

# GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36

„Hahn-Lehmden (Meenheitsweg/  
Wilhelmshavener Straße/ Nethener  
Weg)“

mit örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 13a BauGB  
in Textform

## SATZUNG

Endfassung

07.09.2021

### **Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hahn-Lehmden (Meenheitsweg/ Wilhelmshavener Straße/ Nethener Weg)“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13a BauGB in Textform als Satzung beschlossen.

## FESTSETZUNGEN

### § 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist der Beikarte zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergesetzt werden, ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sowie innerhalb des Mischgebietes (MI) sind je Gebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig. Je vollendete 140 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sowie innerhalb des Mischgebietes (MI) eine Wohneinheit zulässig.

### § 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### (1) Vollgeschosse/Staffelgeschosse

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sowie innerhalb des Mischgebietes (MI) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sowie innerhalb des Mischgebietes (MI) sind oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO).

#### (2) Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) ist eine Traufhöhe von maximal 4,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sowie innerhalb des Mischgebietes (MI) ist eine Traufhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudehöhe von maximal 10,50 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

#### (3) Höhenbezugspunkte

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Die oberen Bezugspunkte sind für die Firsthöhe

die obere Firstkante, für die Traufhöhe die Schnittkante zwischen Außendachfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut und für die Gebäudehöhe die obere Gebäudekante. Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### § 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36, abzüglich des Bereiches der durch den Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahr 1991 überplant wurde. Der Geltungsbereich ist der Beikarte zur Satzung zu entnehmen.

### § 2 DÄCHER in Allgemeinen Wohngebieten

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von  $\geq 20^\circ$  zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.

Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten;
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie;
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

### § 3 DÄCHER in Mischgebieten

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die obersten Geschosse von Hauptgebäuden mit einem sichtbar geneigten Dach zu erstellen. Bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoss das oberste Geschoss. Die Dachneigung muss mindestens  $15^\circ$  betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10% der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Dieses gilt nicht für begrünte Dächer, Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Windfänge sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 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 AUSSENWÄNDE in Mischgebieten

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gelten für Außenwände folgende Anforderungen:

- 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. 4 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.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 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.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

---

## VERFAHRENSVERMERKE

---

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, .....

.....  
(Bürgermeister)

---

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Rastede bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite einsehbar.

Rastede,.....

.....  
(Bürgermeister)

---

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede,.....

.....  
(Bürgermeister)

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede,.....

.....  
(Bürgermeister)

---

## VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,.....

.....  
(Bürgermeister)

---

## PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Satzungsentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB in Textform erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**   
**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**  
*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*

.....  
(Unterschrift)