



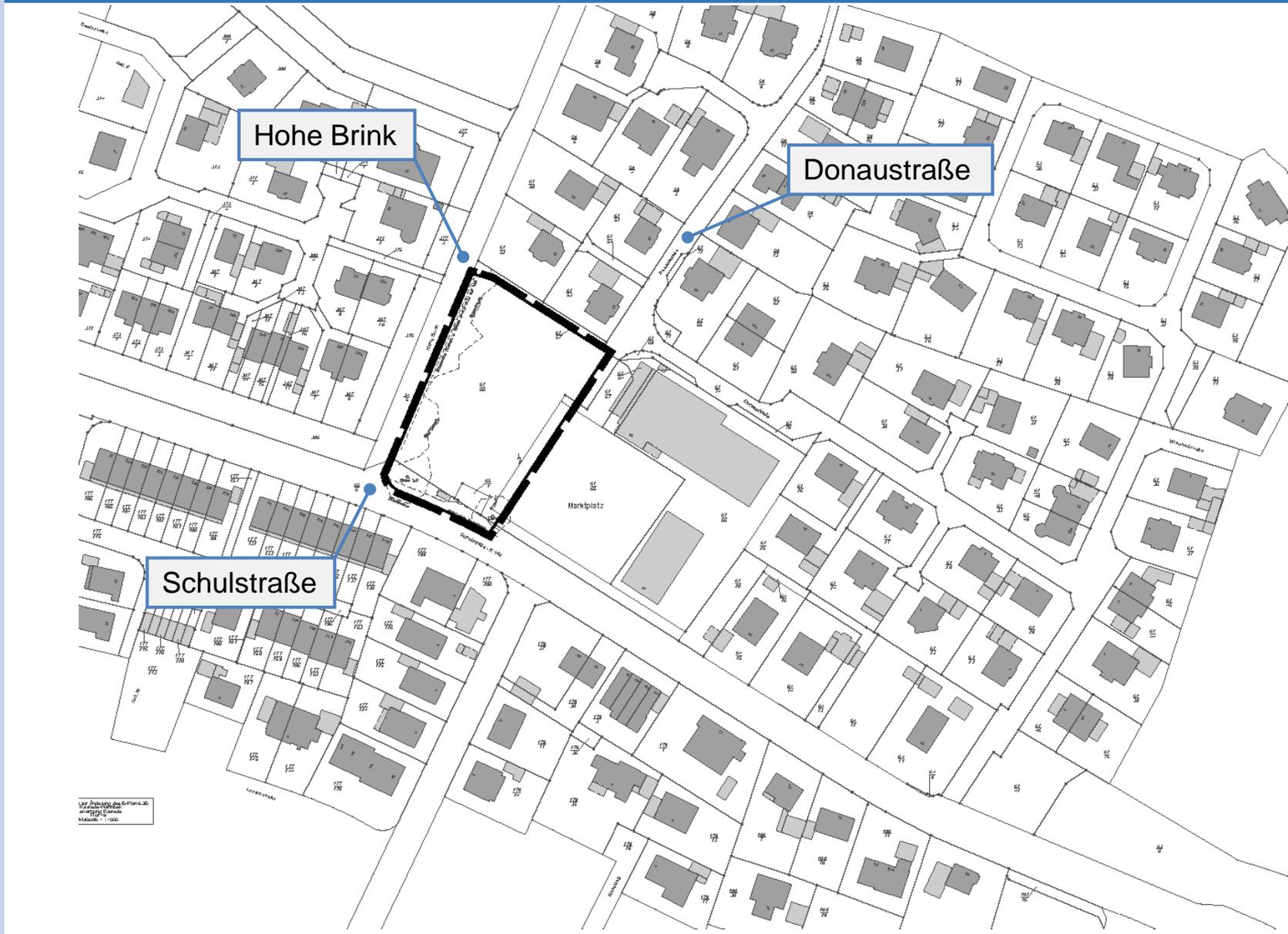
Gemeinde Rastede

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B

"Ortszentrum Wahnbek"

und

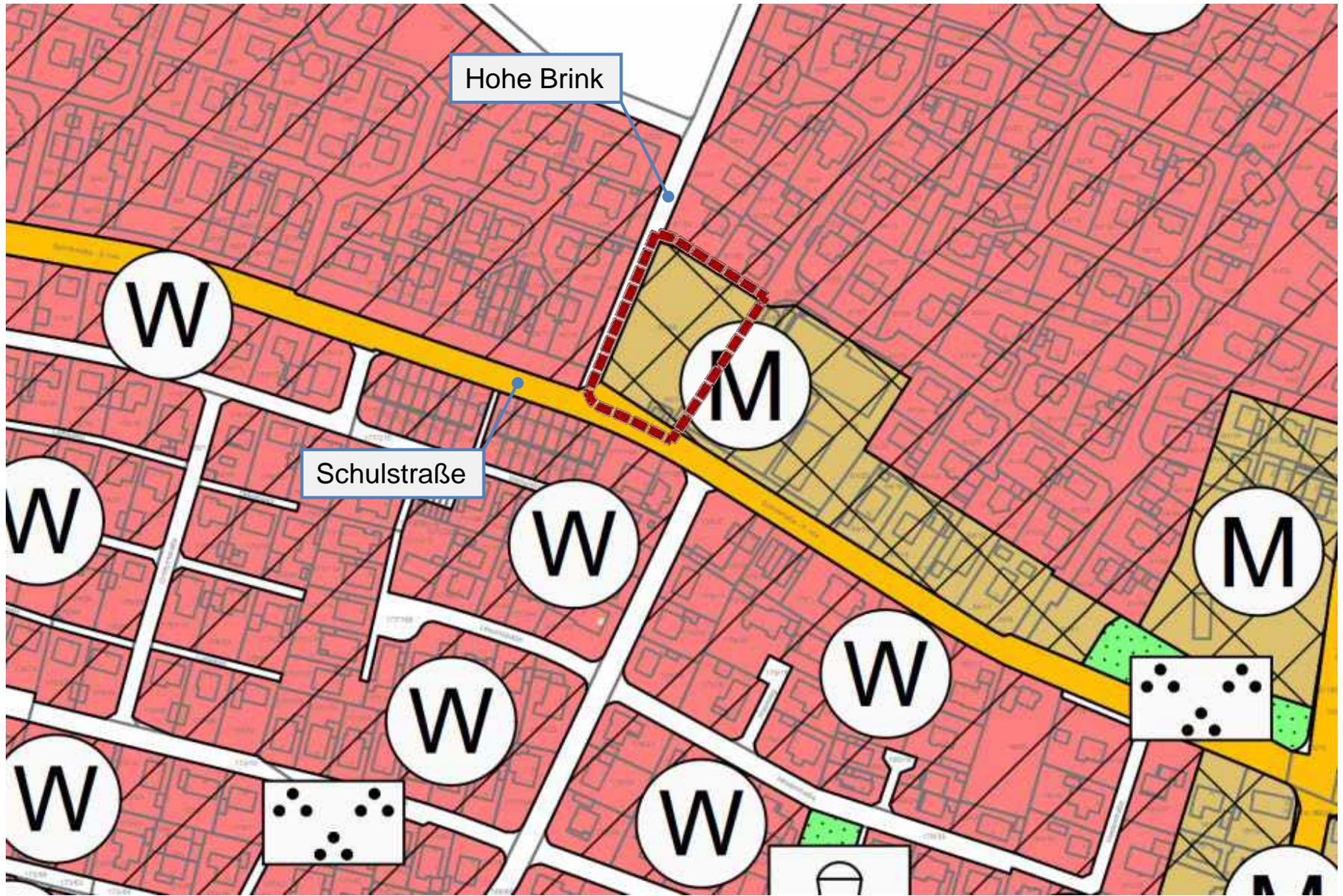
79. Flächennutzungsplanänderung





Anlass der Planung/Städtebauliche Ziele:

- **Verlagerung und Vergrößerung** des bereits angrenzend ansässigen **Lebensmittelmarktes inklusive eines integrierten Backshops/ Bäckerei**
- Erweiterung der **Verkaufsfläche** des Lebensmittelmarktes von **825 qm auf maximal 1.200 qm**
- Vergrößerung der Grundfläche des Backshops/ Bäckerei auf **165 qm** (Verkaufsfläche maximal 140 qm)
- Sitzplätze des Backshops innerhalb und außerhalb des Gebäudes
- ⇒ Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B; Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“
- ⇒ Durchführung der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes; Darstellung eines Sondergebietes





Hohe Brink

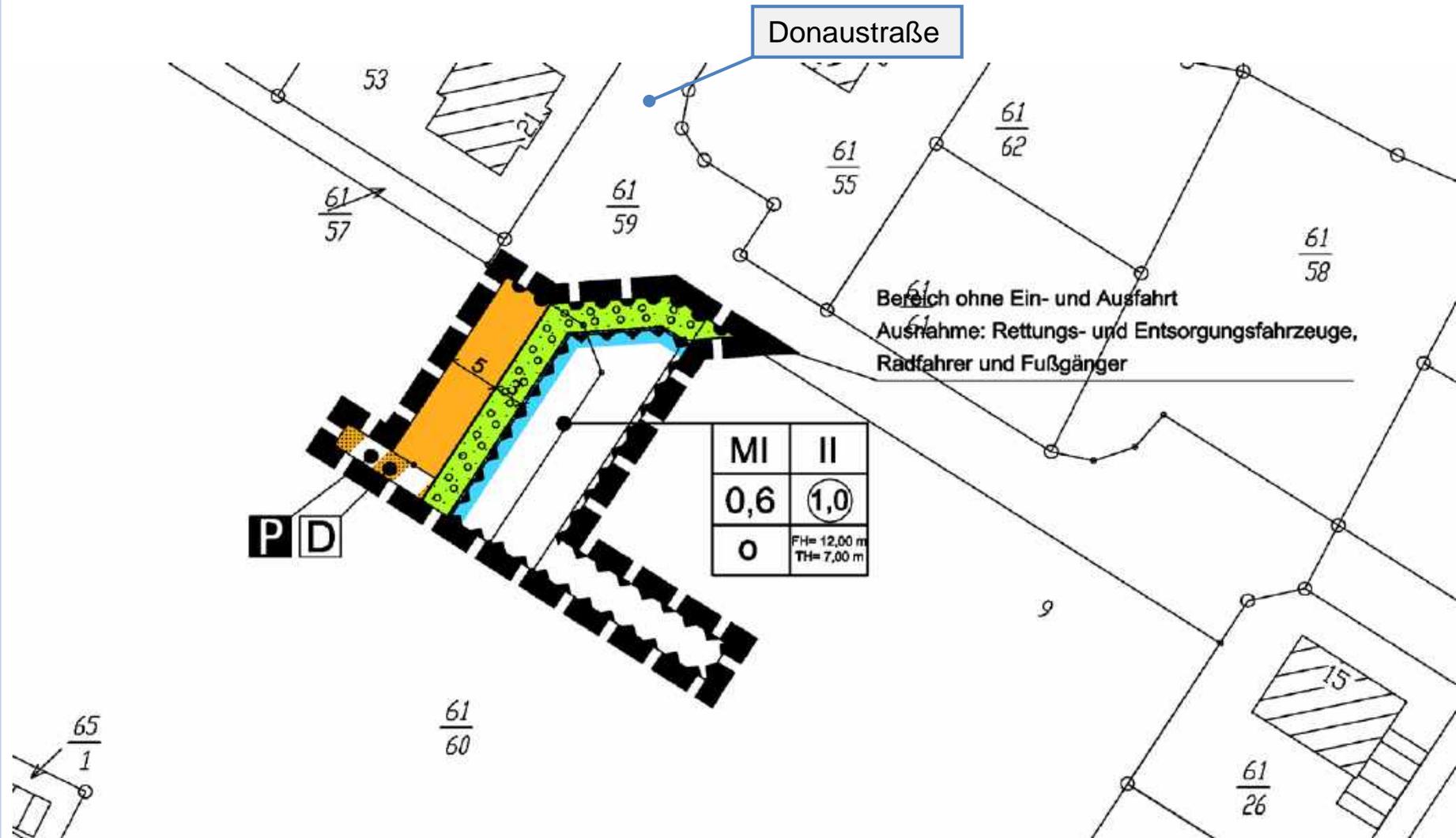
Schulstraße

WA	I
0,3	
a	FH= 8,50 m

MI	II
0,6	(1,0)
0	FH= 12,00 m TH= 7,00 m

MI	II
0,6	(1,0)
0	FH= 12,00 m TH= 7,00 m

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ausnahme: Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge,
Radfahrer und Fußgänger



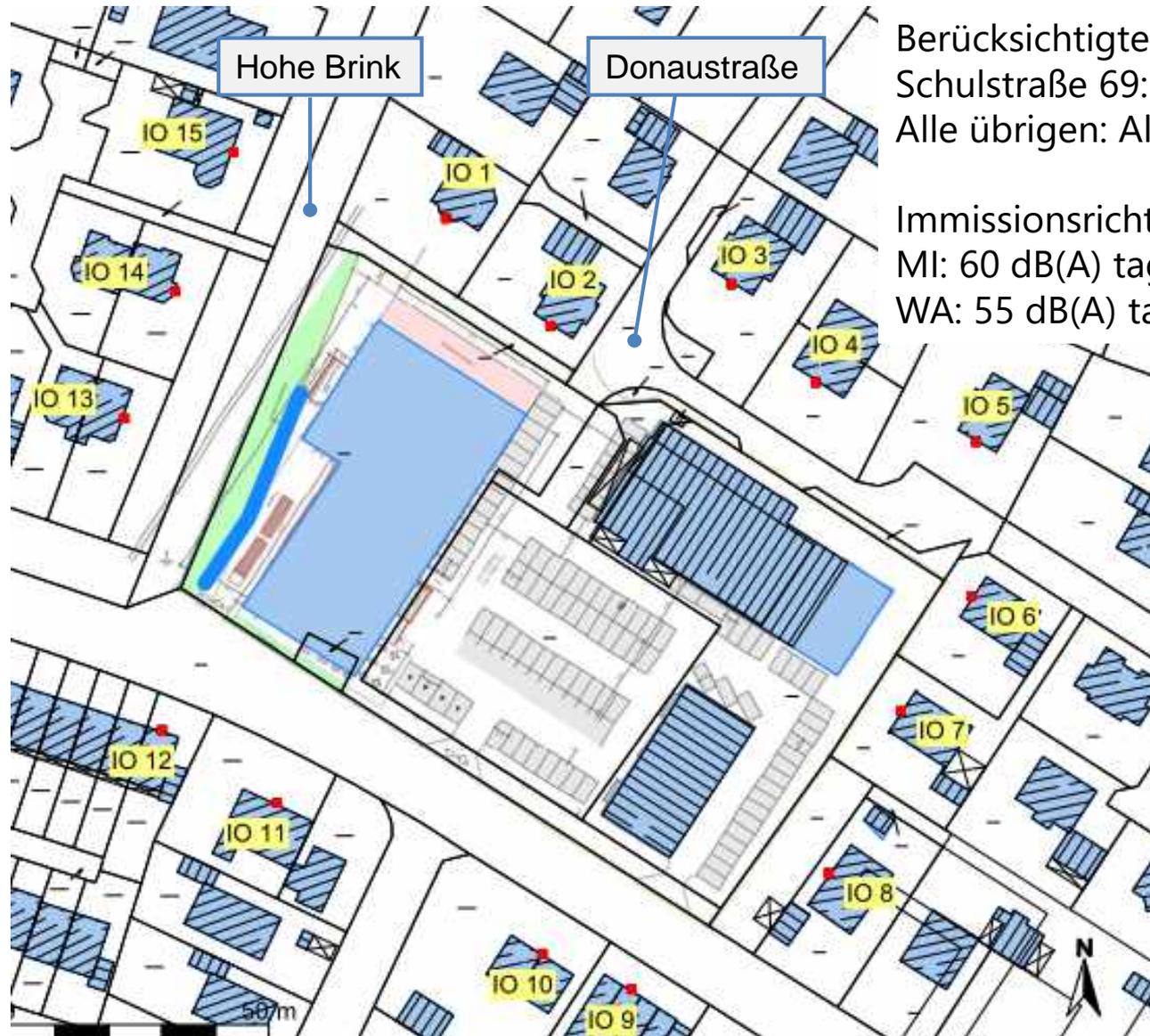
Vorliegende Gutachten:

Zur Einzelhandelsverträglichkeit:

CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 11.06.2018

Zum Immissionsschutz (Schall):

Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted:
Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 30.08.2019



Berücksichtigte Schutzansprüche:
 Schulstraße 69: Mischgebiet
 Alle übrigen: Allgemeines Wohngebiet

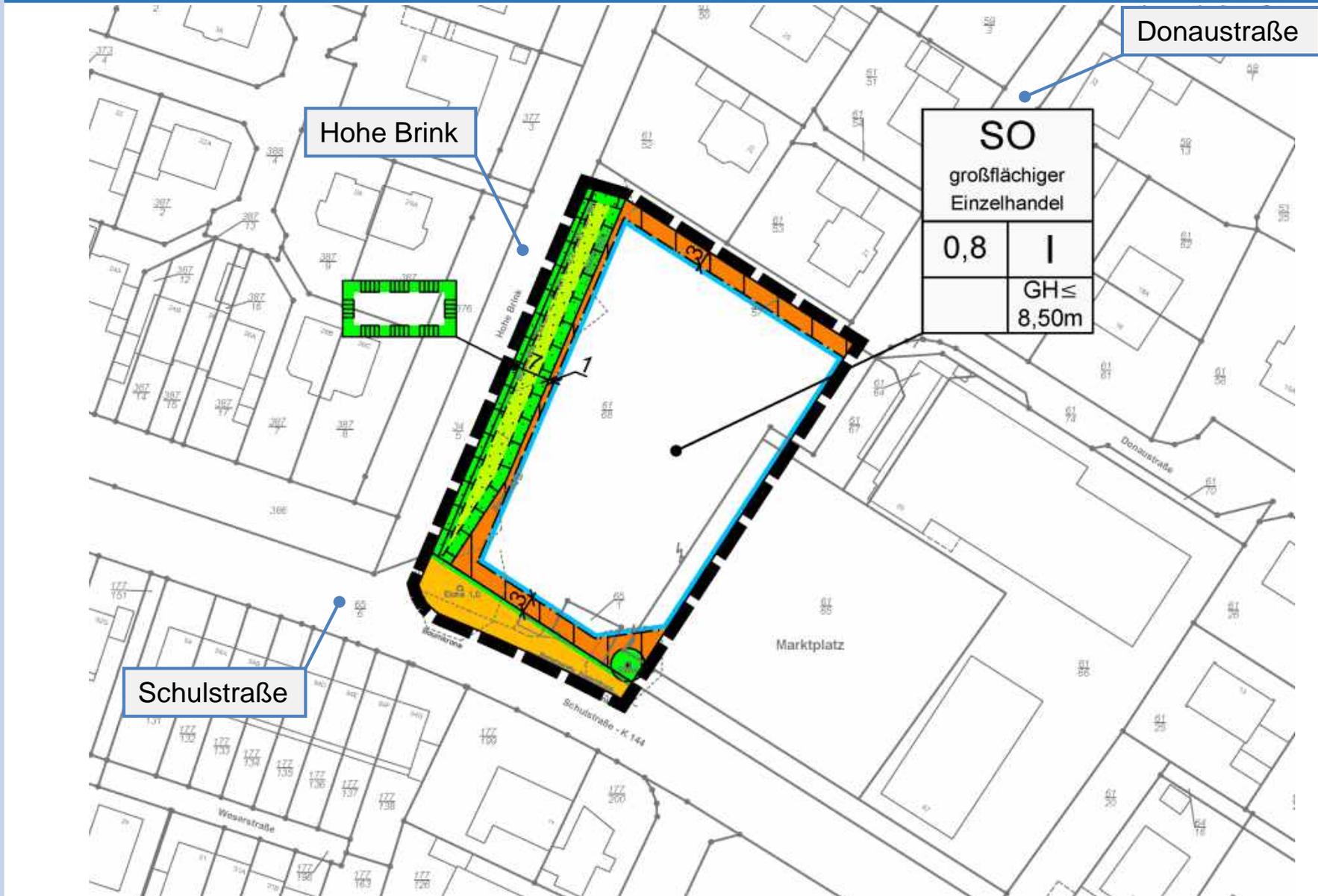
Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:
 MI: 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
 WA: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts

Vorschlag der Schallgutachter:

- Schallschutzwand in einer Höhe von 2,8 m westlich der Anlieferzone
- Keine Lkw-Anlieferungen nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr
- Belieferung der Bäckereifiliale nachts vor 6:00 Uhr ausschließlich per Kleintransporter über den Haupteingang an der Ostseite des Gebäudes

Ergebnisse der Schallgutachter:

Unter Berücksichtigung der Schallminderungsmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten oder eingehalten



1. SO „Großflächiger Einzelhandel“

Das SO „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit Bäckereikonzessionär

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, zuzügl **140 m²** Grundfläche für einen Bäckereikonzessionär, soweit dieser in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet wird,
- Zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche,
- Büro-, Verwaltungs- Lagerräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze,
- Außensitzplätze/ Terrasse des Cafés.

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Rasteder Liste:

Bekleidung, Wäsche	Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Bücher	Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Foto und Zubehör	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	Augenoptiker (WZ 47.78.1) Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Sanitätswaren	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)

2. Versiegelung

Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem **Maß von 0,95** zulässig.

3. Stellplätze

In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind **Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen** zulässig.

4. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximale Oberkante Gebäude gemäß Planeinschrieb, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der **Schulstraße** (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die **vorhandene Wallhecke dauerhaft zu erhalten**. Zum Schutz der Wallhecke sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecke ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr zulässig.

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften werden für das im Bebauungsplan Nr. 63 B, 4. Änderung „Ortszentrum Wahnbek“ festgesetzte Sonstige Sondergebiet getroffen.

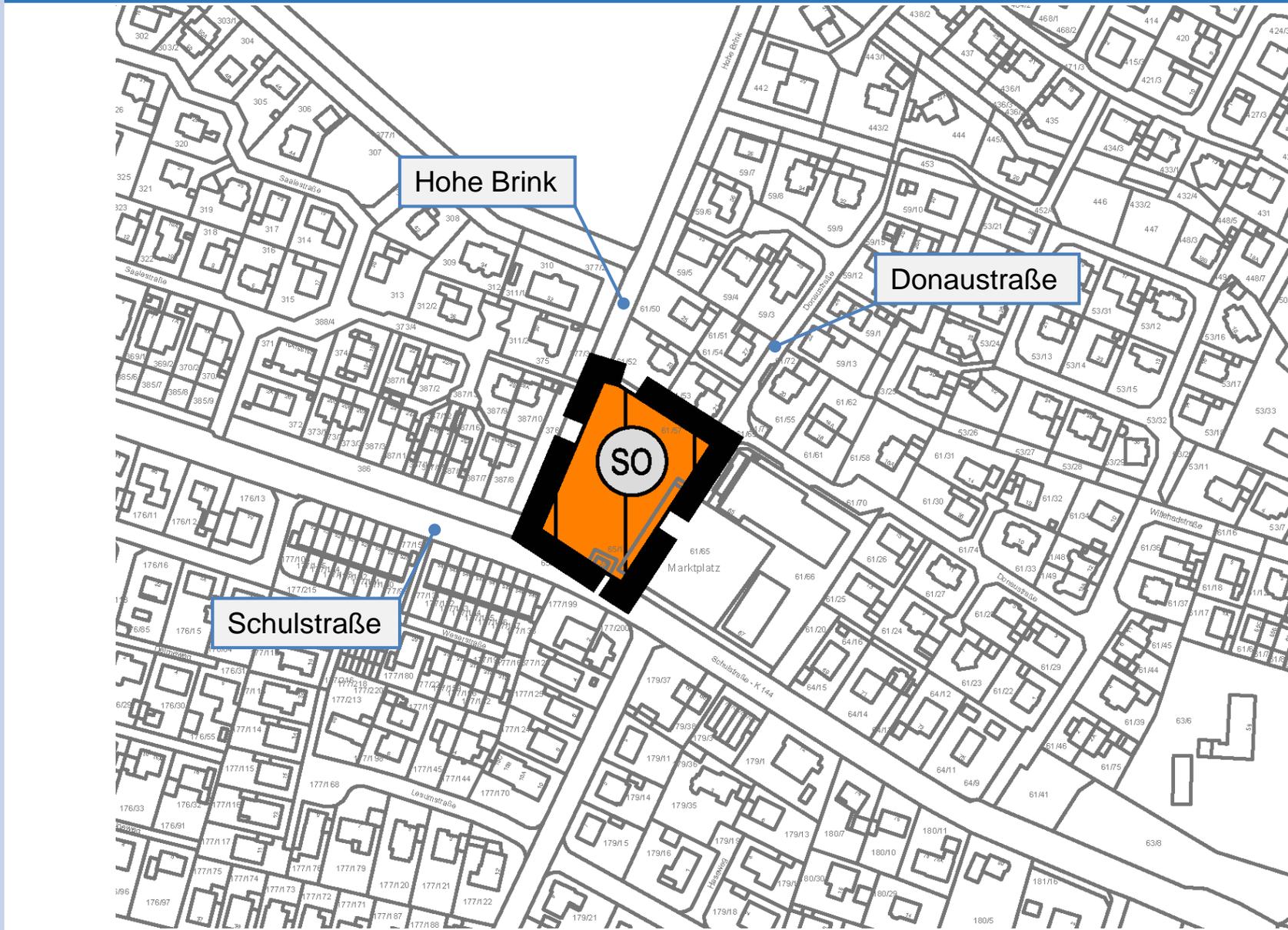
§ 2 Dachneigung

In dem Sonstigen Sondergebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit Minstdachneigungen von 20 Grad zu errichten.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

§ 2 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) und (5) NBauO können Zuwiderhandlungen gegen die vorgenannten Örtliche Bauvorschrift mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,00 € geahndet werden.



Anregungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanverfahren:

Landkreis Ammerland:

Anregung zur Festsetzung der Schallschutzwand im Bereich der Anlieferung

Abwägung der Gemeinde:

Der Anregung wird nicht entsprochen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Daher kann grundsätzlich auch ein anderes Vorhaben als das derzeit geplante im Plangebiet realisiert werden. Ggf. sind dann andere Anforderungen an aktive Schallschutzmaßnahmen zu stellen. Auf Ebene der Baugenehmigung kann der Konflikt gelöst werden.

Landkreis Ammerland:

Detailfragen zum Schallgutachten (zu Reflektionen, Anlieferungsfahrzeugen, etc.)

Abwägung der Gemeinde:

Die Schallgutachter wurden zu den einzelnen Punkten gefragt. Es wurden lediglich redaktionelle Korrekturen und Erläuterungen vorgenommen.

Anregungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanverfahren:

Landkreis Ammerland

Ausschluss von Stellplätzen auf den straßenrandseitigen, nicht überbaubaren Flächen. Stärkere Begründung der Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl.

Abwägung der Gemeinde:

Die Anregungen wurden zur Entwurfsfassung berücksichtigt.

EWE Netz GmbH:

Hinweis auf Leitungsabfrage im Internet

Abwägung der Gemeinde:

Ergebnis der Leitungsabfrage: Stromleitungen am nördlichen Rand. Leitungen werden nachrichtlich dargestellt.

Anregungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanverfahren:

Deutsche Telekom:

Hinweise zur Ausführungsebene

Moorriem-Ohmsteder Sielacht:

Prüfung, ob die im Oberflächenentwässerungsplan festzusetzende Einleitmenge von 1,5l/s/ha einzuhalten ist.

Abwägung der Gemeinde:

Ergebnis des damaligen Entwässerungskonzepts: Offene Regenrückhaltung nicht erforderlich. Die Entwässerung erfolgt durch Einleitung in einen Rückhaltekanal. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Anregungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanverfahren:

Industrie- und Handelskammer:

Für die Altimmobilie sollte planungsrechtlich sichergestellt werden, dass es zukünftig zu keiner Ansiedlung und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment größer als 200 qm kommen kann.

Abwägung der Gemeinde:

Die Altimmobilie liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser 4. Änderung. Über die Änderung des Bebauungsplanes für die Altimmobilie entscheidet die Gemeinde Rastede, sobald sie ein entsprechendes Planungserfordernis erkennt. Die Anregung wird dann überprüft.

Anregungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zur 79. Flächennutzungsplanänderung:

Landkreis Ammerland:

Nachweis der Oberflächenentwässerung erforderlich.

Abwägung der Gemeinde:

Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll durch Einleitung in einen Rückhaltekanal erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

EWE Netz GmbH, Deutsche Telekom und Moorriem-Ohmsteder Sielacht sowie Industrie- und Handelskammer wie vorstehend

.

Anregungen im Zuge der Beteiligung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

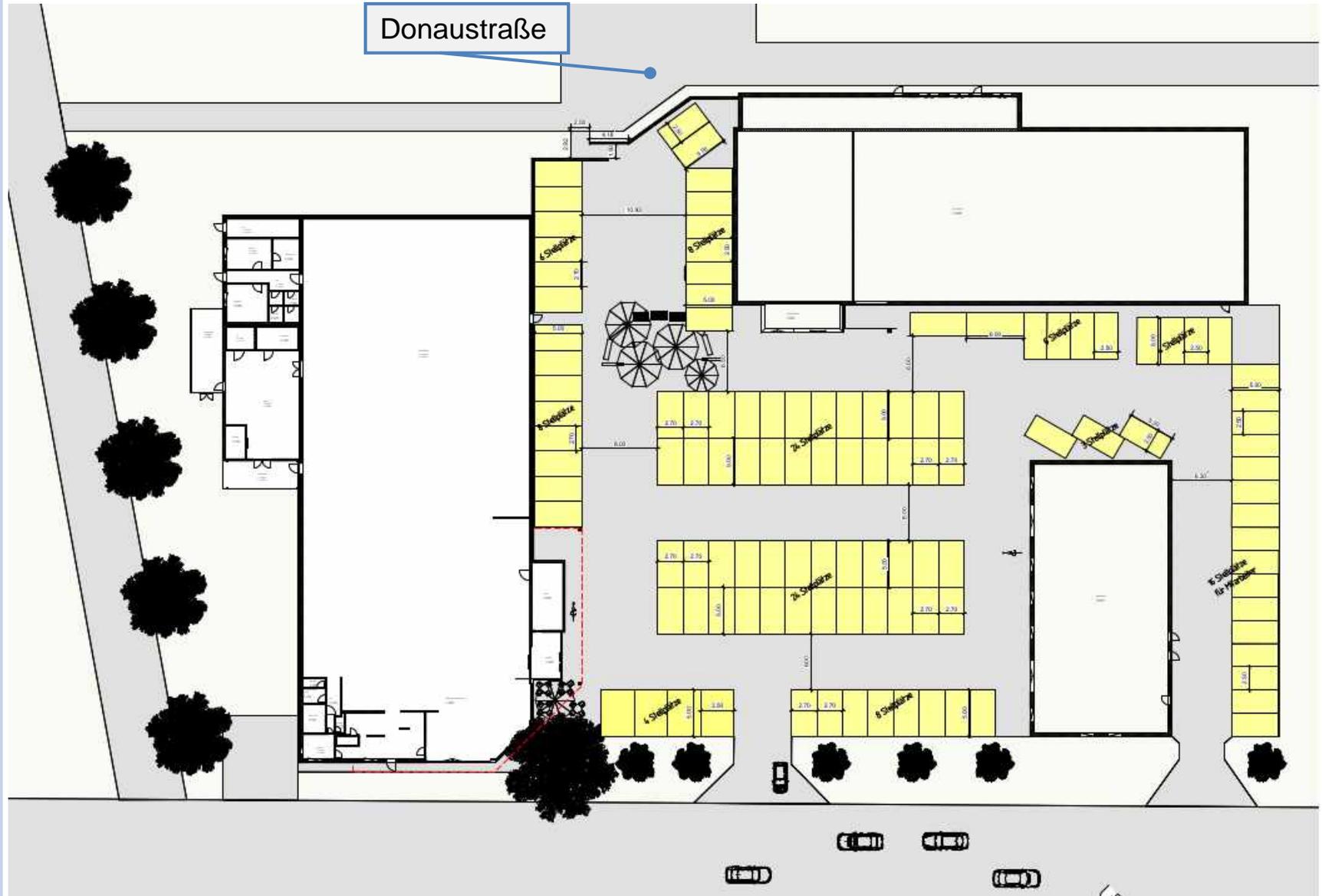
Anregungen zum äußeren Erscheinungsbild: Auflockerung der Gebäudefronten durch Material, Farbe und Fenster. Aufstockung für Büros oder Wohnungen. Völlige Neugestaltung des Marktplatzes durch großzügig bepflanzte Beetanlagen und farblich abgesetzte Pflastersteine bei den Parkbuchten.

Abwägung der Gemeinde:

- Die Platzsituation wird durch den Neubau eingefasst und ist daher auch städtebaulich sinnvoll.
- Die Attraktivität des Lebensmittelmarktes selber kann durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden.
- Optimierte Vorhabenplanung in Hinblick auf die äußere Gestaltung liegt vor:







Anregungen im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

Abwägung der Gemeinde:

Die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers wird nicht über örtliche Bauvorschriften, sondern über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit, besser und zielgerichteter auf einzelne Details einzugehen und diese auch rechtlich abzusichern.

Die vorhandenen Stellplätze liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind daher nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Das gilt auch für eine Neugestaltung des Markplatzes.

Anregungen im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

Befürchtung von Schallimmissionen durch die Beseitigung der bestehenden Einhausung im Bereich der Anlieferung, durch Lüftungsanlagen und die neuen PKW Stellplätze im nördlichen Plangebiet

Anregung: Bau einer Schallschutzwand zwischen dem jetzt bestehenden und dem neu geplanten Gebäude; im nördlichen Plangebiet nur Mitarbeiterstellplätze

Abwägung der Gemeinde:

- Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt den Rückbau der Einhausung und der gesamten Lieferzone am vorhandenen Marktgebäude.
- Die Anlieferzone des geplanten Lebensmittelmarktes an der Westseite und die geplanten Stellplätze wurden in Ansatz gebracht.
- Eine Außeneinheit eines Kältesystems an der nördlichen Gebäudeecke wurde ebenso berücksichtigt wie eine Ofenabluft und die Außeneinheit einer Kühlanlage.

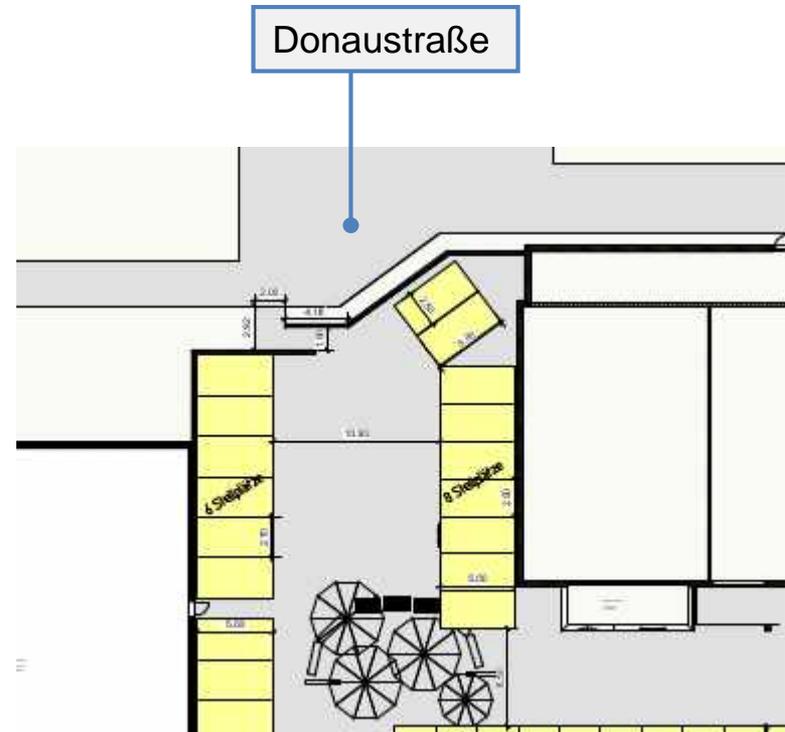
Anregungen im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

Abwägung der Gemeinde:

- Eine Schallschutzwand zwischen dem alten und dem neuen Markt ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht erforderlich.
- Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen ausgehen.
- Dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor. Diese Wand befindet sich östlich außerhalb des Plangebietes:

Anregungen im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

Abwägung der Gemeinde:



Anregungen im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

Befürchtung: Reihenhaus Schulstraße 54 f wurde bei den Schallmessungen nicht berücksichtigt.

Abwägung der Gemeinde:

- Die dem Planvorhaben nächstgelegenen Wohnhäuser sind in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt worden, hier: Schulstraße 54 g (Immissionsort Nr. 12).
- Ergebnis der Schallgutachter: Unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.
- Schallmessungen wurden nicht durchgeführt.

Anregungen im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

Befürchtung des Verlustes von Lebensqualität und Immobilienwerten

Abwägung der Gemeinde:

Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird die Planung objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben.

Die bundesimmissionsschutzrechtlichen Vorgaben sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) tragen maßgeblich dazu bei, dass sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in einem angemessenen Rahmen halten lassen.

Anregungen im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

Befürchtung: Nachteile auf andere Versorgungsbereiche, insbesondere für den Kiosk, die Bäckerei und den Wochenmarkt

Abwägung der Gemeinde:

- Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek und ist damit optimal positioniert
- Für das Planvorhaben liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor. Demnach sind keine problematischen Effekte zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) auf zentrale Versorgungsbereiche schließen die Gutachter aus. Das Vorhaben ist verträglich und dient maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum

Anregungen im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

Kritik an der Beseitigung der Eiche am südwestlichen Rand des Plangebietes

Abwägung der Gemeinde:

- Die Pflanzbindung einer Eiche entfällt. Anstelle dessen wird eine Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes mit einer Pflanzbindung versehen.
- Ein Verzicht auf die Eiche ist erforderlich, um die Anlieferung auf der westlichen Gebäudeseite zu ermöglichen.



Anregungen im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

Befürchtung: Die Wallhecke kann aufgrund der Nähe zur Lärmschutzwand auf Dauer nicht bestehen.

Abwägung der Gemeinde:

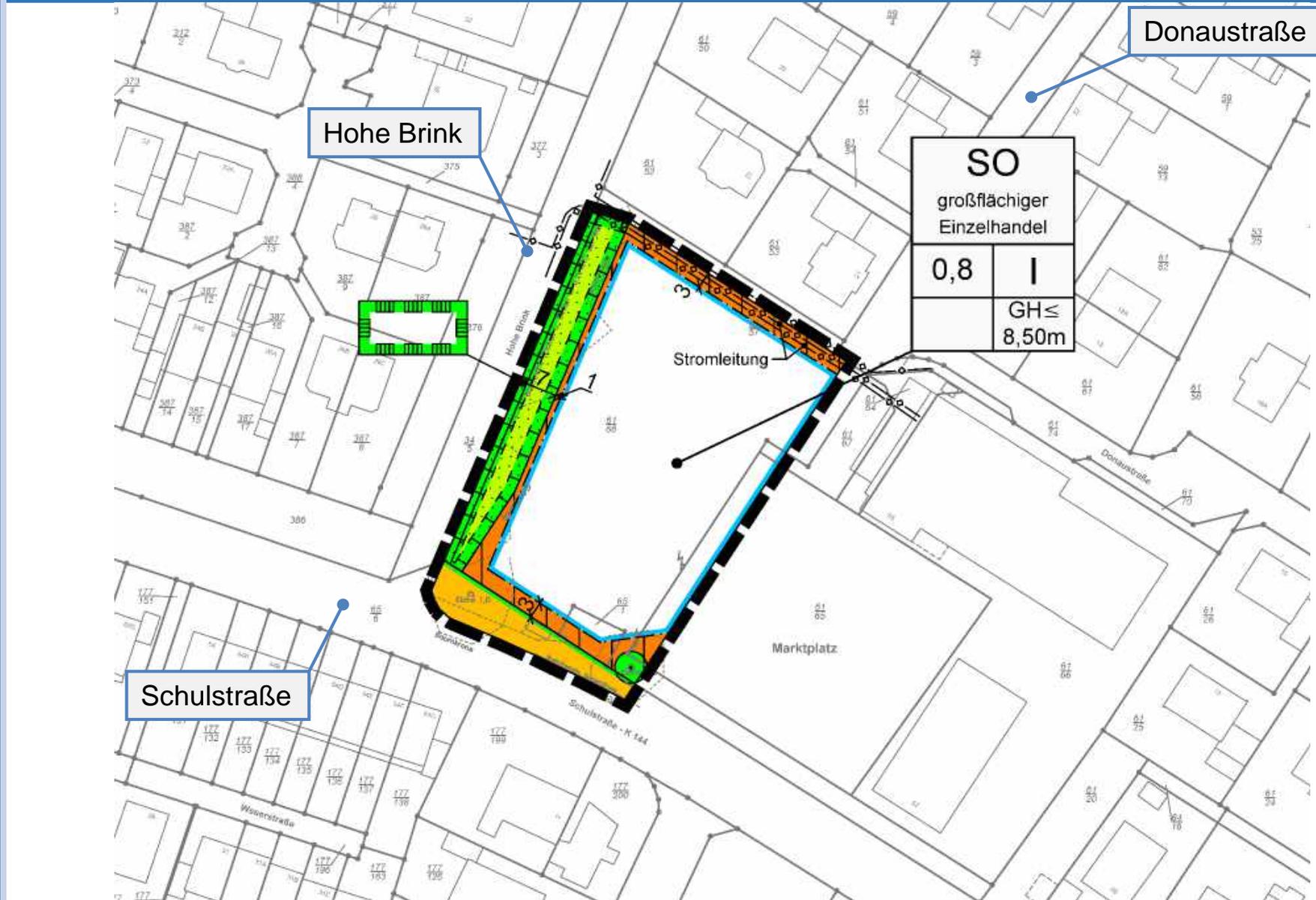
- Der Bebauungsplan Nr. 63 B - 4. Änderung, setzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Diese umfasst neben der Wallhecke auch einen Schutzstreifen zwischen der Wallhecke und dem Sonstigen Sondergebiet. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen sind zum Schutz der Wallhecke bauliche Anlagen im Sinne der • 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Die Lärmschutzwand wird nicht innerhalb des Schutzstreifens und daher auch nicht in unmittelbarer Nähe zur Wallhecke errichtet werden.

Anregungen im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

Befürchtung: Die Verkehrssituation auf der Schulstraße wurde nicht durch den Landkreis und Polizei, geprüft. Ca. 12 m lange Transporter müssten rückwärts in die Lieferzone hinein fahren, und das bei starken Durchgangsverkehr.

Abwägung der Gemeinde:

- Die Schulstraße ist eine Kreisstraße und als qualifizierte Straße ausreichend ausgebaut, um den Anlieferverkehr aufzunehmen.
- Auch heute wird der Lebensmittelmarkt bereits über die Schulstraße beliefert.
- Die Einzelheiten der Belieferung sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.



1. SO „Großflächiger Einzelhandel“

Das SO „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit Bäckereikonzessionär

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, zuzügl **165 m²** Grundfläche für einen Bäckereikonzessionär (exclusive Außensitzplätze), soweit dieser in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet wird,
- Zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche,
- Büro-, Verwaltungs- Lagerräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze,
- Außensitzplätze/ Terrasse des Cafés.

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Rasteder Liste:

Bekleidung, Wäsche	Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Bücher	Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Foto und Zubehör	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	Augenoptiker (WZ 47.78.1) Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Sanitätswaren	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)

2. Versiegelung

Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,95 zulässig.

3. Stellplätze

In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Stellplätze **nur auf den überbaubaren** Flächen zulässig.

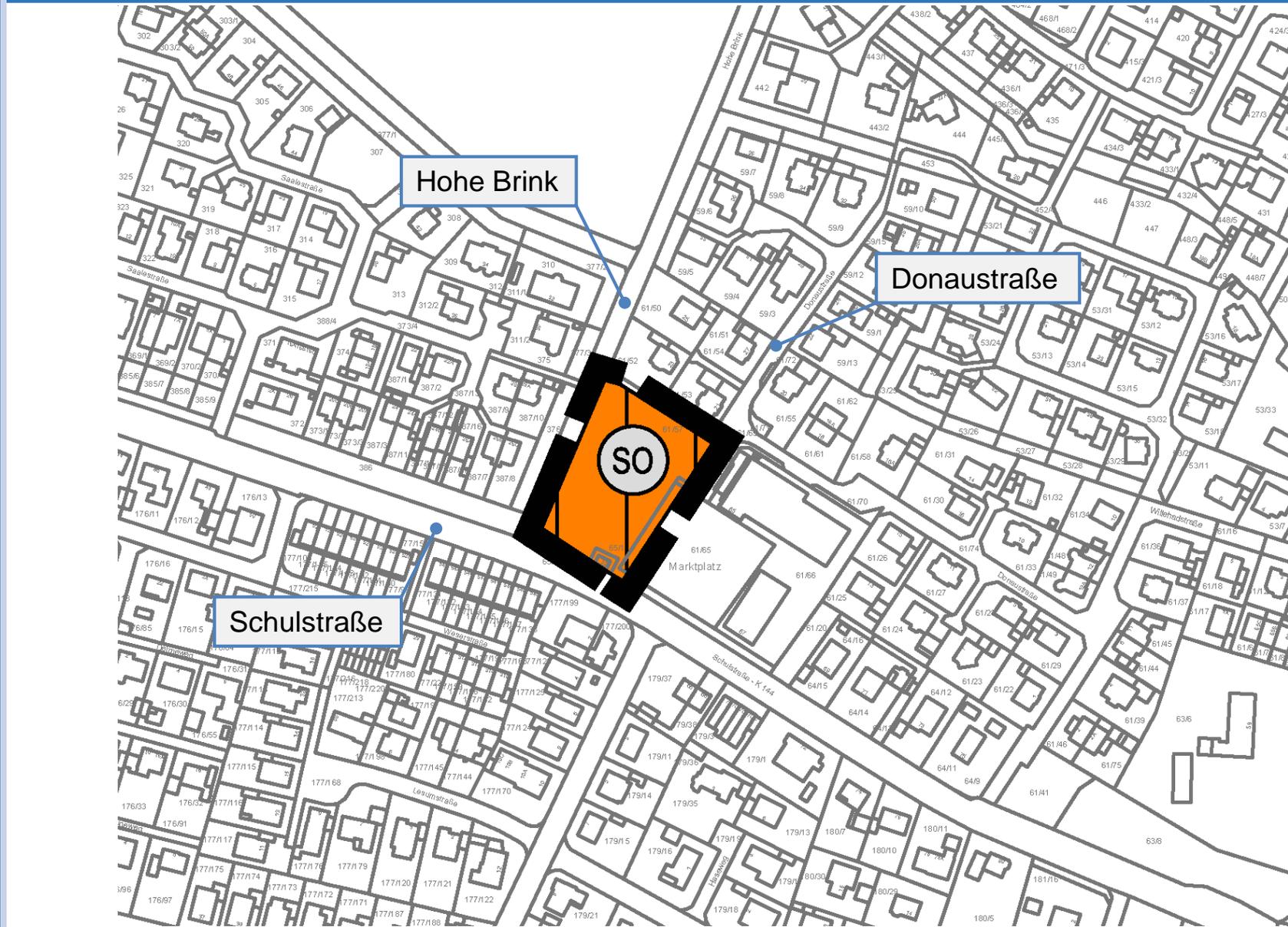
4. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximale Oberkante Gebäude gemäß Planeinschrieb, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der Schulstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Wallhecke dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecke sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecke ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr zulässig.

Keine örtlichen Bauvorschriften mehr !



Danke für Ihre Aufmerksamkeit