

Gemeinde Rastede

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B

„Südende“



Feldbreite

Oldenburger Straße

Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven

Textliche Festsetzungen
1.) Im Einzelfall kann aus den Grenzen zugelassen werden, dass bis zu 10 % der für das Grundstück festgesetzten Grundflächenzahl ausmacht.



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



Rücknahme der planungsrechtlichen
 Möglichkeit zur Errichtung eines
 Staffelgeschosses

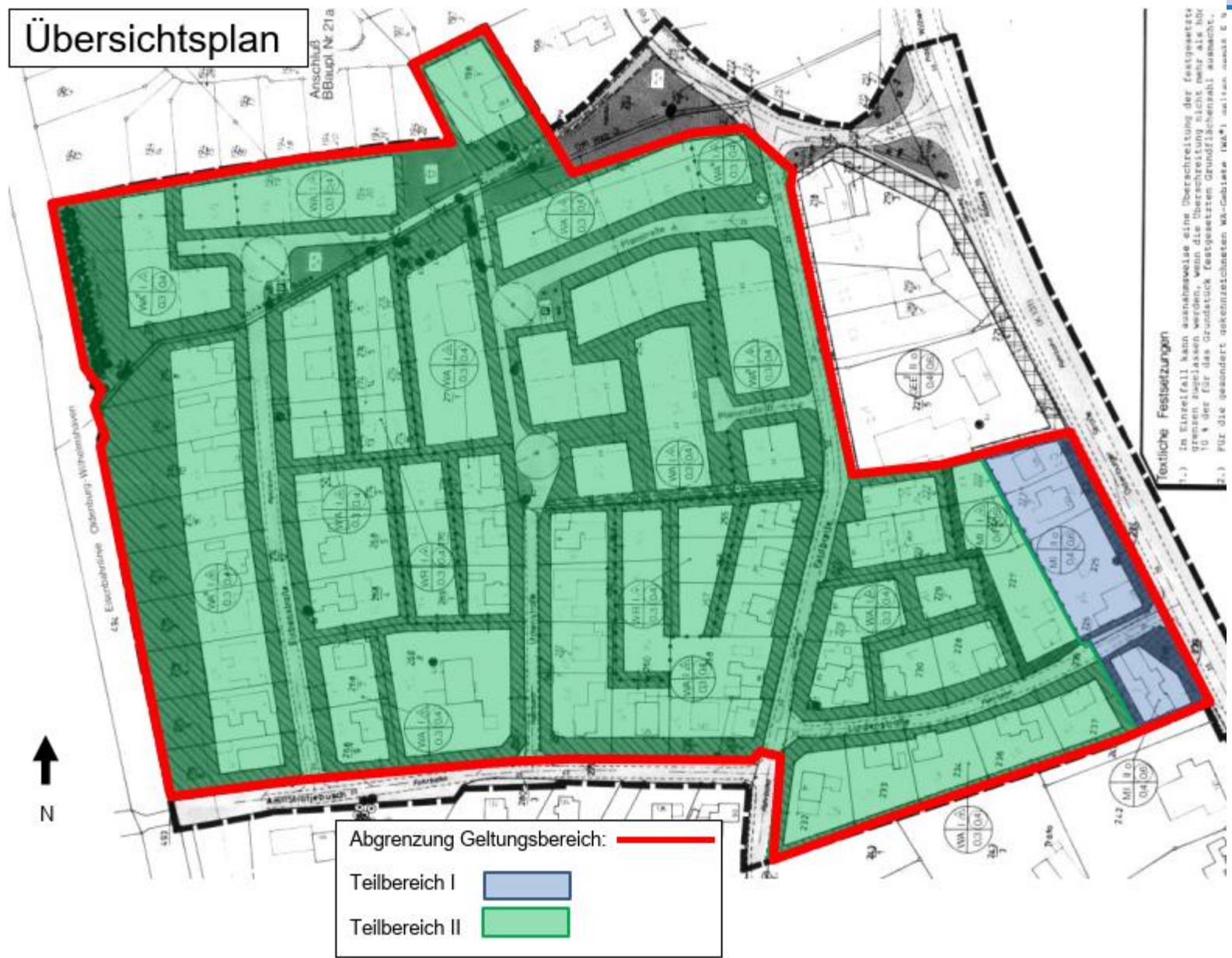


I maximal ggf. mit Begrenzung der
 Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung
 max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH;
 je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/
 DHH

Anlass und Ziele der Planung

- Anlass ist das beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung. Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung.
- Für den Änderungsbereich ist eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten.
- Einige Grundstücke im Bereich dieser Änderung sind nur relativ gering bebaut und/ oder sind älter, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale durch Anbauten oder Aufstockungen, ggf. auch durch Abriss ergeben.
- Ziel des Konzeptes ist u.a. der Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen

Übersichtsplan



Abgrenzung Geltungsbereich: —

Teilbereich I

Teilbereich II

Textliche Festsetzungen

- 1.) Im Einzelfall kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Festgesetzten 10 % für die für das Grundstück festgesetzten Grundflächenzahl ausmachen.
- 2.) Für die gesondert gekennzeichneten WA-Gebiete (WA*) sind zu beachten:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ umfasst die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA), Reinen Wohngebiete (WR) und Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen**Teilbereich I**

Teilbereich I

1. In 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 ist auf dem Flurstück 225/2 (Oldenburger Straße Nr. 129) bei Modernisierung und Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau mit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B zulässiger Wohnungsanzahl (11 Wohnungen) zulässig.

2. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden 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 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.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
4. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21B gelten fort.

Teilbereich II

**Teilbereich II**

5. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.
6. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten **Reinen Wohngebieten** sind gemäß § 22 (2) BauNVO **nur Einzelhäuser** zulässig.
7. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 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.
8. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten **Reinen Wohngebieten** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene **600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit** zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt **maximal 2 Wohneinheiten** zulässig.

9. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen 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 **4,50 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.

10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) Satz 2 BauGB und § 16 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten, in den Reinen Wohngebieten und in den Mischgebieten **Staffelgeschosse unzulässig.**
11. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21B 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 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B.

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. 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 (reine Stahl-/Glas-konstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

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 (1) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B.

5. Einstellplätze

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

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.

- **Der Landkreis Ammerland:** Hinweis auf den Bahnlärm und die Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zumindest zur Nachtzeit. Es würde der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Lärmpegelbereich II überschritten. Auch eine Belastung durch die Oldenburger Straße liege vor, diese wäre dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Auch auf gewerbliche Emissionen wird hingewiesen.

Abwägungsvorschlag: Im Zuge dieser 2. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21B gelten fort. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.

Nach Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 B im Jahr 1984 sind 4,00 m hohe Lärmschutzwände realisiert worden, die die Immissionssituation verbessert haben. Derzeit besteht kein Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen.

- **Der Landkreis Ammerland** empfiehlt, den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

- **Der Landkreis Ammerland:** Anregung zur Prüfung der Festsetzung zum Abweichen von der festgesetzten Anzahl der Wohnungen aufgrund des Bestandes.

Abwägungsvorschlag: Die Festsetzung ist hinreichend konkret und das Abweichungsmaß eindeutig bestimmt (Flur und Gemarkung wurden ergänzt). Das VG München hat eine solche Festsetzung nicht beanstandet.

- **Deutsche Bahn AG:** Hinweise auf Emissionen und Anregung zur Festsetzung von Schutzmaßnahmen

Abwägungsvorschlag: s.o.

- **LGLN:** Es liegt keine Auswertung der alliierten Luftbilder auf Abwurfkampfmittel vor.

Abwägungsvorschlag: Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist bereits vollständig realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt.

- **Redaktionelle Hinweise:** Nds. Landesamt für Denkmalpflege, LBEG, OOWV, Verkehrsverbund, EWE Netz GmbH

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

- ⇒ Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Ausnahme von der festgesetzten Anzahl von Wohnungen aufgrund des Bestandes um bis zu 11 Wohnungen um Flur und Gemarkung
- ⇒ Schärfung der textlichen Festsetzung:bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten 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 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.