



Gemeinde Rastede

TOP 11

Bebauungsplan Nr. 111

„Am Dorfplatz“

gem. § 13a BauGB

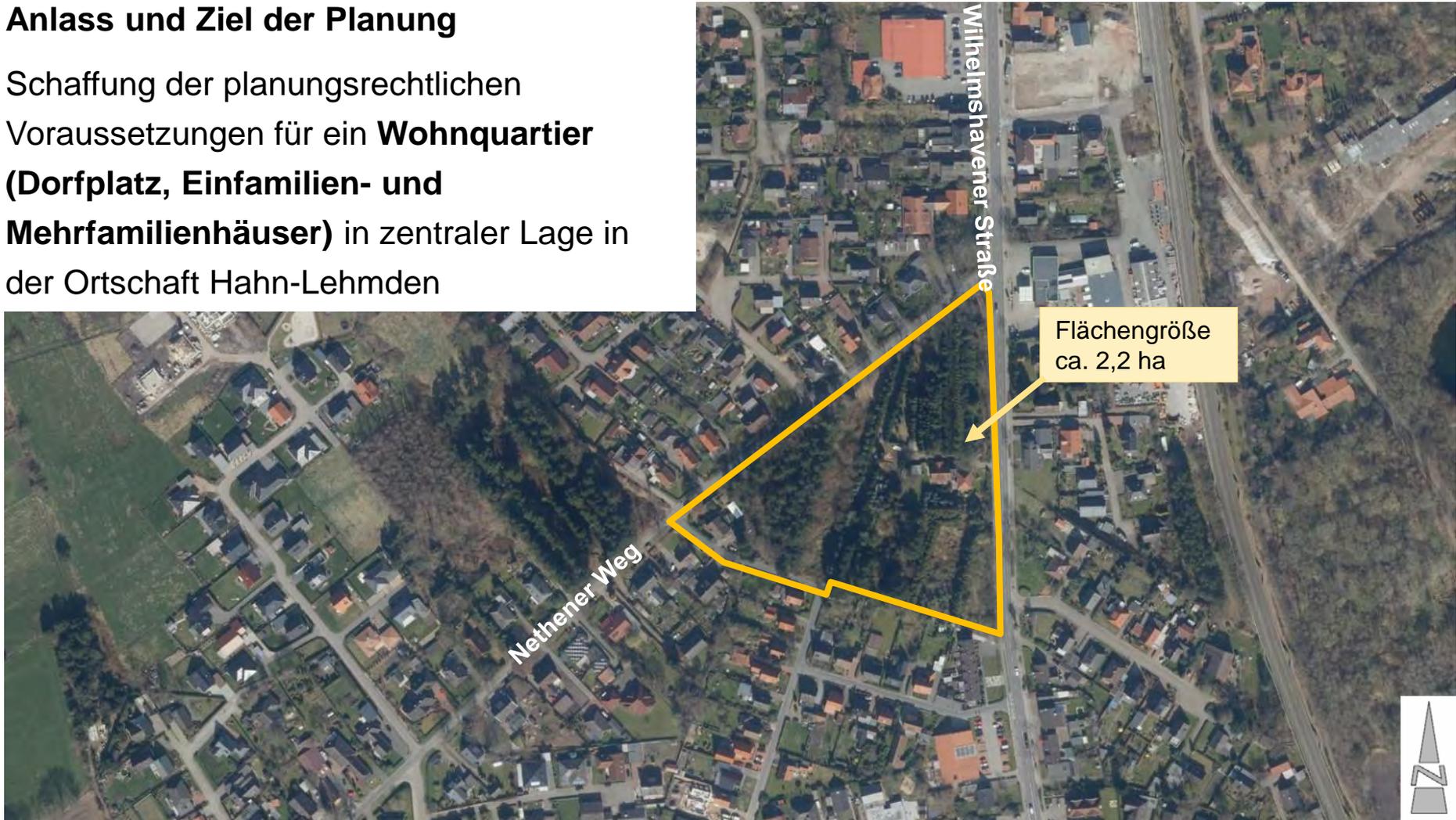
Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

25.03.2019

Übersicht zum Plangebiet

Anlass und Ziel der Planung

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein **Wohnquartier (Dorfplatz, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser)** in zentraler Lage in der Ortschaft Hahn-Lehmden



Städteb. Entwicklungskonzept „Am Dorfplatz“

- Dorfplatz mit angrenzender Mehrfamilienhausbebauung
- Entlang der Wilhelmshavener Straße weitere Mehrfamilienhausbebauung
- Im Süden und Westen Ein- und Zweifamilienhäuser
- ca. 5 Mehrfamilienhäusern
- ca. 14 Ein- und Zweifamilienhäuser



Flächennutzungsplan

Gemischte Bauflächen (M)
entlang der Wilhelmshavener
Straße

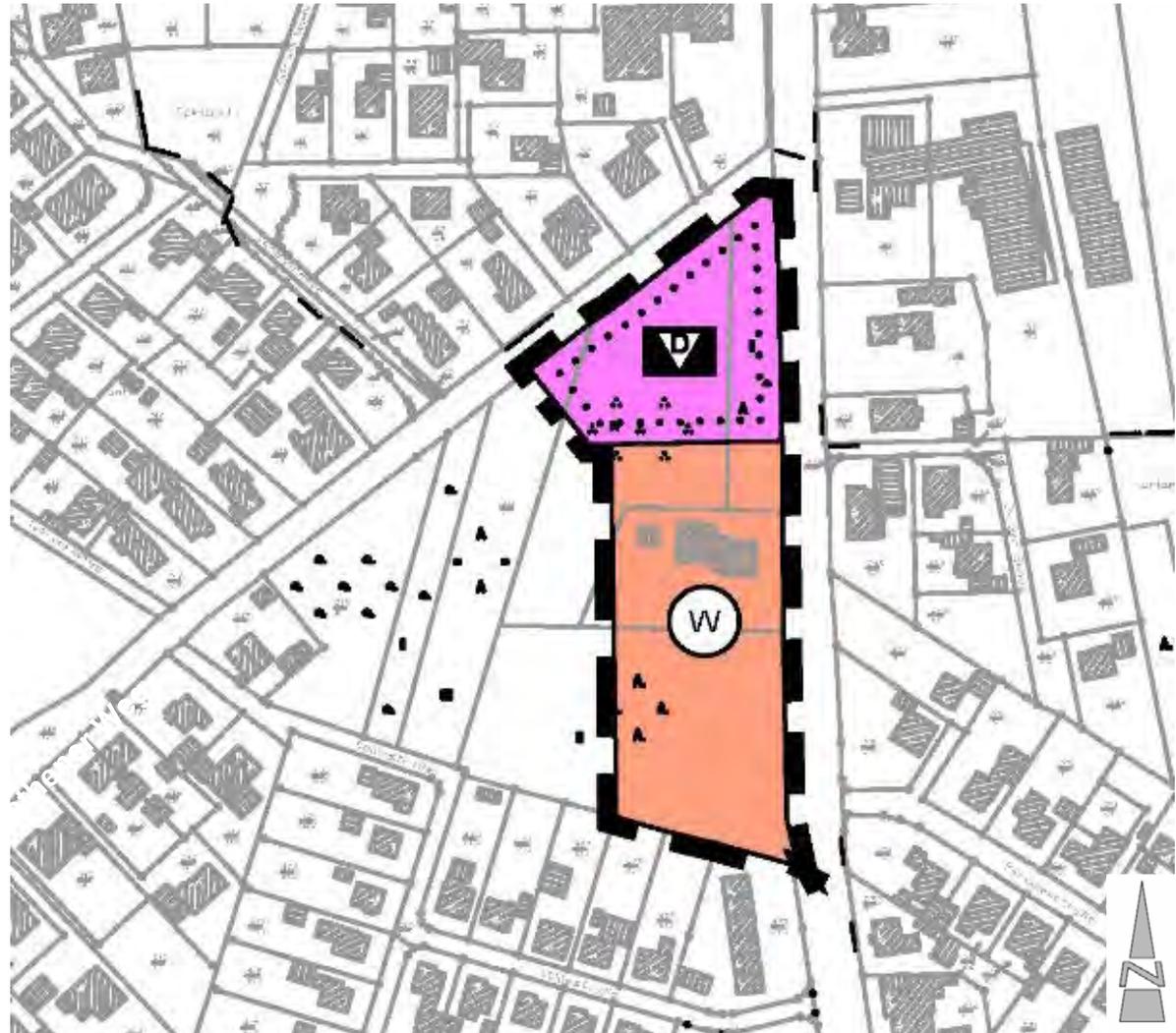
Wohnbauflächen (W) im
restlichen Plangebiet

Transformatorstation im Süden

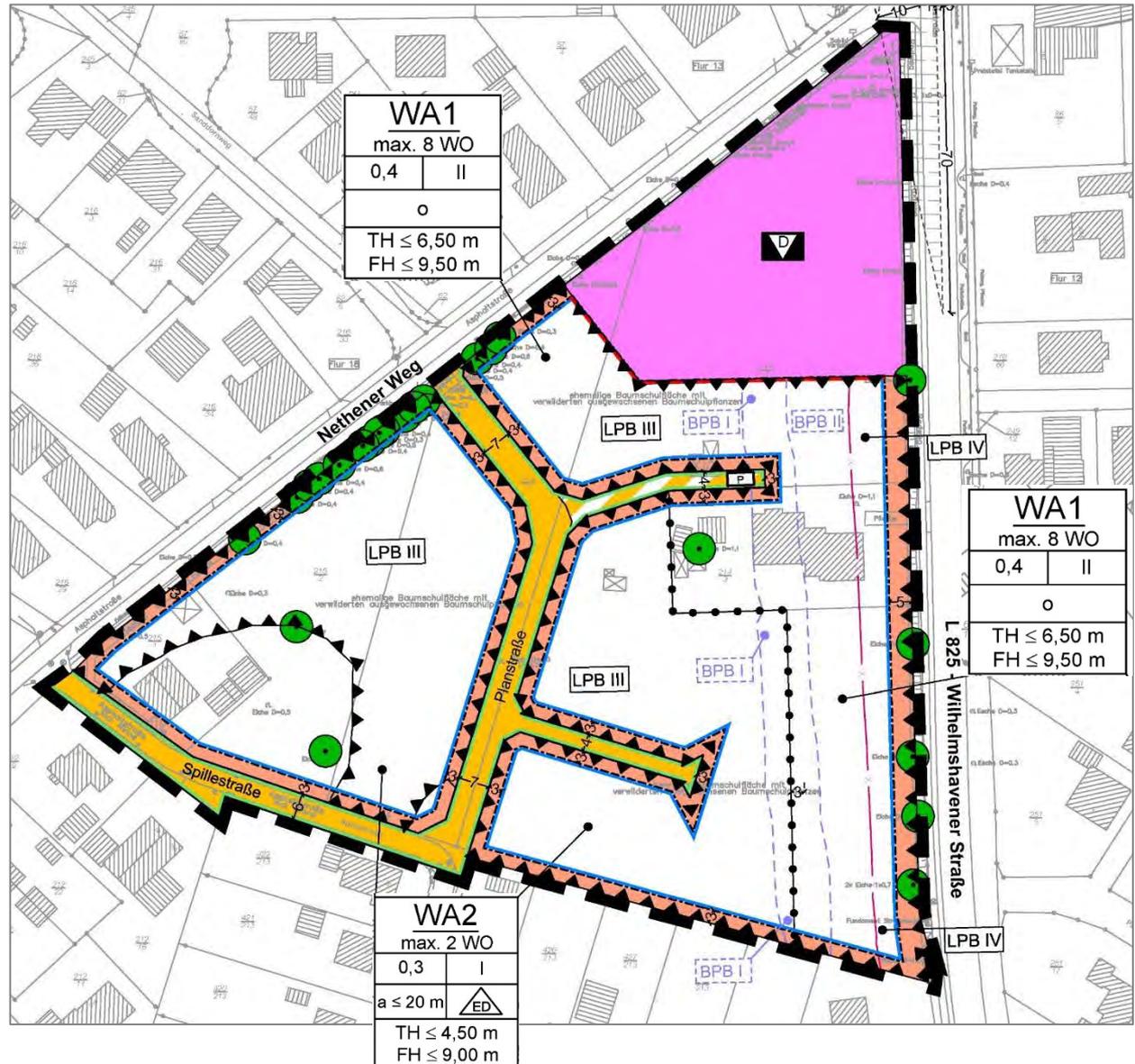


Flächennutzungsplan

Aufstellung des Bebauungsplanes
im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB
→ Berichtigung des
Flächennutzungsplans

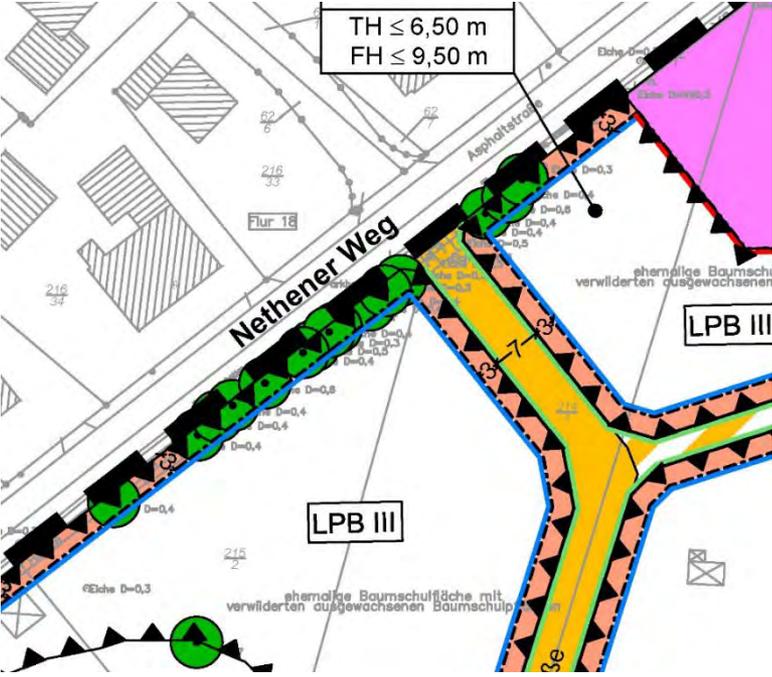


Entwurf

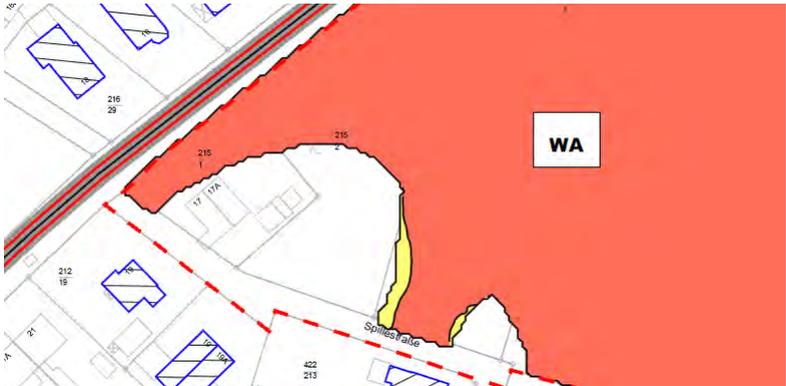


Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland</p> <p>Baugrenzen im nordwestlichen Plangebiet sind zu nah an Erhaltensbäumen festgesetzt -> Abstand vergrößern</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Anregung wird nicht gefolgt. - In textl. Festsetzung Nr. 16 festgesetzt: - Im Radius von 5,00 m sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig -> ausreichender Abstand zu den zu erhaltenden Bäumen gesichert - Zur besseren Lesbarkeit wurde in der Planzeichnung auf das Versetzen der Baugrenze verzichtet - textl. Festsetzung Nr. 17: festgesetzte Bäume entlang des Nethener Weges dürfen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von 5,00m je Grundstück beseitigt werden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <p>Abfallrecht: Die Müllentsorgung der Anlieger der Stichstraßen erfolgt an den durchgängigen Planstraßen -> Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge verhindern</p> <p>An Einmündungen zu Stichstraßen sind Aufstellorte für Mülltonnen etc. planungsrechtlich abzusichern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Anregung wird nicht gefolgt. - Festsetzung von Aufstellorten für die Müllentsorgung wird nicht für erforderlich gehalten - An den beiden Stichstraßen befinden sich maximal vier Grundstücke, sodass nur eine geringe Anzahl an Abfallbehältern auf der anschließenden Planstraße abgestellt werden müssen. - Vergleichbare Situationen mit kurzen Stichstraßen, in denen ebenfalls keine Aufstellflächen festgesetzt wurden, sind in den vergangenen Jahren in den Bebauungsplänen 107, 105, 93 B und 93 A entstanden, ohne dass hier Probleme auftraten.

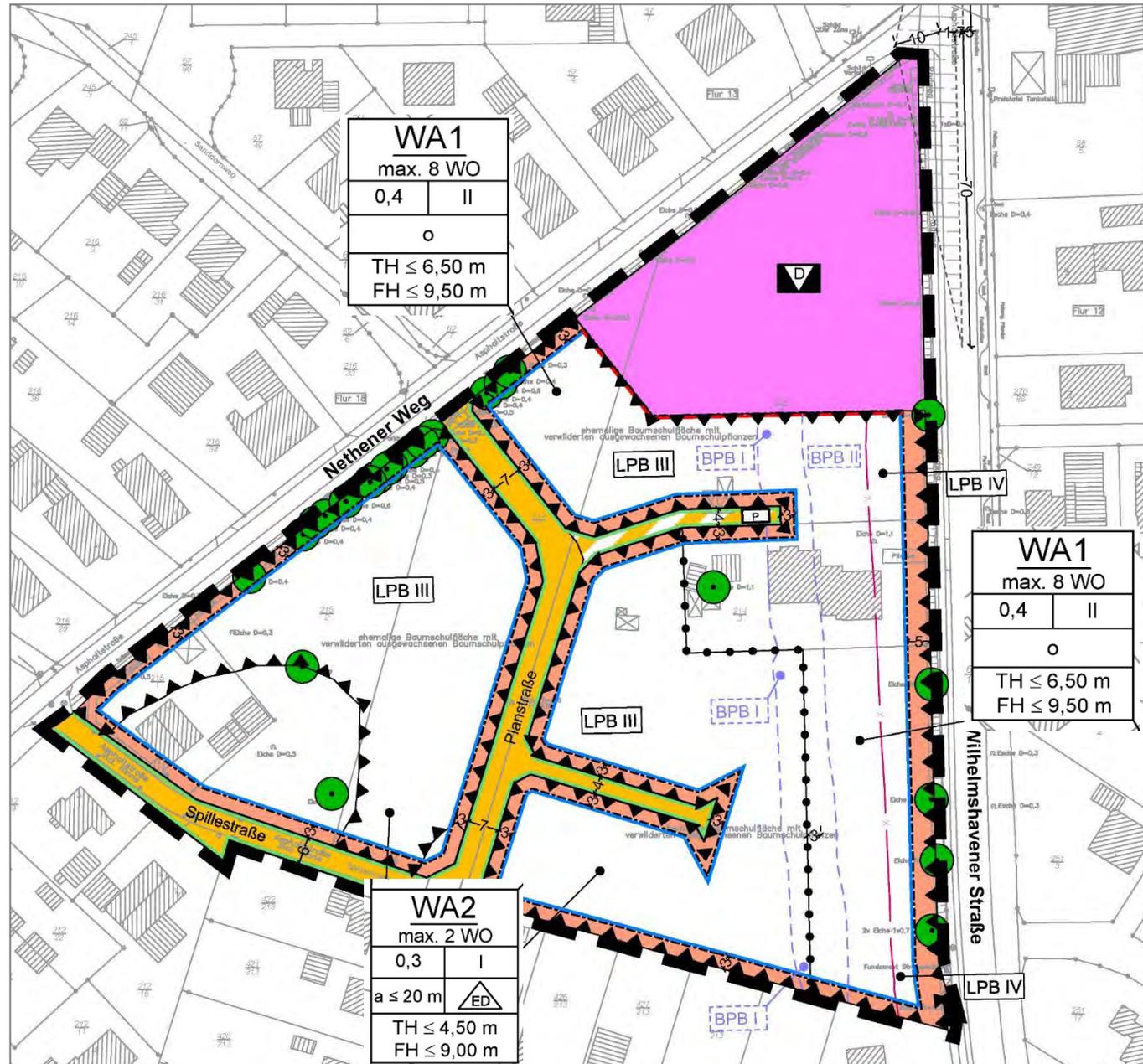
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <p>Im schalltechnischen Bericht stimmen die Lärmpegelbereiche nicht mit den nach DIN 4109 festgelegten Bereichen überein. Es wurde ihres Erachtens eine Stufe zu hoch angesetzt.</p> <p>Redaktionelle Hinweise zur Begründung, Berichtigung des FNP, textlichen Festsetzungen, Schallgutachten, städtebaulichen Konzept)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Anregung wird nicht gefolgt. - Lärmpegelbereiche sowie der maßgebliche Außenlärmpegel sind entsprechend der DIN 4109 übernommen und entsprechend im schalltechnischen Bericht angewendet worden (nach Aussagen des Schallgutachters) - lediglich der Lärmpegelbereich II (LPB II) wurde dem Lärmpegelbereich III (LPB III) aufgrund der geringen Ausdehnung (2,00 m) zugeordnet.  <p>The diagram is a site plan showing noise level areas (LPB I, II, III) and a red shaded area labeled 'WA'. The plan includes building footprints, a road labeled 'Spinnstraße', and various parcel numbers (e.g., 215 29, 215 1, 215 17A, 212 15, 213 1, 213 2). A dashed red line indicates a boundary or specific area of interest.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer</u></p> <p>in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig.</p> <p>-> im Plangebiet soll Einzelhandel generell ausgeschlossen werden, um den ZVB Hahn-Lehmden zielgerichtet weiter entwickeln zu können.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Anregung wird nicht gefolgt. - Gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten lediglich der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. - Nutzungen sind dem Wohnen untergeordnet und dürfen diese nicht beeinträchtigen (Immissionen) - Läden sind an die Eigenart des Gebietes anzupassen und sind hauptsächlich auf die Bevölkerung des Gebietes auszurichten. - Von einer Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches ist somit nicht auszugehen

Redaktionelle Hinweise sowie Hinweise zur Genehmigungs- und Ausführungsplanung:

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband

Satzungsbeschluss



WA1	
max. 8 WO	
0,4	II
o	
TH ≤ 6,50 m	
FH ≤ 9,50 m	

WA1	
max. 8 WO	
0,4	II
o	
TH ≤ 6,50 m	
FH ≤ 9,50 m	

WA2	
max. 2 WO	
0,3	I
a ≤ 20 m	ED
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,00 m	