





Aufteilungsplan 7
Gemeinde Rastede
 Bebauungsplan Nr. 111
 "Vahen Lehmen Am Dorfplatz"

Gemarkung Rastede, Flur 13, Mikrotab. 1-1000

- Bauzuteilgrenze
- Ordnungsmasse
- ca. Fläche Bauzuteil
- Bauzuteil

Plan angefertigt von:
Vermessungsbüro
Alfred u. Dirk Menger
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Friedländerstr. 22 20625 Westerland
 Telefon: 04466 / 71701 Telefax: 04466 / 72839
 E-Mail: info@vermessung-menger.de
 Nr. 191086-9 Datum: 06.03.2020

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind maximal acht Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

6. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firshöhe (FH):	obere Firstkante
Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF):	Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über Oberkante des bestehenden Geländes (siehe Hinweis Nr. 5)

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO umfasst die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer sichtbaren Neigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dachrker, Krüppelwalm, Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Windfänge sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
3. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind für Rot bis Rotbrauntöne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012, für Anthrazittöne die Nr. 7012, 7015, 7016, 7024 oder 9007 zu verwenden.
4. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind Rot bis Rotbrauntöne zulässig. Es sind wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012 zu verwenden. Bis zu einem Anteil von 30 % ist Holz, heller Putz oder Klinker in den RAL Farben 1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kieselgrau, 7044 seidengrau, 7047 telegrau 4, 9001 cremeweiß, 9002 grauweiß zulässig. Die Errichtung von Windfängen, Balkonen und Wintergärten ist mit anderen Baumaterialien zulässig.
5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) gelten für Außenwände folgende Vorschriften:
 - Die Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche allseitig von Wandflächen umschlossen sind.
 - Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben.
 - Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60 % der Gesamtbreite des Hauses betragen.
 - Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 Abs. 2 und 3: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein.
 - Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.
6. Als Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig:
 - freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen
 - dauerhaft begrünter und grundstücksinnsseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m
 - Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe
 - Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern.
 - Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander. Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

Geneigte Dächer

Rot bis rotbraune Töne
Dachfarbe

Verblenderfarbe

Gestaltung
Fensteröffnungen
Sonnenschutz

Einfriedungen

Mitbestimmung durch die Gemeinde

- Farbe + Form (Klinker / Dach)
- Mieter
- Außenanlagen
- Geschäfte (Vorhaltefunktion)

Beschlussvorschlag

- Unter Berücksichtigung der Unterlagen, die von Firma Dau Immobilien GmbH, Rastede, vorgelegt und dieser Vorlage als Anlagen beigefügt sind, sowie den weiteren Spezifikationen zur Ausführung des Vorhabens auf der Grundlage der Beratungen des Ausschusses für „Bau, Planung, Umwelt und Straßen“ am 17.11.2020 erfolgt die Vergabe der Grundstücksflächen unmittelbar südlich angrenzend an den Dorfplatz Hahn-Lehmden.