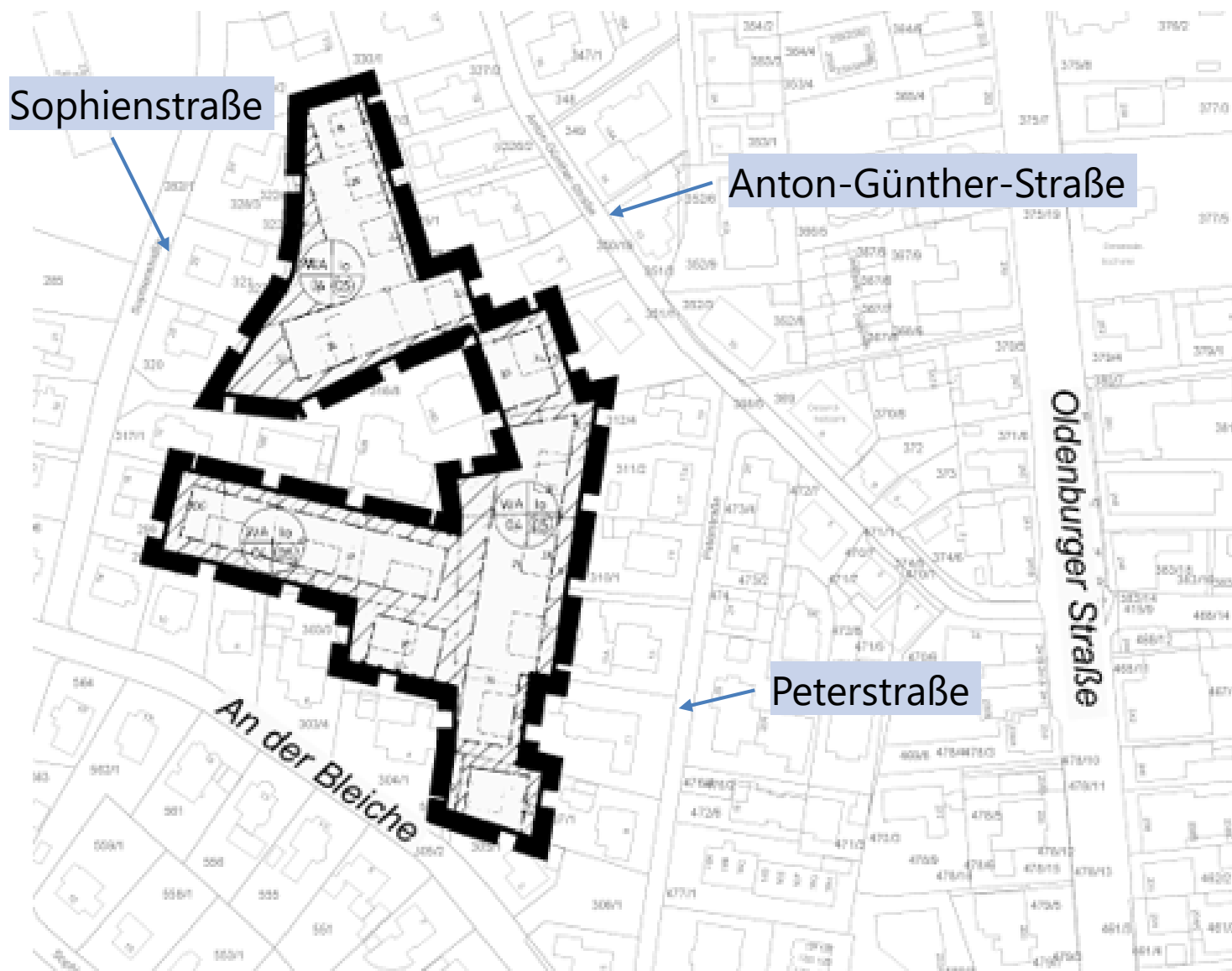


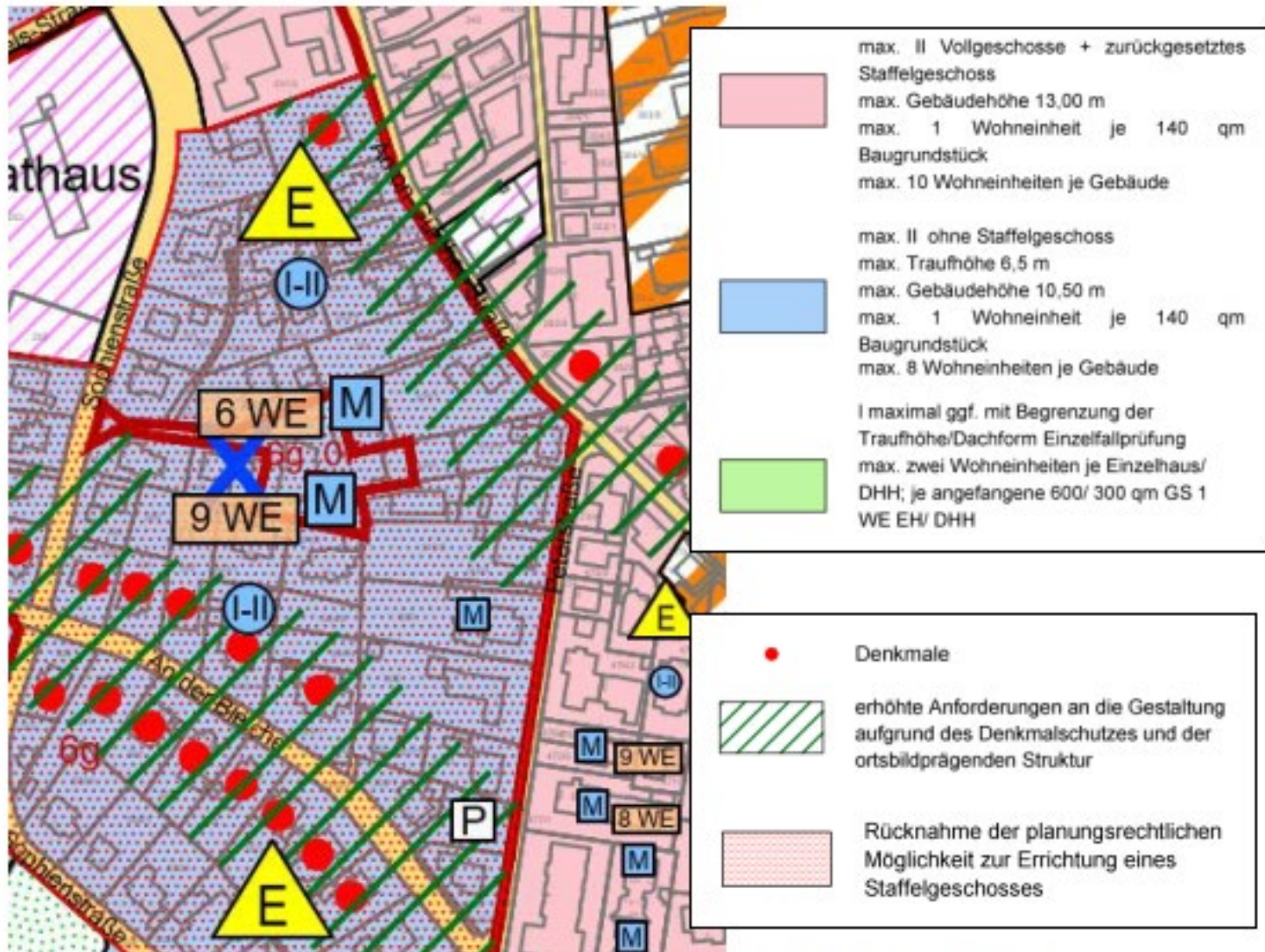


Gemeinde Rastede

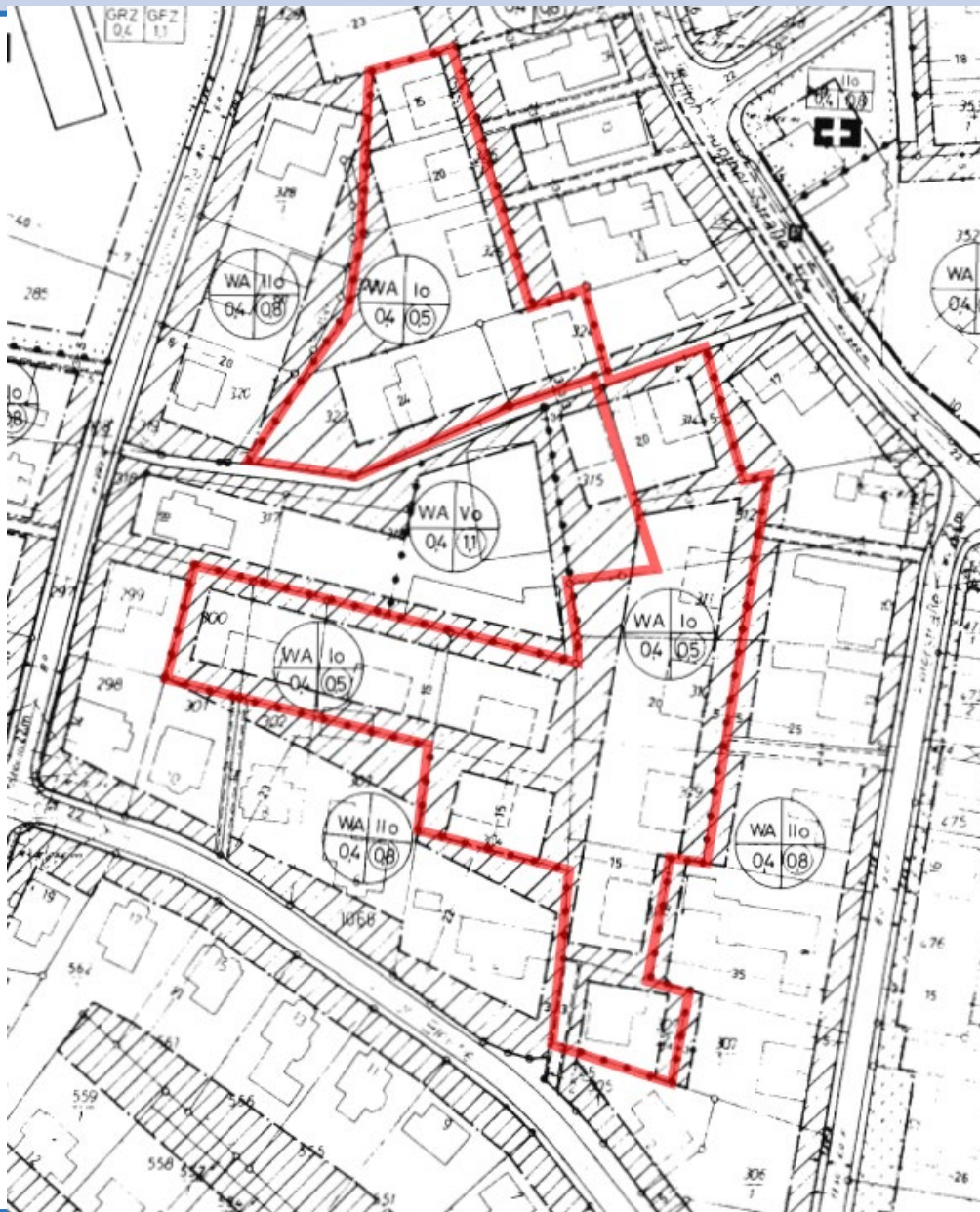
9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G

„Rastede I/II Ortskern“





Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 9. Änderung



Sammeländerung C:
maximal 2 WE pro Wohngebäude
DHH 1 WE
Maximale Gebäudelänge 20 m

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6G

Anlass und Ziele der Planung

- Für den Änderungsbereich ist eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten.
- Ein Privateigentümer hat Interesse an der Realisierung einer Senioren- und Pfl egewohngemeinschaft und/ oder Singlewohnungen ggf. mit einer Tiefgarage auf einem Hintergrundstück an der Peterstraße bekundet. Es sollen kleine Wohnungen erstellt werden.
- Das Konzept zur Innenentwicklung bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 20 BauNVO i.V.m. § 9 BauGB und § 16 BauNVO maximal **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 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 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 Bezugsebene, die maximal zulässige **Gesamthöhe** beträgt **10,50 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.
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 **oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.**
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Der Punkt 1 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung entfällt, der Punkt 2 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung besteht fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. 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 der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“:

5. 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. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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.

6. 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.

Landkreis Ammerland:

- Die Begründung sollte um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergänzt werden, da im Umfeld Straßenverkehrswege vorhanden sind.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es wurde nur die städtebauliche Dichte auf ein verträgliches Maß begrenzt, damit ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz.

- In die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohneinheiten sollte zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit auch eine Festsetzung für Doppelhäuser oder für Doppelhaushälften enthalten.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird entsprochen. Zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit werden die folgenden kursiven Wörter ergänzt: sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig.

- Das **LGLN** hat angemerkt, dass die alliierten Luftbilder nicht auf Abwurfkampfmittel ausgewertet wurden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist überwiegend realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder stattgefunden hat.

Weitere redaktionelle Hinweise vom OOWV, EWE Netz GmbH, LBEG,
Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

⇒ Zum Satzungsbeschluss: Ergänzung der textlichen Festsetzung, um die kursiven Wörter:

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/ *Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte)* zulässig.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.