



Gemeinde Rastede

TOP 5

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 „Hahn-Lehmden (Meenheitsweg/ Wilhelmshavener Straße/ Nethener Weg“

Vorlage: 2021/139

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

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36

Konzept zur Innenentwicklung (2019)	Bebauungsplan Nr. 36 (1981)
	
<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> II maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück • Maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude • Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,5 m • Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m <p> Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses</p>	<p>keine Trauf- und Firsthöhen keine Steuerung der zulässigen Wohneinheiten</p> <p>geringere zulässige Vollgeschosse (I) ● keine Steuerung der zulässigen Wohneinheiten keine Trauf- und Firsthöhen</p> <p>Staffelgeschosse bisher zulässig</p>

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36

Konzept zur Innenentwicklung (2019)	Bebauungsplan Nr. 36 (1981)
-------------------------------------	-----------------------------



→ 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 notwendig!

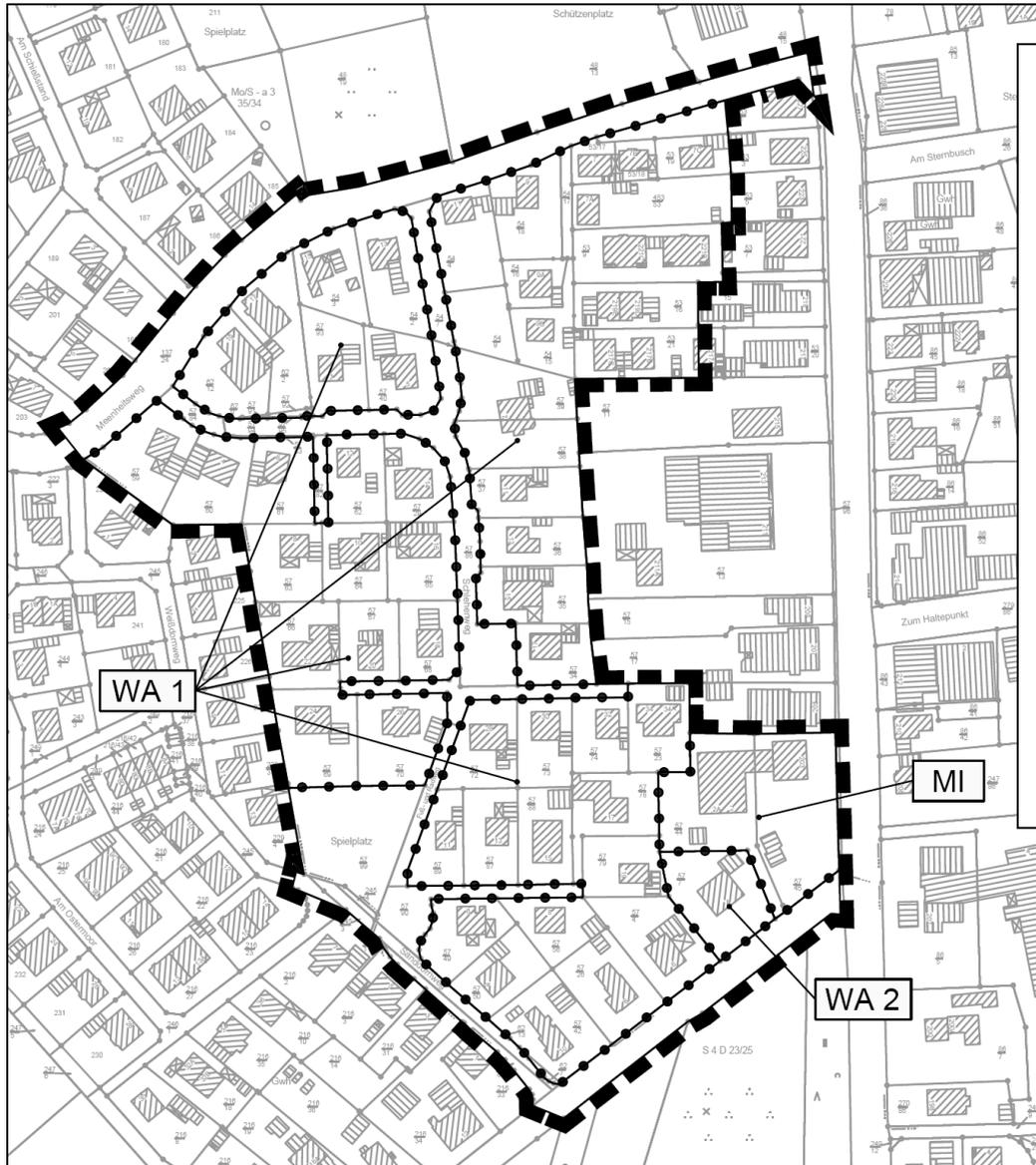
- I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform
 Einzelfallprüfung
Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH;
 je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH
- II maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform
 Einzelfallprüfung
 - Maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
 - Maximal 8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

keine Trauf- und Firsthöhen
keine Steuerung der zulässigen Wohneinheiten

geringere zulässige Vollgeschosse (I) ●
keine Steuerung der zulässigen Wohneinheiten
keine Trauf- und Firsthöhen

Staffelgeschosse bisher zulässig

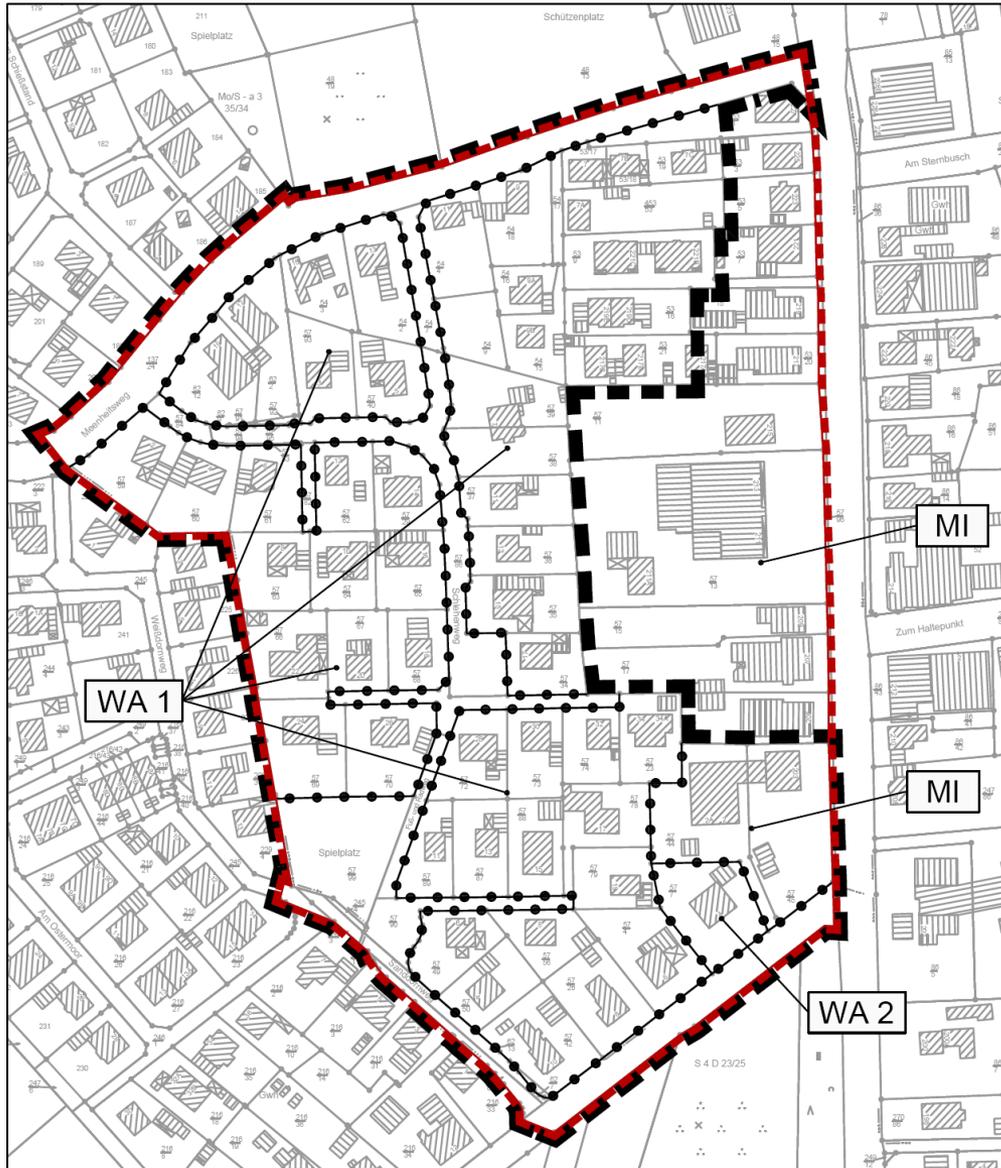
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36



Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 – planungsrechtliche Festsetzungen

- textliche Änderung für Teilbereiche
- WA 1
 - max. 2 WE je Gebäude
 - je angefangene 600m² Grundstücksfläche 1 WE
 - Traufhöhe: max. 4,50m; Firsthöhe: max. 9,00m
- WA 2 und MI
 - max. 8 WE je Gebäude
 - je vollendete 140m² Grundstücksfläche 1 WE
 - max. 2 Vollgeschosse, Staffelgeschosse unzulässig
 - Traufhöhe: max. 6,50m; Firsthöhe: max. 10,00m

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36



Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 – örtliche Bauvorschriften

- Änderung für Gesamtbereich
- WA 1 und WA 2
 - Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit mind. 20° Dachneigung
- MI
 - mind. 15° geneigte Dächer
 - Vorgabe zu Farbe und Material des Daches
 - Vorgabe zur Fassadengestaltung
 - entsprechend gegenüberliegendem BPlan
 - einheitliches Straßenbild an Wilhelmshavener Straße

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36

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

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36

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>Hinweise zu den Festsetzungen</p> <p>Die Belange des Schallimmissionsschutzes sollten bei der Abwägung berücksichtigt werden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die öffentliche Auslegung wurde wiederholt - Die Festsetzungen entsprechen dem Innenentwicklungskonzept der Gemeinde - Eine Gesetzesgrundlage wurde redaktionell ergänzt - 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

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36

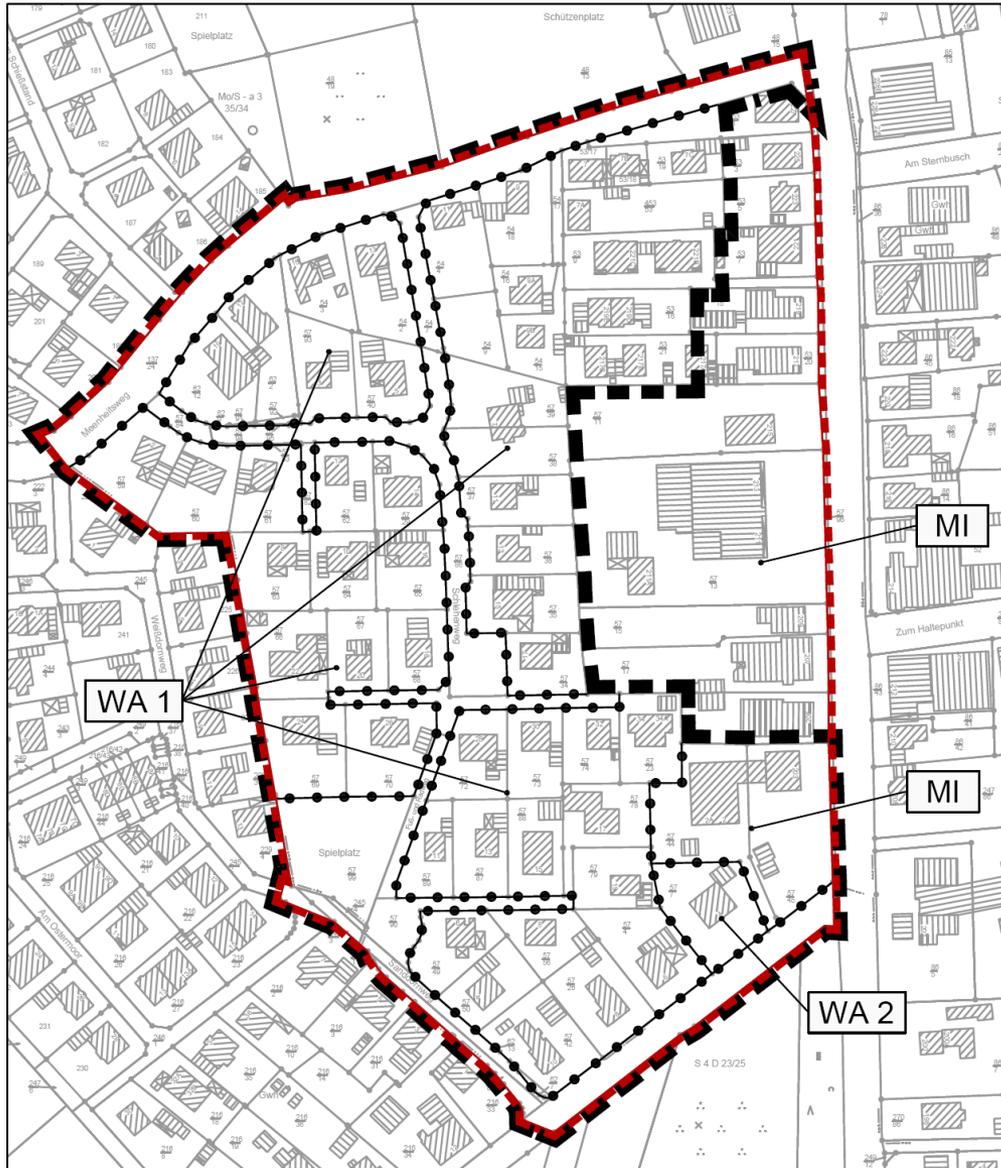
TÖB/ Behörden

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

Bürger

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen

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 1. Änderung des Bebauungsplans 36 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!