



Gemeinde Rastede

TOP 4

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Nethen“

Vorlage: 2021/138

Anerkennung der Abwägungsvorschläge für die Stellungnahmen des Verfahrens gem.
§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB und der Endfassung

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

06.12.2021

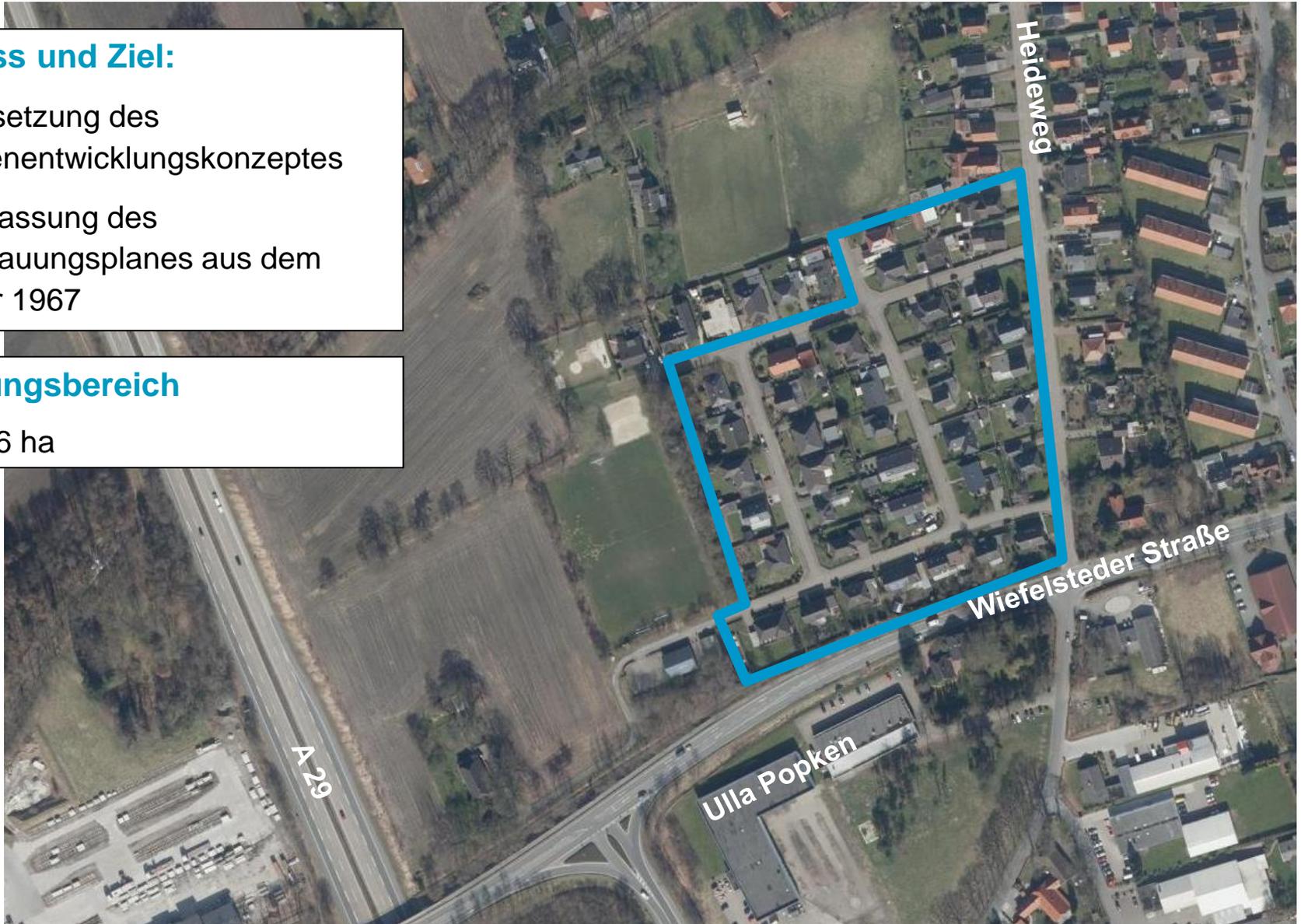
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16

Anlass und Ziel:

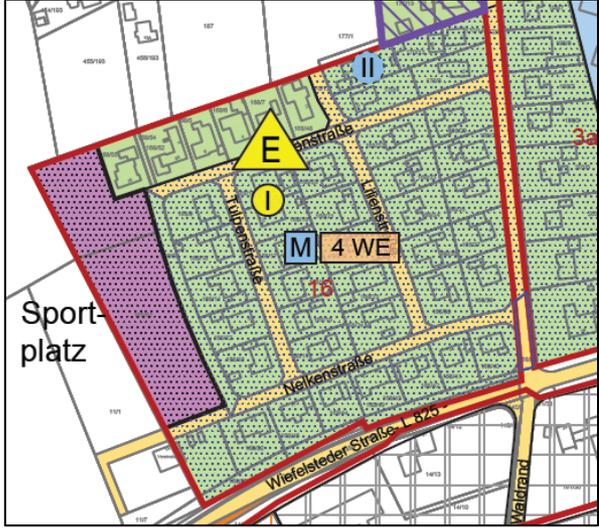
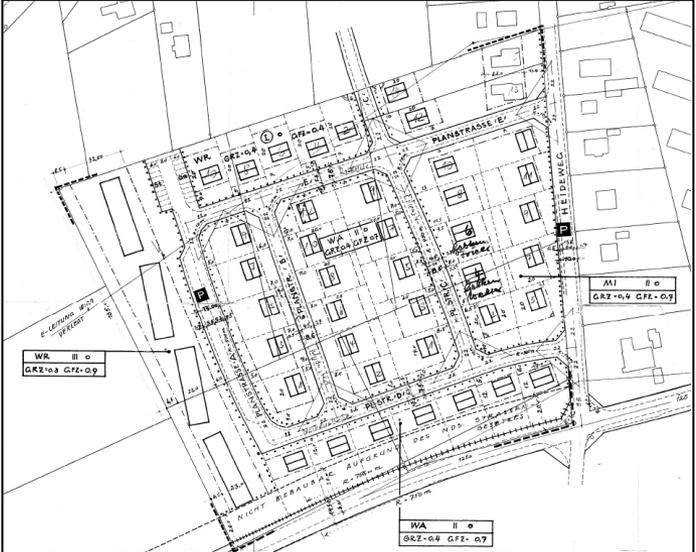
- Umsetzung des Innenentwicklungskonzeptes
- Anpassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1967

Geltungsbereich

ca. 3,6 ha



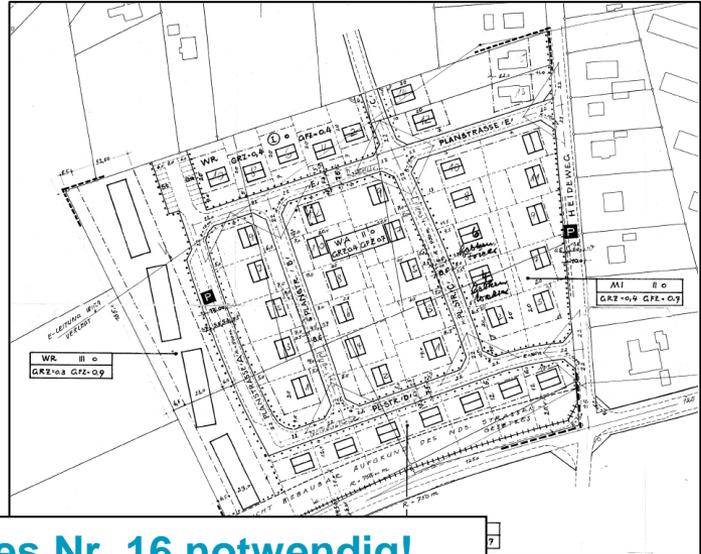
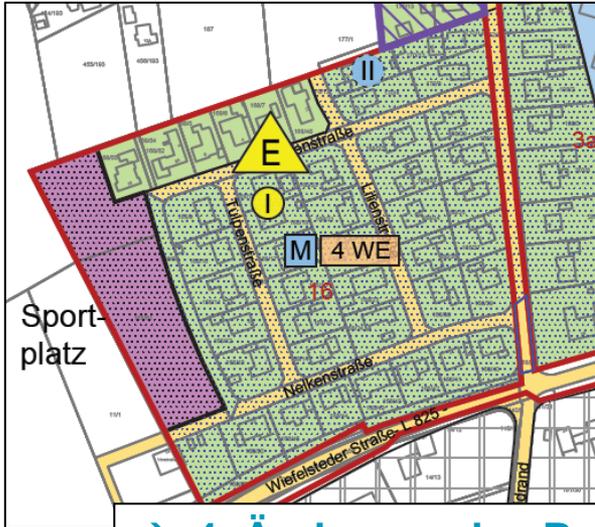
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16

Konzept zur Innenentwicklung (2019)	Bebauungsplan Nr. 16 (1967)
	
<p>  I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH </p> <p>  Rücknahme nicht ausgenutzter Baurechte (von II Vollgeschossen nach I Vollgeschoss) </p>	<p> höhere Zahl der zulässigen Vollgeschosse (II) keine Trauf- und Firsthöhen keine Steuerung der zulässigen Wohneinheiten </p>



4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16

Konzept zur Innenentwicklung (2019)	Bebauungsplan Nr. 16 (1967)
--	------------------------------------

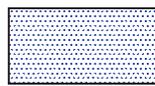


→ 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 notwendig!



I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform
Einzelfallprüfung

Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH;
je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH

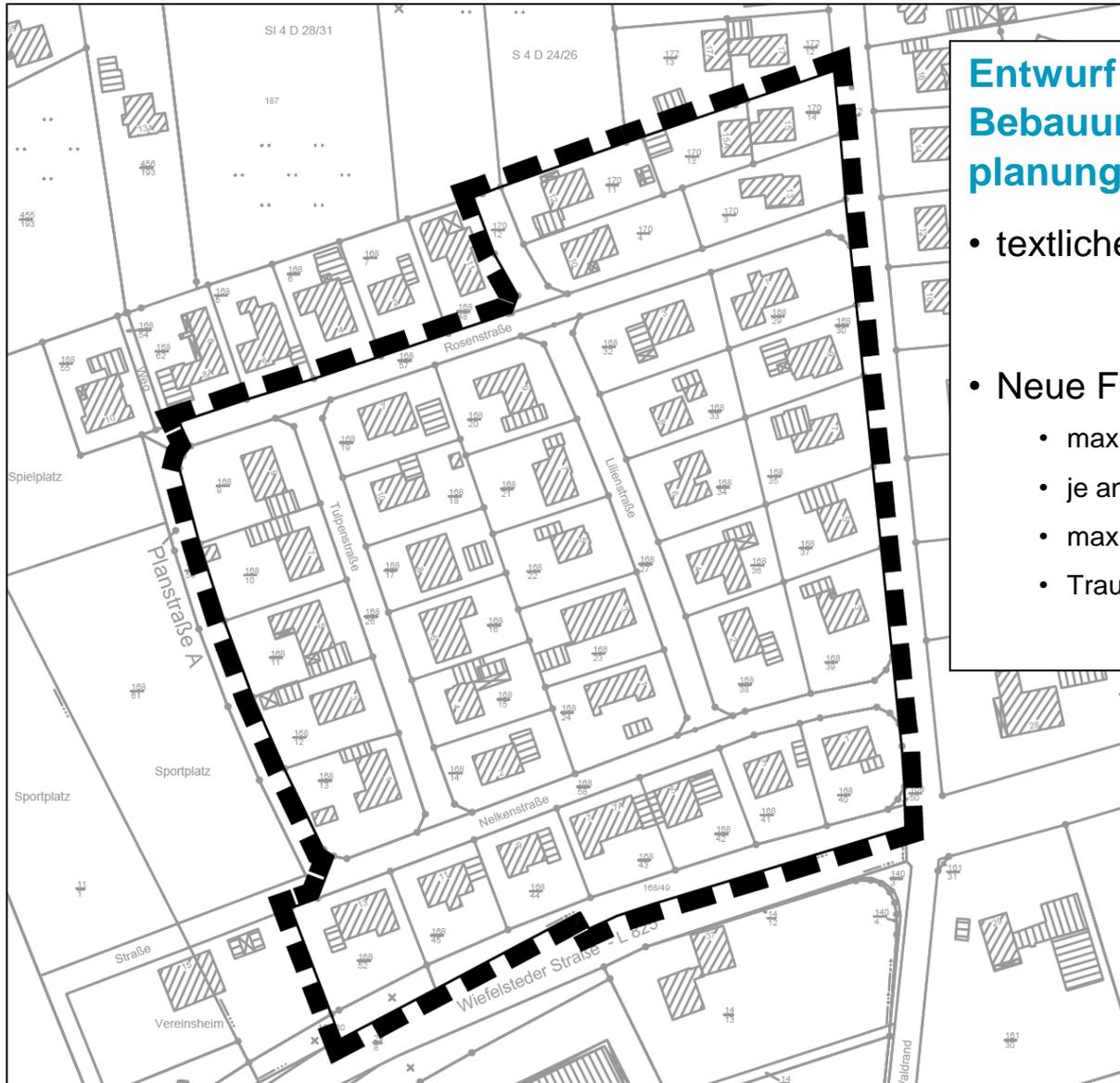


Rücknahme nicht ausgenutzter Baurechte (von II Vollgeschossen nach I Vollgeschoss)



höhere Zahl der zulässigen Vollgeschosse (II)
keine Trauf- und Firsthöhen
keine Steuerung der zulässigen Wohneinheiten

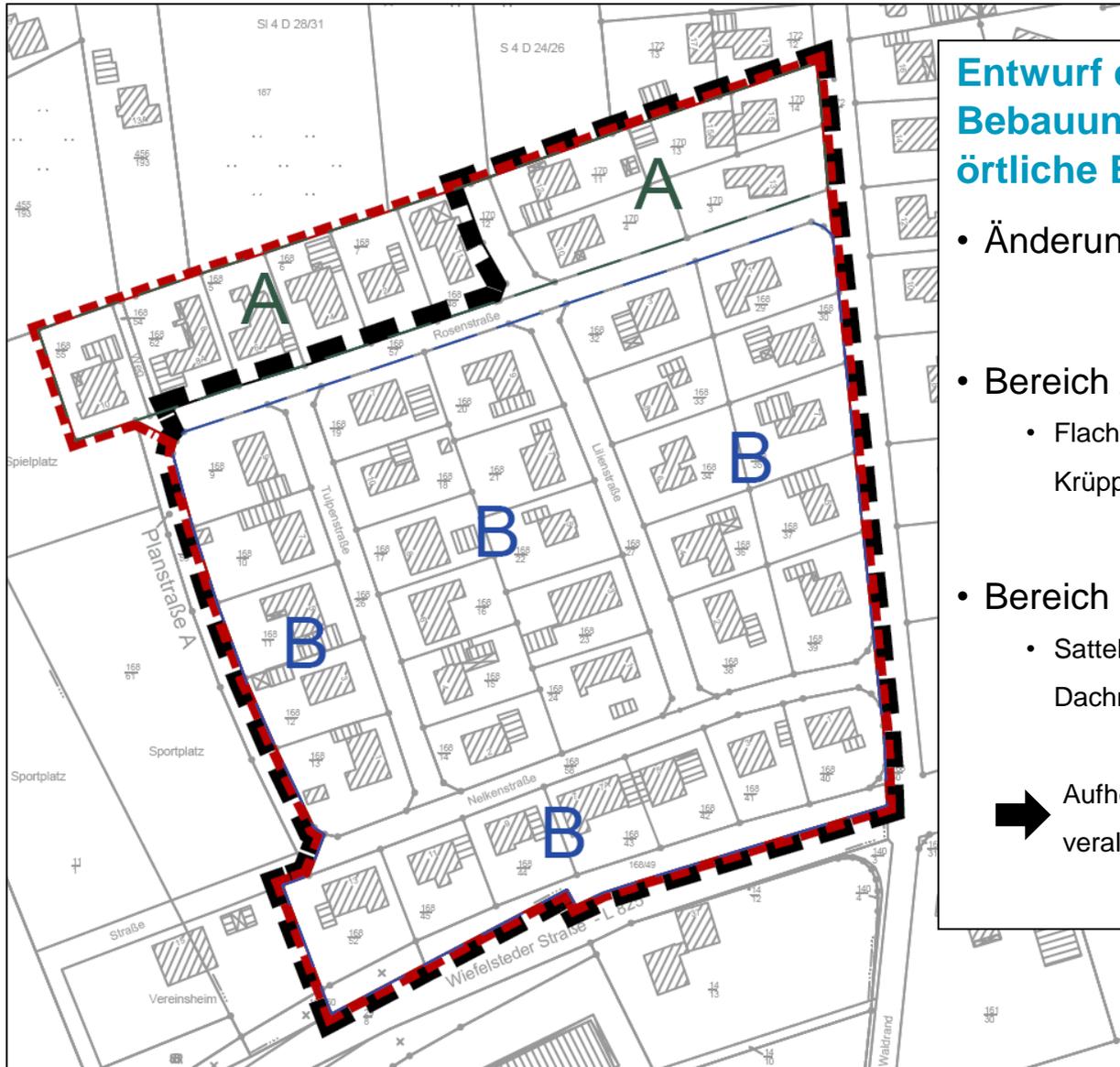
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16



Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 – planungsrechtliche Festsetzungen

- textliche Änderung für Teilbereiche
- Neue Festsetzungen
 - max. 2 WE je Gebäude
 - je angefangene 600m² Grundstücksfläche 1 WE
 - max. ein Vollgeschoss
 - Traufhöhe: max. 4,50m; Firsthöhe: max. 9,00m

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16



Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 – örtliche Bauvorschriften

- Änderung für Teilbereiche
 - Bereich A
 - Flachdächer oder Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit höchstens 30° Dachneigung
 - Bereich B
 - Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 30°-55° Dachneigung
- ➔ Aufhebung und Ersetzen der Satzung Nr. 16a mit veralteten Gestaltungsvorschriften

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16

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

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <p>Anregung die öffentliche Auslegung zu wiederholen und den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften in der Bekanntmachung mit darzustellen</p> <p>Die Belange des Schallimmissionsschutzes sollten bei der Abwägung berücksichtigt werden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die öffentliche Auslegung wurde wiederholt - Nur textliche Änderung zur Anpassung des Maßes der baulichen Nutzungen - Keine Änderung der Art der baulichen Nutzung und der Baugrenzen - Daher aus Sicht der Gemeinde keine Erforderlichkeit in vorliegender textlicher Änderung passive Schallschutzmaßnahmen aufzunehmen - Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei der baulichen Änderung von Bestandsgebäuden oder Neubauten ist im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen

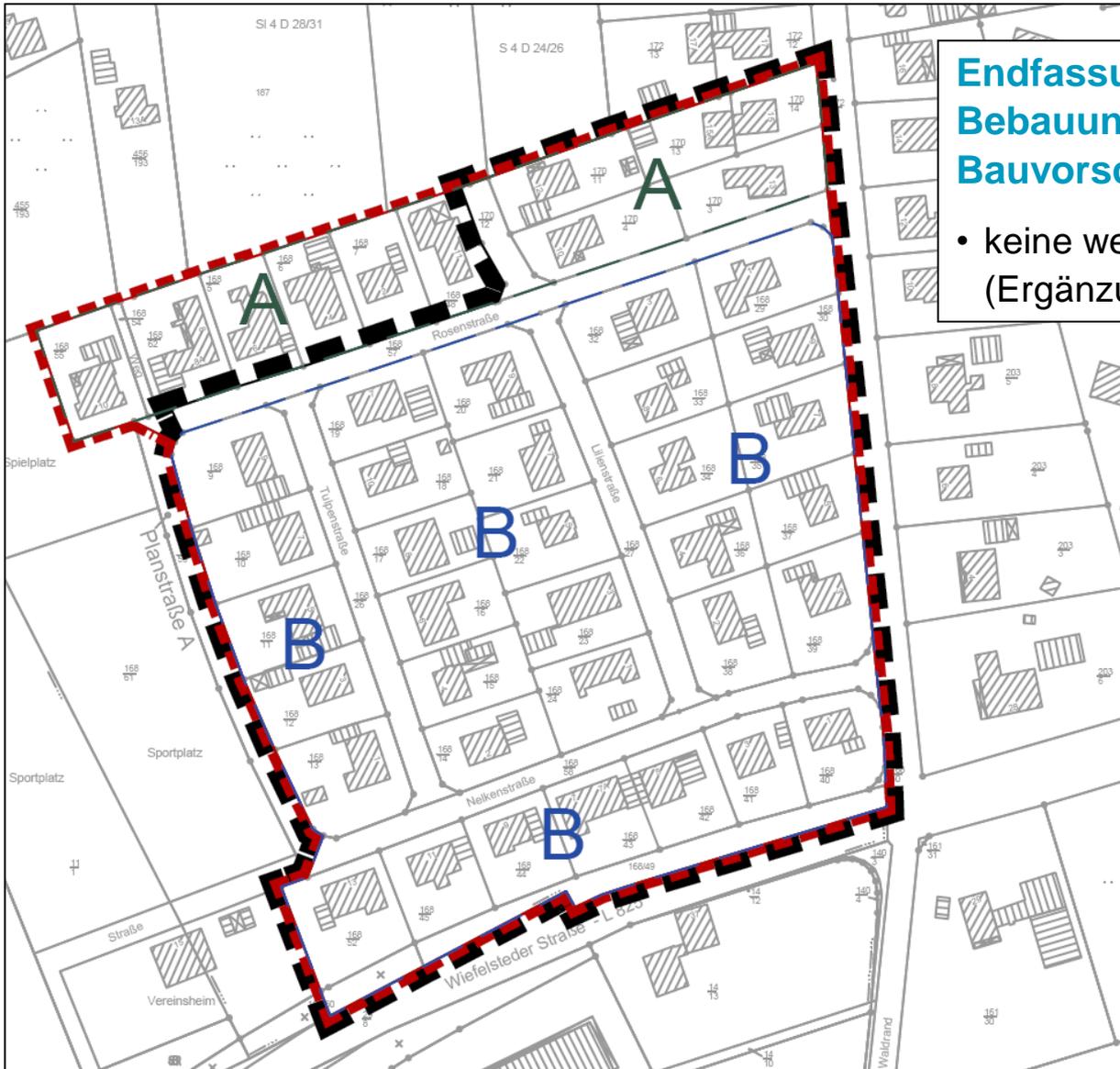
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
TÖB/ Behörden	<u>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen,</u> <u>Niedersächsisches Landesamt für</u> <u>Denkmalpflege, OOWV, EWE Netz GmbH</u> Allgemeine Hinweise sowie technische Hinweise zu infrastrukturellen Belangen	- Die Hinweise werden berücksichtigt

Bürger

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen

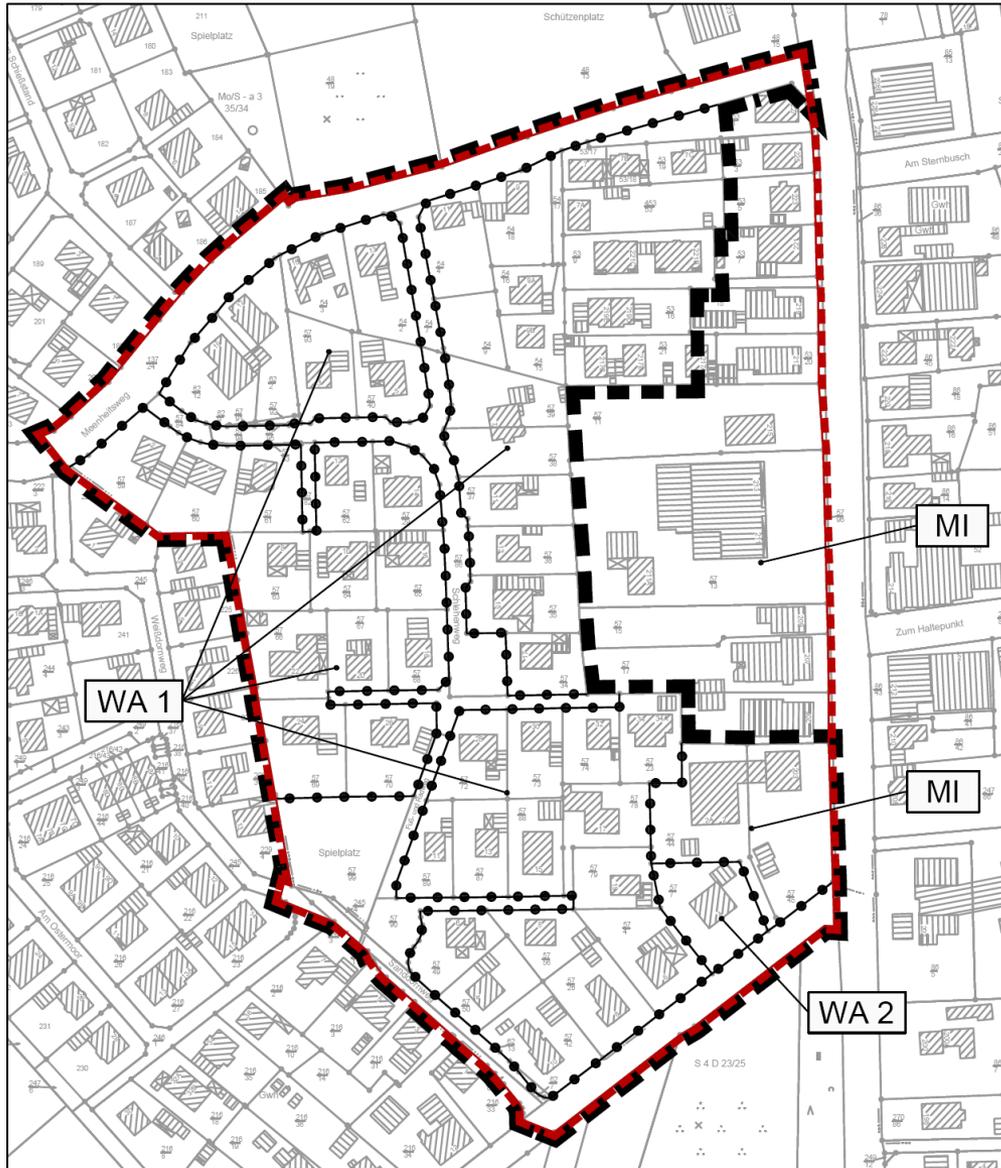
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16



Endfassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften

- keine wesentlichen Änderungen (Ergänzungen der Begründung)

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36



Endfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit örtlichen Bauvorschriften

- keine wesentlichen Änderungen (redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen der Begründung)

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36

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 Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 04.10.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 16 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.