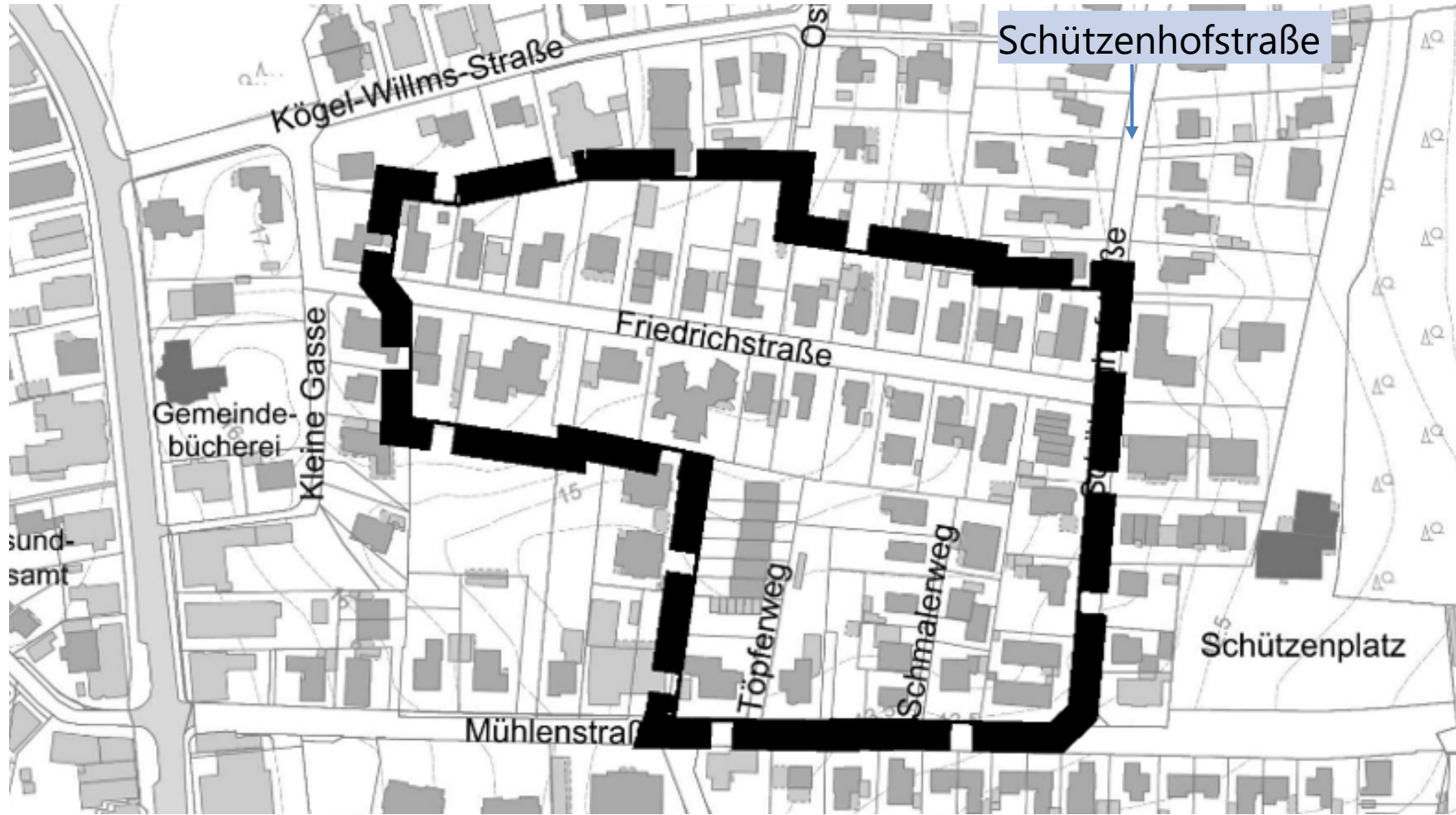


Anlage 1 zur Niederschrift BauA-ö-26-09-22

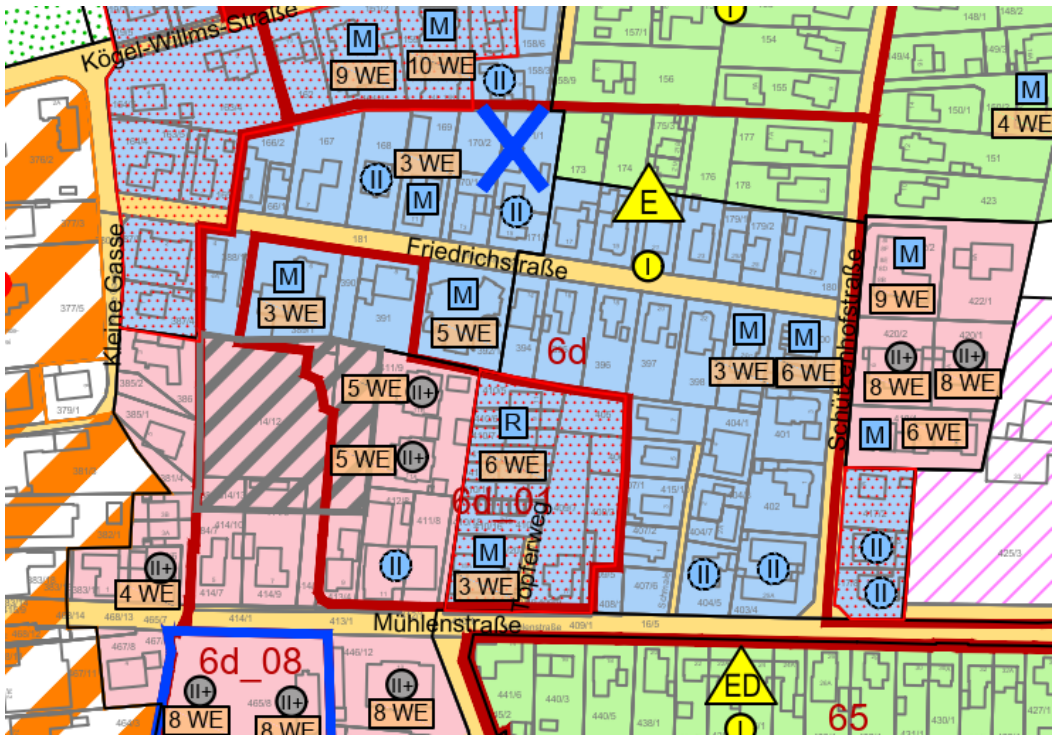



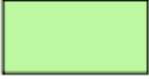
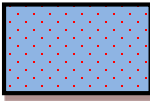
Gemeinde Rastede

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“

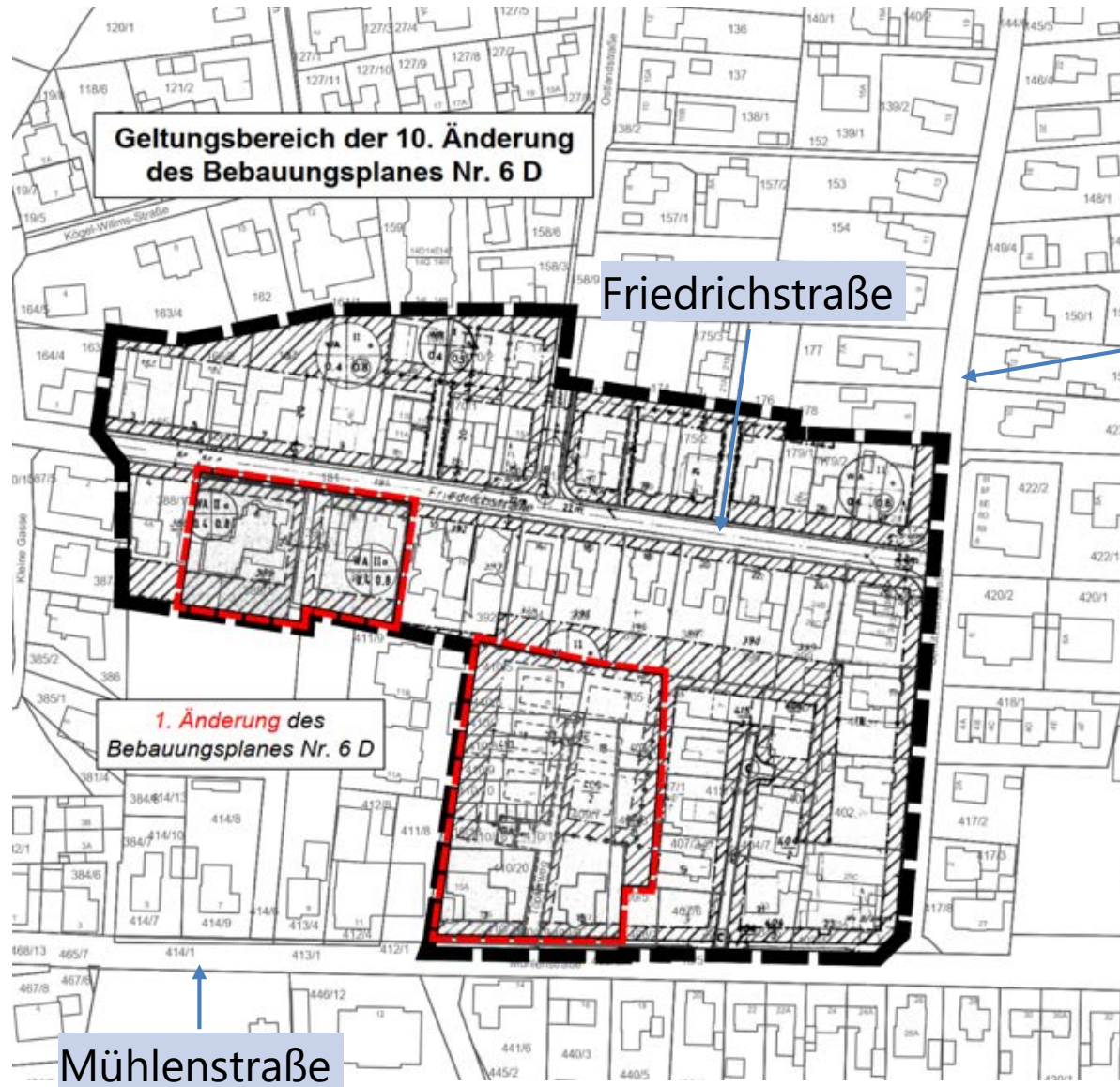






- 
 - max. II ohne Staffelgeschoss
 - max. Traufhöhe 6,5 m
 - max. Gebäudehöhe 10,50 m
 - max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
 - max. 8 Wohneinheiten je Gebäude
- 
 - I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung
 - max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH;
 - je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH
- 
 - Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses

Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept für den Bereich dieser 10. Änderung



Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 D

Friedrichstraße

Schützenhofstraße

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 D

Mühlenstraße

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 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

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 6d und seiner Änderungen Nr. 1, 3, 4, 5, 6 und 7 nach § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß vorstehendem Übersichtsplan.

§ 2 Festsetzungen

1. Innerhalb der gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO **zwei Vollgeschosse** zulässig.
2. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und 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 (4 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit** zulässig.
3. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) 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 Gebäudehöhe** (Oberkante baulicher Anlagen) **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.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten **oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig**.
5. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

2. Dachform und Dachneigung

Die **obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur 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-/Glaskonstruktion 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

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.
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.

Ergebnisse der Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

Landkreis Ammerland:

- Hinweis auf Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an der Mühlenstraße. Empfehlung zur Untersuchung der Verkehrslärmsituation.
- Hinweis auf erforderlichen wasserwirtschaftlichen Nachweis der Niederschlagswasserrückhaltung auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

- Hinweis auf zwei vorgeschichtliche Siedlungsplätze im Plangebiet. Sämtliche Erdarbeiten bedürften einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Nds. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung

- Hinweis: Bislang keine Auswertung alliierter Luftbilder

Ergebnisse der Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

OOWV und EWE Netz GmbH

- Hinweise auf Leitungen und zur Ausführungsebene

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

- Hinweise zum Baugrund und zum Bergwerkseigentum

Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

- Abgrenzung des Plangebietes nicht begründet, rückwärtige Grundstücke Friedrichstraße Nr. 17 aufwärts und Mehrfamilienhäuser an der Mühlen- und Schützenhofstraße nicht erfasst.
- In Fragestellung des aktuellen Handlungsdruckes
- Zulässigkeit von 8 Wohnungen je Baugrundstück widerspreche der Verträglichkeit, vorgeschlagen werden maximal 4 Wohnungen je Baugrundstück
- Stellplätze sollten zu 50 % oberirdisch und zu 50 % in Tiefgaragen vorgeschrieben werden.
- Stellplätze sollten nur über eine Grundstückszufahrt erreichbar sein. Sie sollten nicht durch das Absenken des Bordsteins befahrbar sein (Ortsbild, Entwässerung).

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 6d und seiner Änderungen Nr. 1, 3, 4, 5, 6 und 7 nach § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß vorstehendem Übersichtsplan.

§ 2 Festsetzungen

1. Innerhalb der gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO **zwei Vollgeschosse** zulässig.
2. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und 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 (4 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit** zulässig.
3. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) 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 Gebäudehöhe** (Oberkante baulicher Anlagen) **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.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten **oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig**.
5. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

2. Dachform und Dachneigung

Die **obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur 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, 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.

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

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.
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.

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 26.09.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 D mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit