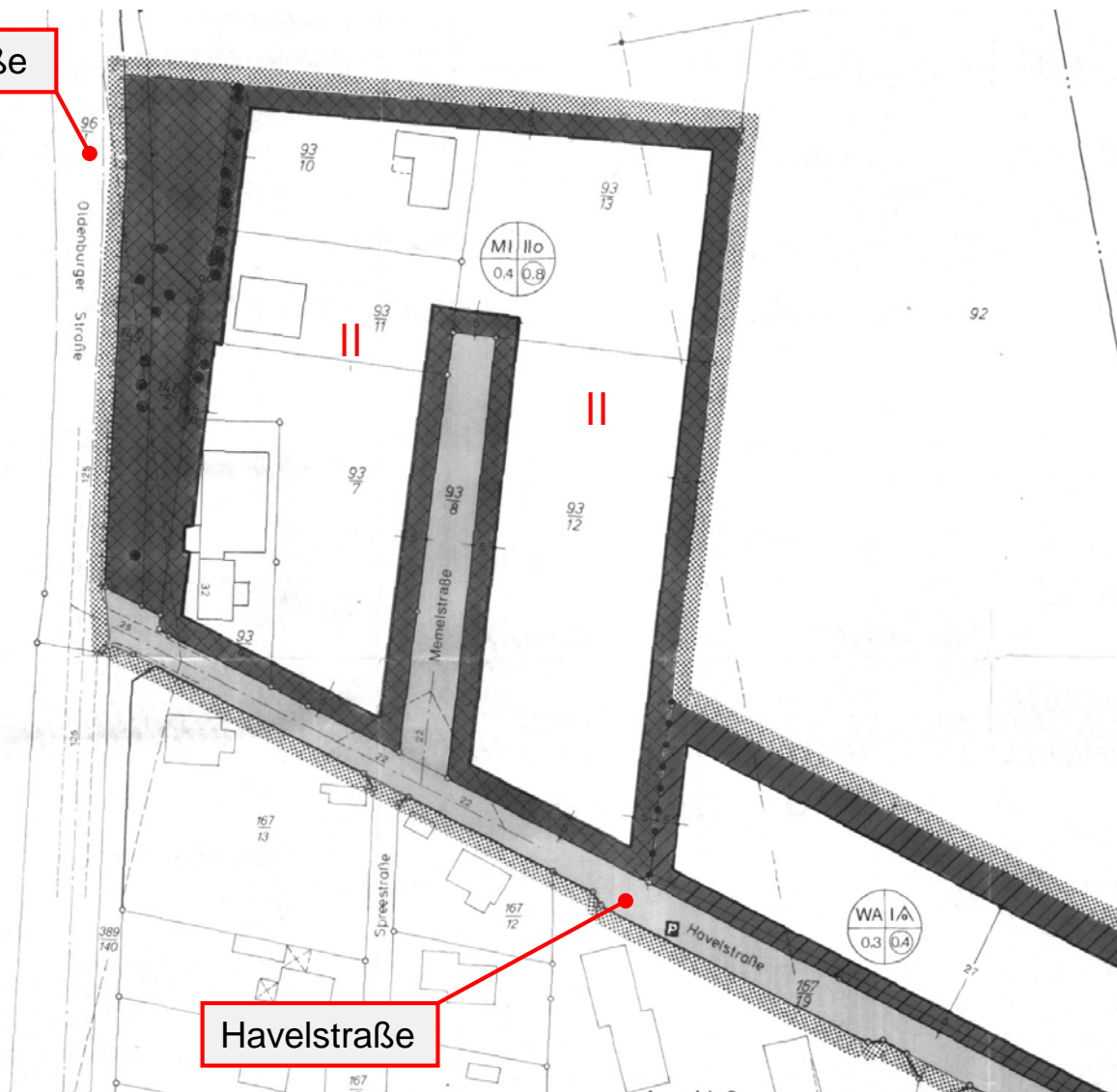
I maximal ggf. mit Begrenzung der
 Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung
 max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH;
 je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/
 DHH

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

Oldenburger Straße



Oldenburger Straße



Havelstraße



1. Änderung:

- Aufhebung der Zahl der Vollgeschosse und der GFZ
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 zur Firsthöhe (maximal 9,5 m) wird für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO im Geltungsbereich der 3. Änderung aufgehoben.
2. 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.
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.

Abweichend sind in den Mischgebieten eine **höhere Anzahl an Wohnungen** bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass **zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“** dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.

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. 34, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten fort.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich
2. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“.

2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit **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.

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.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“.

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 34 wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert.
2. Dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans 34 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