

Grundlagen der Bauleitplanung im Zusammenhang mit Beiratsangelegenheiten

Informations- und Fortbildungsveranstaltung für die Beiräte
im Stadtbezirk West und Mitte

- René Kotte (Ref. 62 – Planung, Bauordnung Bezirk West)
 - Uwe Eickhoff (FB 01 – Referat Recht)

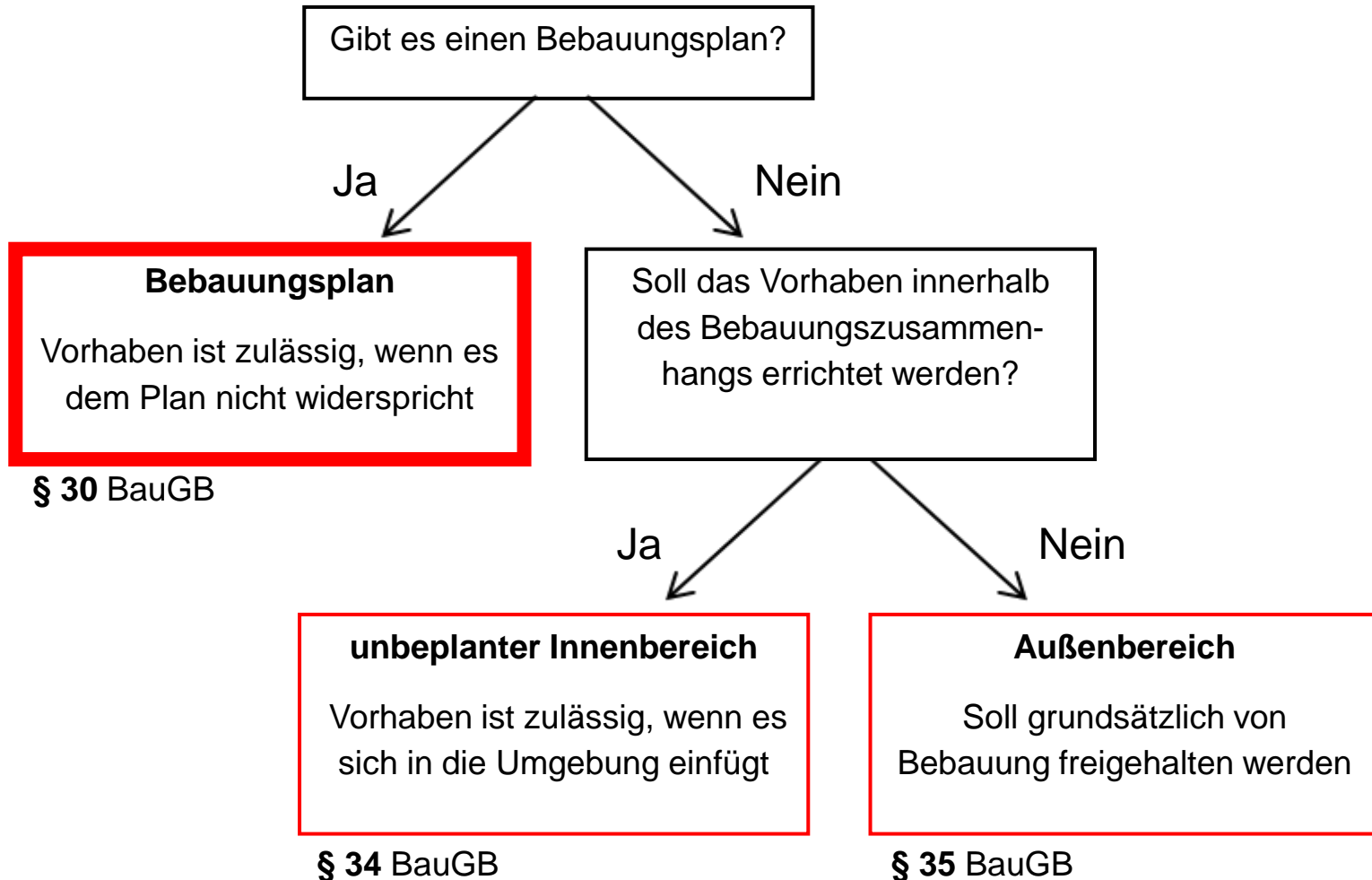
Veranstaltung in zwei Teilen

Teil A Inhalte der Bauleitplanung

1. Vorhabenzulässigkeit
2. Bauleitplanung
3. Bebauungsplan
4. Städtebauliche Verträge

Teil B Verfahren der Bauleitplanung

1. Das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen
2. Abwägung
3. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren
4. Sicherung der Bauleitplanung

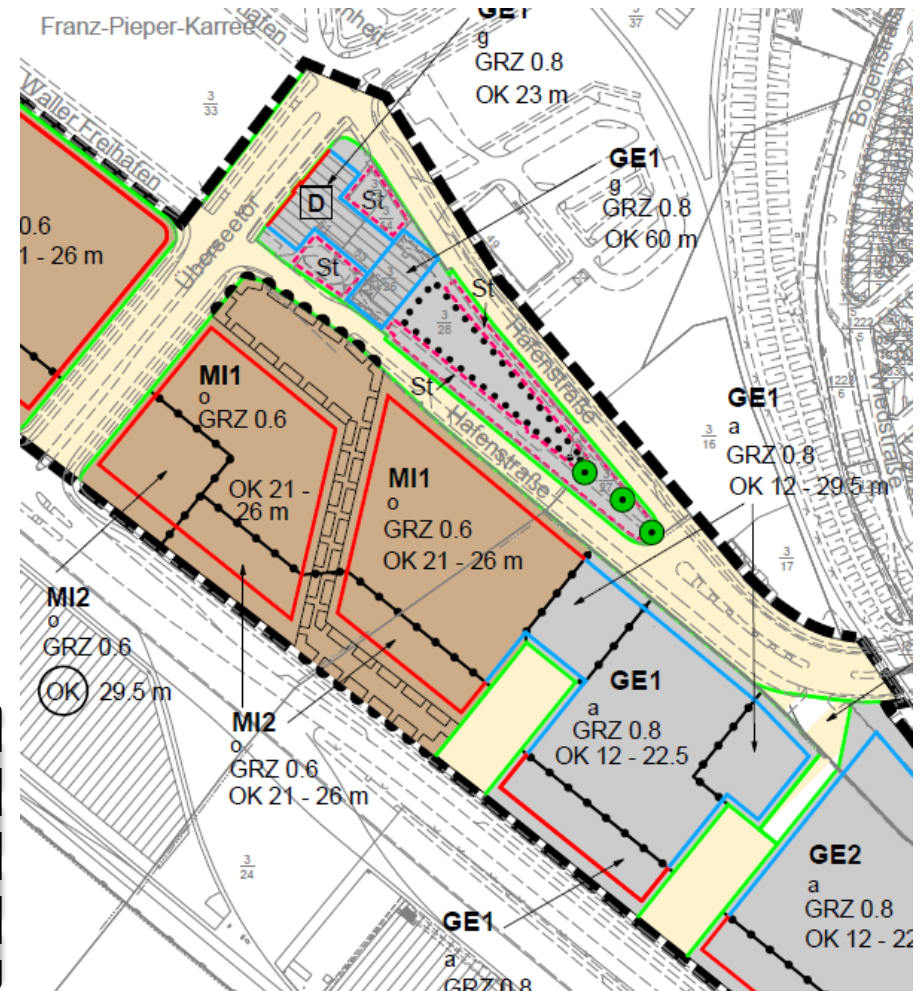


Aufgabe der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde. (§ 1 Abs. 1 BauGB)

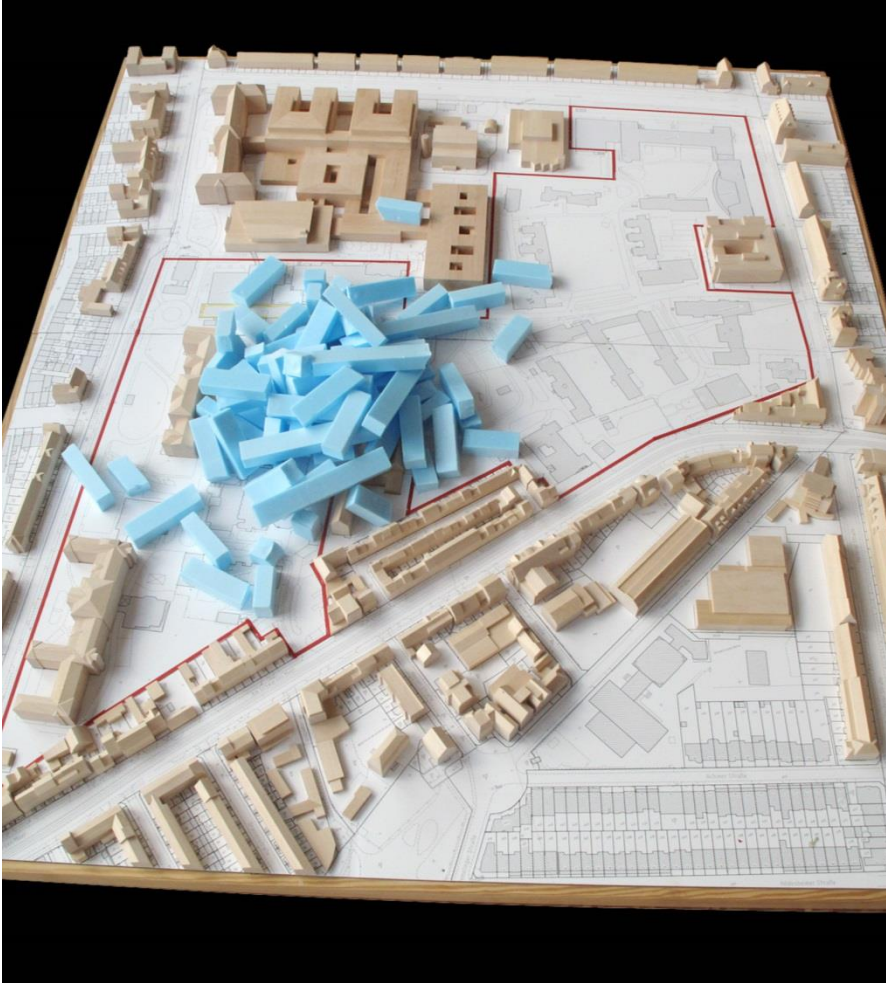
Bauleitplanung

B-Pläne sind aus dem F-Plan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB)



Bebauungsplan

Was leistet ein Bebauungsplan?



Der Bebauungsplan regelt rechtsverbindlich die Art und Weise in der eine Bebauung / Nutzung von Grundstücken innerhalb seines Geltungsbereichs möglich ist.

Bebauungsplan

Wann wird ein Bebauungsplan aufgestellt?



Ein Bebauungsplan wird aufgestellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.
Zum Beispiel, wenn ein neues städtebauliches Leitbild vorliegt.

Unterschiedliche Belange müssen berücksichtigt werden



Belange (Auswahl)

Verkehr (Verkehrsführung u.
-aufkommen, Parkierung, ...)

Soziales (Kita...)

Ver- und Entsorgung

Denkmalschutz

Freiraum / Bäume*

Artenschutz*

Altlasten*

Lärm*

* Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
(ggf. mit Gutachten)

Was kann im Bebauungsplan festgesetzt werden?



Numerus clausus

Nach den Regelungen des § 9 Baugesetzbuch können die dort bezeichneten Festsetzungen in den Bebauungsplänen aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden; diese Festsetzungsmöglichkeiten sind abschließend.

Hinzu können örtliche Bauvorschriften auf Grundlage von § 85 der BremLBO in den Bebauungsplan aufgenommen werden (vor allem Baugestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen)

Bebauungsplan

Festsetzungsinhalte



Öffentliche und private Flächen

Öffentliche Flächen sind z. B.

- Flächen für Gemeinbedarf
- Sport- und Spielanlagen
- Straßenverkehrsflächen
- Versorgungsflächen
- Grünflächen

Private Flächen sind z. B.

- Baugebiete
- Private Grünflächen
- Private Verkehrsflächen

Bebauungsplan

Festsetzungsinhalte



Art der baulichen und sonstigen Nutzung (§§ 2 – 11 BauNVO)

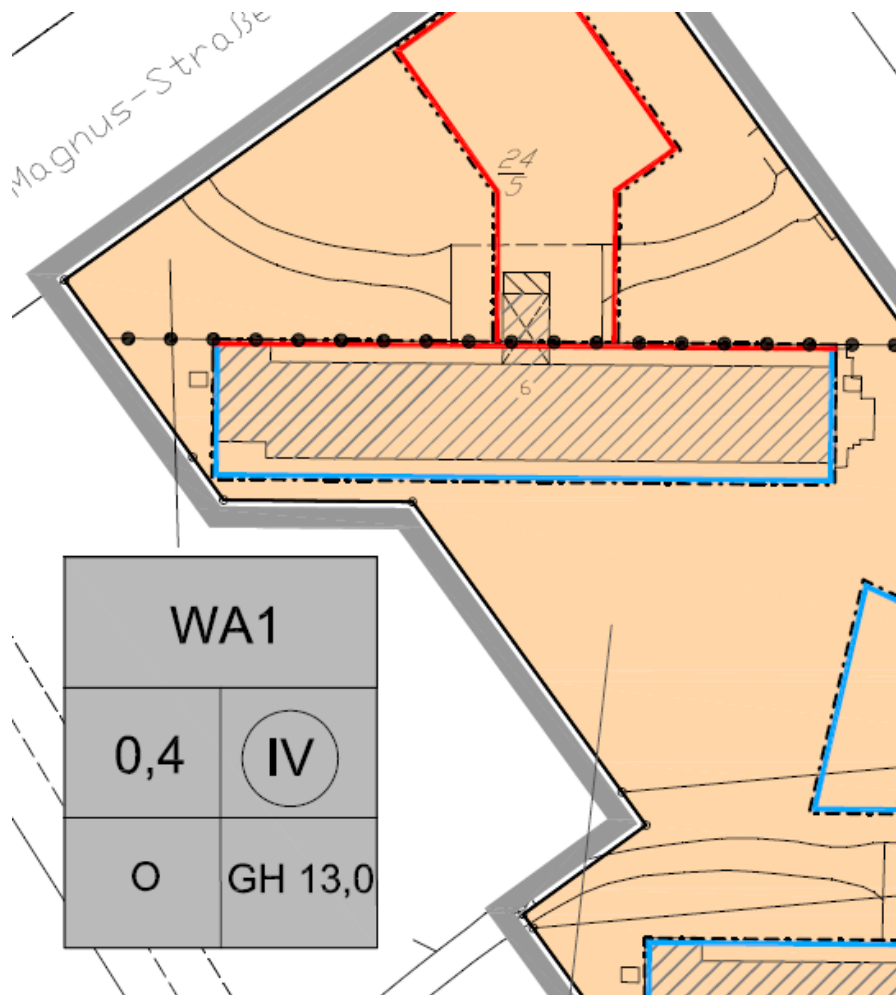
Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) festgesetzt werden; dabei dürfen keine anderen Baugebietstypen „erfunden“ werden.

Vor allem:

- reines Wohngebiet (WR)
- allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- Kerngebiet (MK)
- Gewerbegebiet (GE)
- Industriegebiet (GI)
- Sondergebiet (SO)

Bebauungsplan

Festsetzungsinhalte



Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Anzahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ: Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl GFZ: Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche

Höhe der baulichen Anlage: Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe/Oberkante

z. B.:

III-IV

GRZ 0,6

GFZ 2,4

OK 17-21 m

Art der baulichen Nutzung				Maß der baulichen Nutzung	
Bauflächen	Baugebiete	Charakteristik	Obergrenzen		
			GRZ	GFZ	
Wohnbau - fläche	W	Kleinsiedlungsgebiete W S	Vorwiegend Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäuden mit Nutzgärten, landw. Nebenerwerbsstellen	0,2	0,4
		Reine Wohngebiete W R	Wohnen	0,4	1,2
		Allgemeine Wohngebiete W A	Vorwiegend Wohnen		
		Besondere Wohngebiete W B	Vorwiegend Wohnen, auch mit Wohnnutzung vereinbare Gewerbebetriebe	0,6	1,6
Gemischte Baufläche	M	Dorfgebiete M D	Landwirtschaftliche Betriebe, Wohnen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe	0,6	1,2
		Mischgebiete MI	Wohnen und Gewerbebetriebe. Die das Wohnen nicht wesentlich stören		
		Kerngebiete M K	Vorwiegend Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur	1,0	3,0
Gewerbl. Baufläche	G	Gewerbegebiete GE	Vorwiegend nicht erheblich belastigende Gewerbegebiete	0,8	2,4
		Industriegebiete GI	Ausschließlich Gewerbebetriebe; vorwiegend solche, die in anderen Baugebieten unzulässig sind		
Sonder- baufläche	Sondergebiete für Erholung	SO	Inbesondere:		
			- Wochenendhausgebiete	0,2	0,2
			- Ferienhausgebiete	0,4	1,2
			- Campingplatzgebiete		
	Sonstige Sondergebiete	Inbesondere: Kurgelände, Ladengebiete, Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messen, Ausstellungen, Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete	0,8	2,4	

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung legt baugebietspezifische Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest.

Bebauungsplan

Festsetzungsinhalte



Bauweise

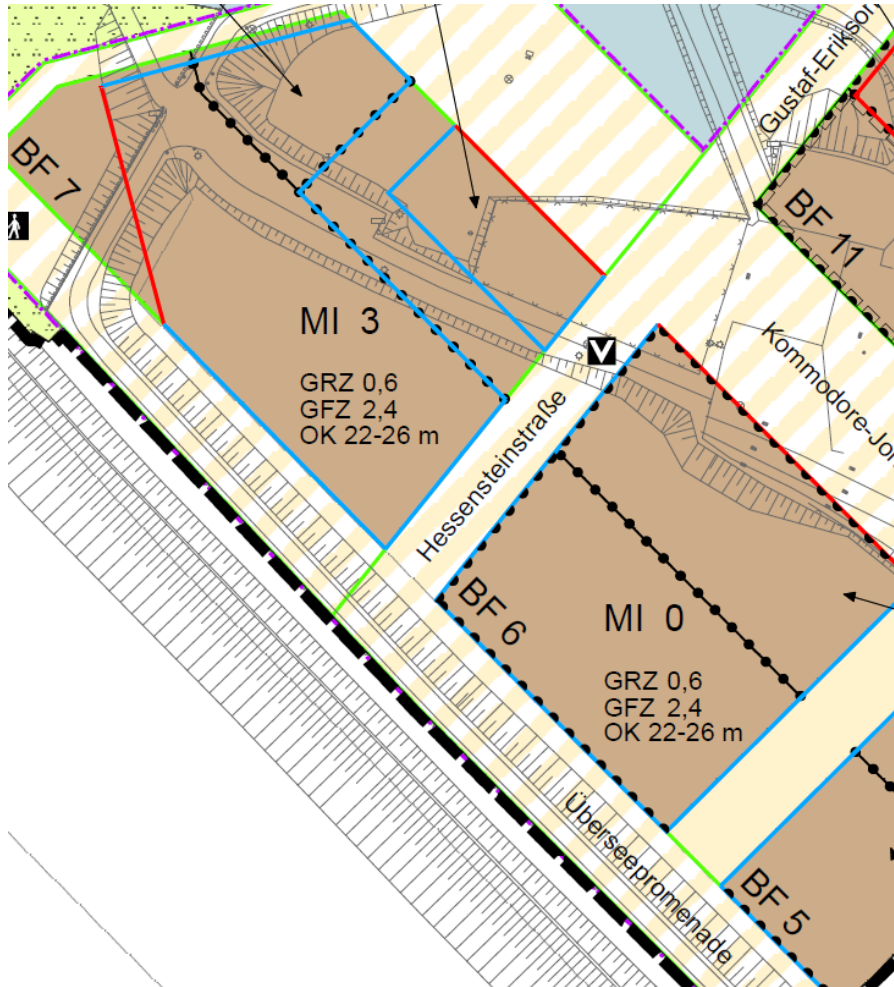
Offene Bauweise (o)

Geschlossene Bauweise (g)

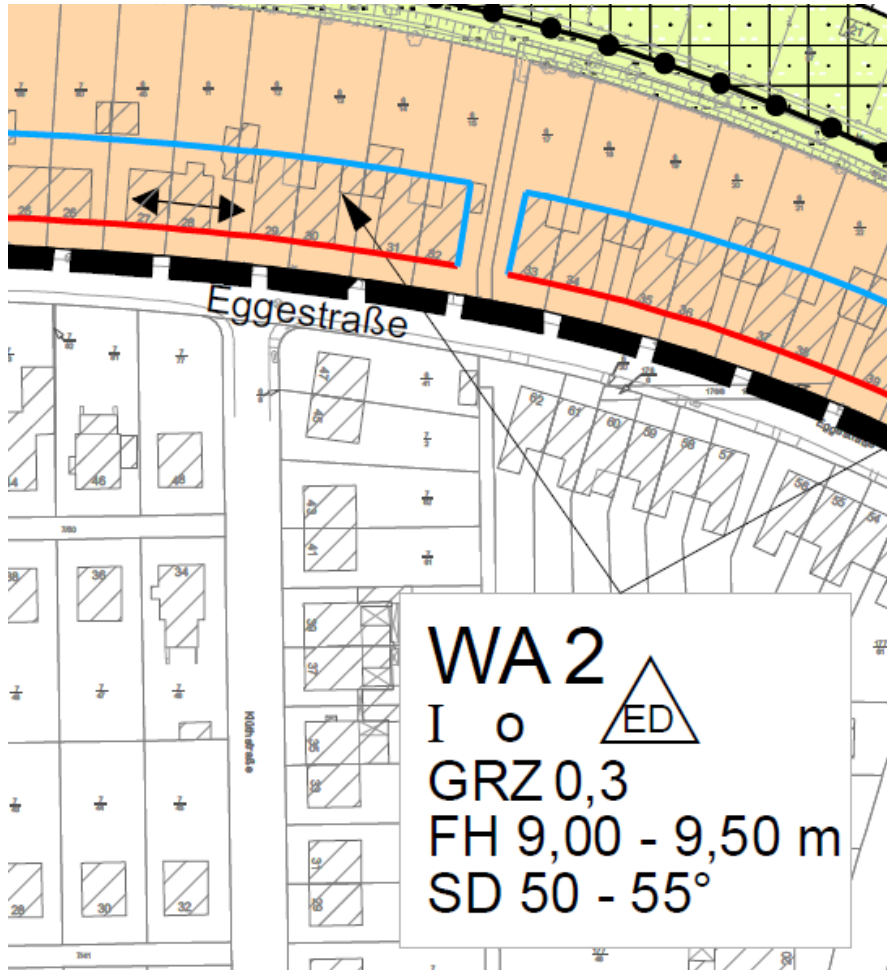
Abweichende Bauweise (a)

Bebauungsplan

Festsetzungsinhalte



Überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenzen
Baulinien



Weitere Festsetzungsinhalte

Flächen für Stellplätze, Garagen

Bäume (Erhaltungsgebot, Pflanzgebot)

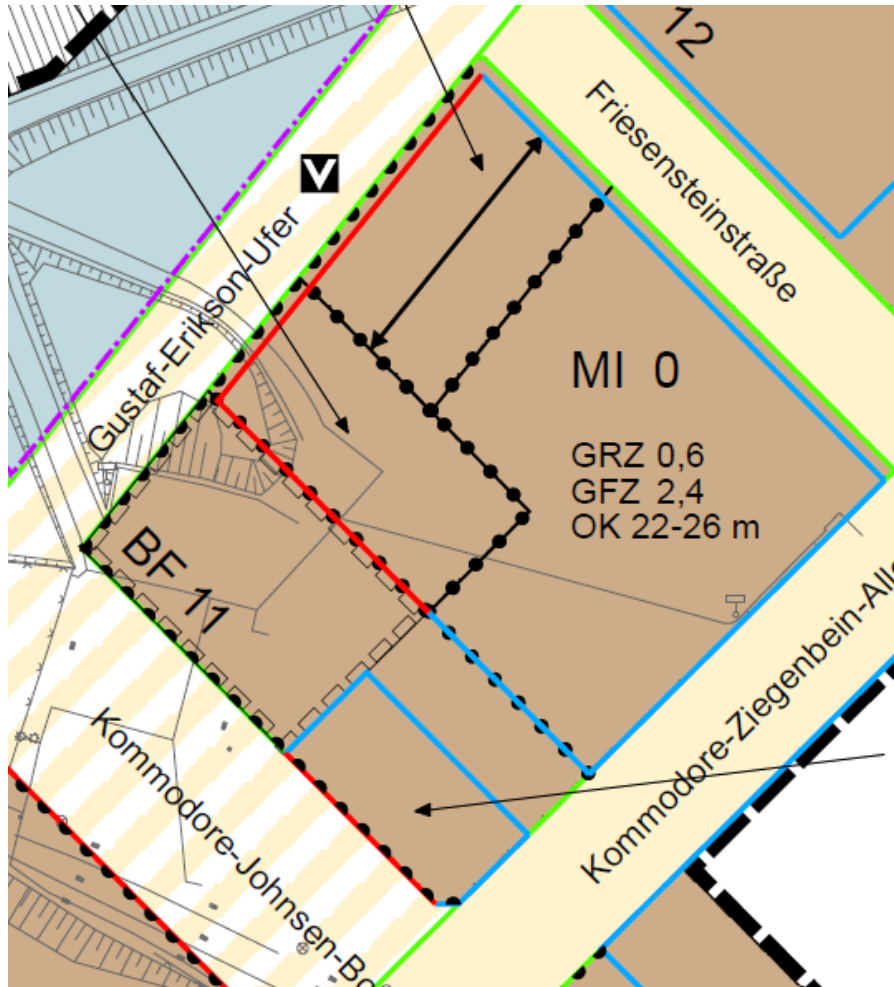
Dachform (Flachdach, geneigtes Dach)

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB)

Bebauungsplan

Bebauungsplantypen

- | | |
|---|--|
| Angebotsbebauungsplan | Klassischer, allgemein gehaltener Bebauungsplan mit Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen |
| Einfacher Bebauungsplan | Trifft nur einzelne Festsetzungen. Die Vorhabenzulässigkeit in seinem Geltungsbereich muss im Übrigen nach § 34 oder § 35 Baugesetzbuch beurteilt werden. |
| V+E-Plan | Vorhaben- und Erschließungsplan mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Durchführungsvertrag |
| Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB: | Treffen ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel oder Vergnügungsstätten. |



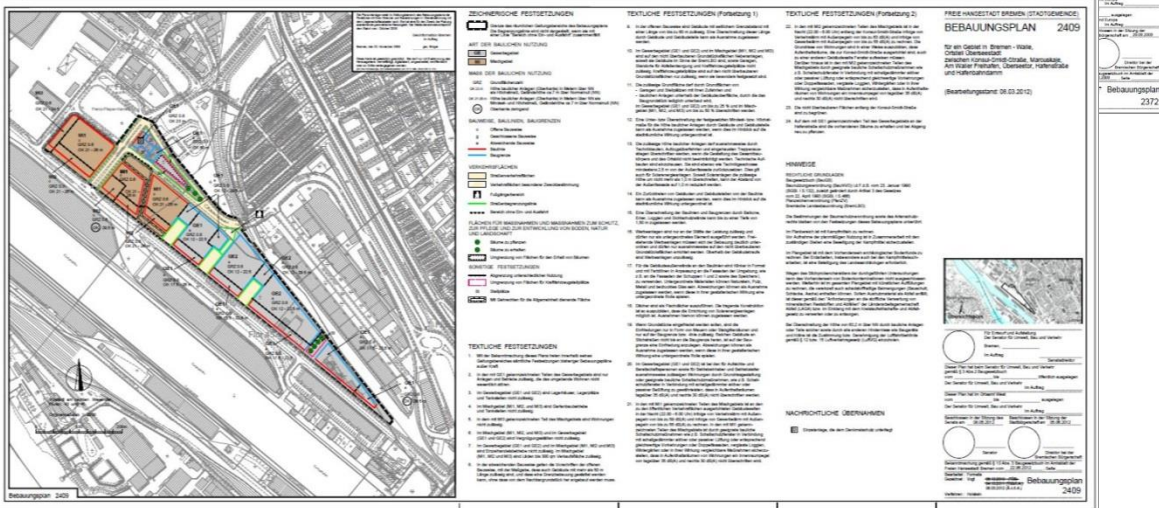
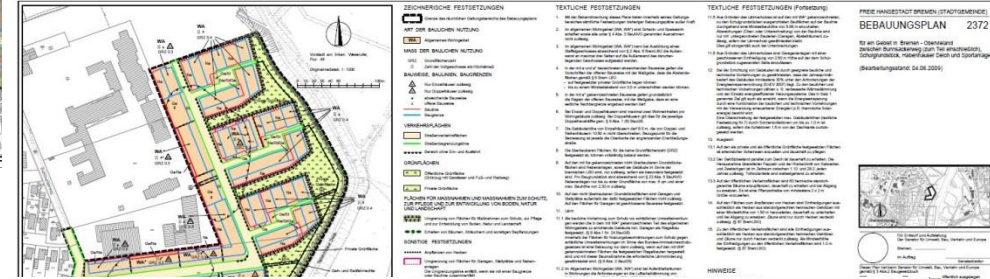
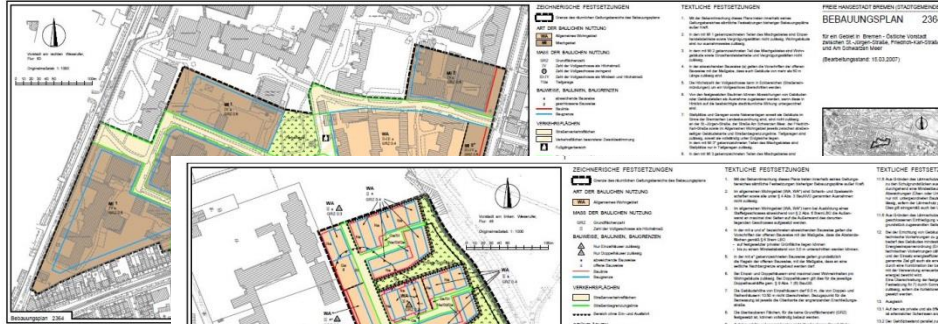
Ein Bebauungsplan regelt nicht ...

- die Grundstücksgrenzen
- den Grundstückspreis
- den Anteil an Grundstücken für Baugruppen oder Bauträger
- die konkrete architektonische Gestaltung eines Gebäudes
- den energetischen Standard

Bei städtischen Grundstücken oder konkreten Investoren können jedoch zusätzliche Regelungen in städtebaulichen Verträgen getroffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren

Aufstellungsverfahren



Wie kommt man zu
einem rechtskräftigen
Bebauungsplan?

Wie sieht das
Verfahren aus ?

Das Bebauungsplanverfahren Aufstellungsverfahren

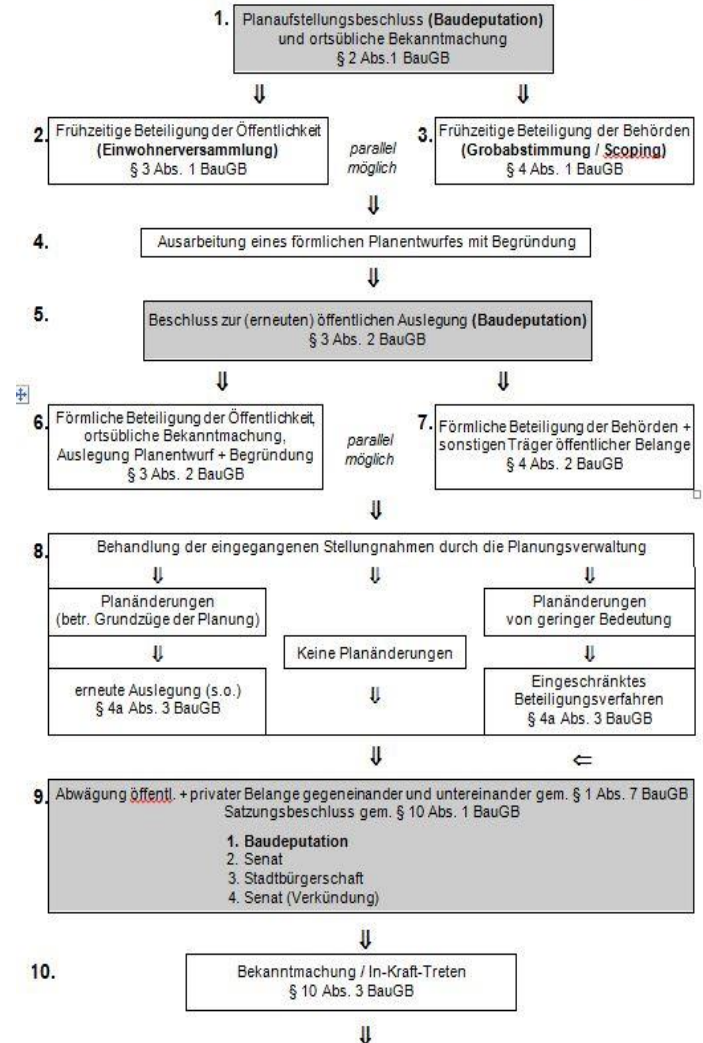
Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen

- ist von einem umfangreichen Beteiligungs- und Kommunikationsprozess
- in unterschiedlichen Phasen bzw. Verfahrensschritten gekennzeichnet.
- Die hierfür geltenden Verfahrensvorschriften sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt und schreiben eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in zwei Stufen vor:

Beteiligungsrechte des Beirates

- Die Beiräte zählen zu den wichtigsten Trägern
- Sind mit den zuständigen Ortsämtern immer zu der frühzeitigen Behördenbeteiligung einzuladen
- Der Beirat berät und beschließt u. a. über die Änderung und Aufhebung des Flächennutzungsplanes, von B-Plänen und Veränderungssperren sowie sonstigen Stadt- und Entwicklungsplänen (§ 9 OBG)

Verfahrensablauf bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes



I. STUFE

1. Frühzeitige Beteiligung

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(Einwohnerversammlung – gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

und

b) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

II. STUFE

2. Förmliche Beteiligung / Öffentl. Auslegung

a) Behörden- und Trägeranhörung
(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

und

b) Öffentliche Auslegung
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)



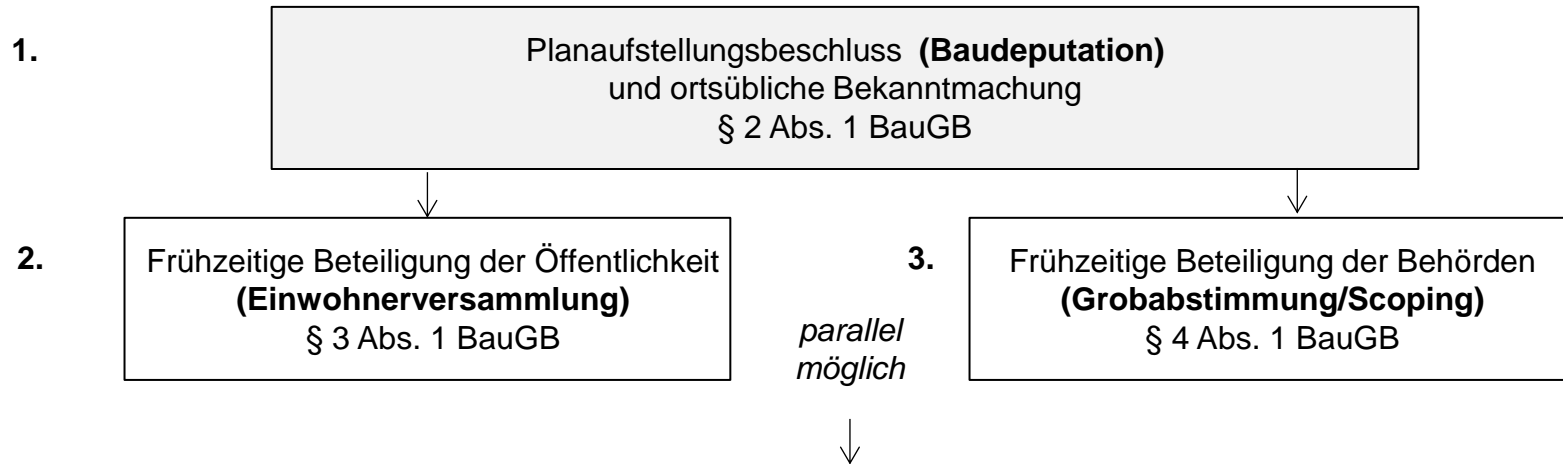
oder

▪ Sammeleingabe

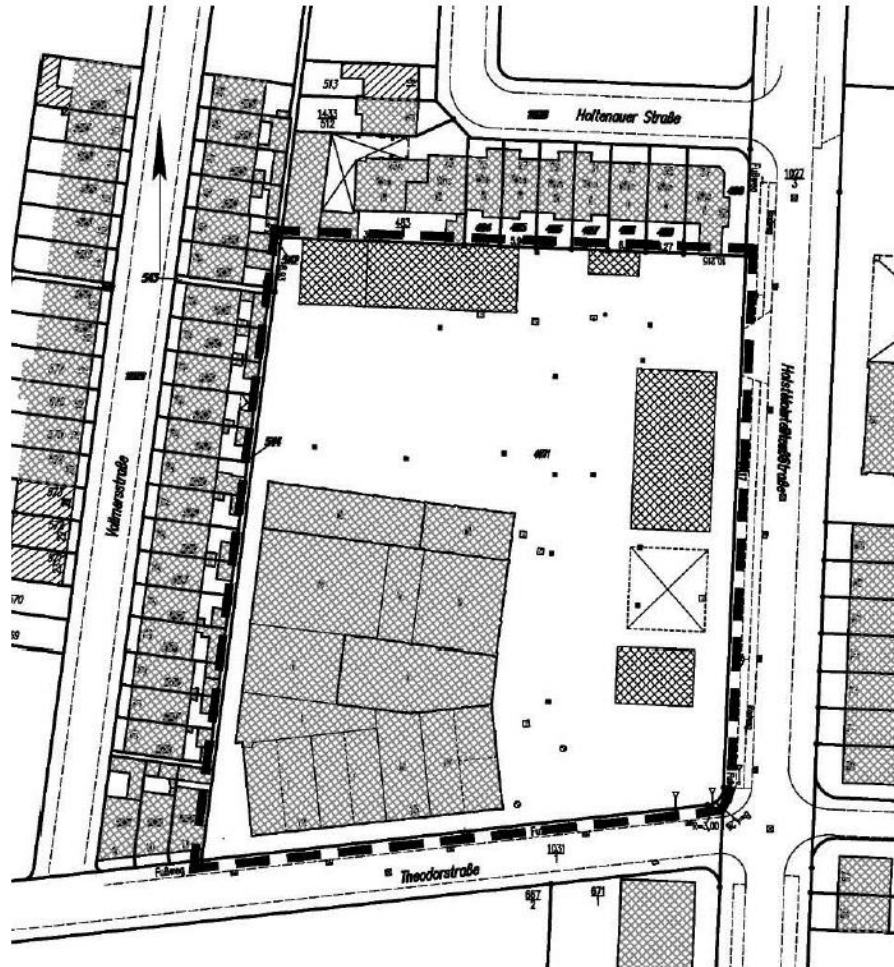


Planaufstellung und frühzeitige Beteiligung (1. Stufe)

Verfahrensablauf bei der Aufstellung eines Bebauungsplans



Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans 2462



Ziel der Planung:

Entwicklung des ehemaligen Union-Brauerei-Geländes zu einem gemischtgenutzten Quartier

Hierfür war Folgendes vorgesehen:

Sanierung des historischen Brauerei-Ensembles mit Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnungen, der Umbau der Remise für 10 WE, eine Neubebauung mit 11 Reihenhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus mit ca. 6 WE vorgesehen



Vorstadt am rechten Weserufer,
Flur: 47
Originalmaßstab: 1 : 1000

0 25 50 100 Meter

FREIE HANSESTADT BREMEN

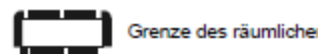
Übersichtsplan zum BEBAUUNGSPLAN

für ein Gebiet in Bremen
zwischen Steffensweg,
Vegesacker Straße und

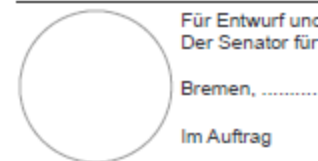
(Bearbeitungsstand: 02



ZEICHNERISCHE FESTLEGUNGEN



Grenze des räumlichen



Für Entwurf und
Der Senator für

Bremen,

Im Auftrag

Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom:

Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, Mai 2012

Geoinformation Bremen

Landesamt für Kataster - Vermessung -

Dieser Übersichtsplan hat der Department für Stadtentwicklung und Energie (S) der Senat für
bei ihrem Planaufstellungsbeschluss
Bremen,

Das Bebauungsplanverfahren

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 2462



Quelle: Kastens und Siemann Architekten BDA

Das Bebauungsplanverfahren

Frühzeitige Beteiligung (1. Stufe)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- stellt die erste Phase der Bürgerbeteiligung dar und
- hat das Ziel, in einem möglichst frühen Stadium in einem Dialog zwischen Bürgerinnen und Bürgern sowie Planerinnen und Planern die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, ihre voraussichtlichen Auswirkungen und etwaige Alternativen zu erörtern.
- (Absehen in Bagatellfällen oder wegen vorangehender Durchführung auf anderer Grundlage)
- Das wesentliche Ergebnis dieser Beteiligung (Einwohnerversammlung) wird von der Planungsbehörde für das weitere Planaufstellungsverfahren ausgewertet.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

- Ebenso wie die Bürgerinnen und Bürger erhalten auch die von der städtebaulichen Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in zwei Phasen Gelegenheit, sich zu den Planungsabsichten zu äußern.
- Dabei sollen sie insbesondere über eigene (Fach-)Planungen unterrichten und der Planungsbehörde aus ihrem Fachbereich die Informationen zur Verfügung stellen.
- Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Das Bebauungsplanverfahren

„Erweiterte“ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

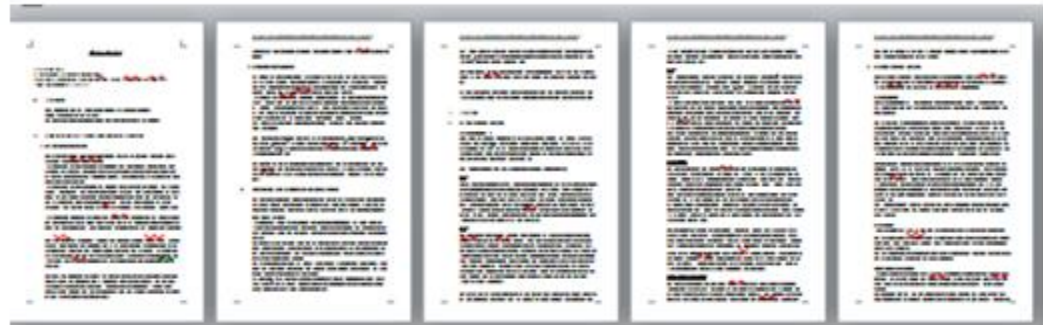
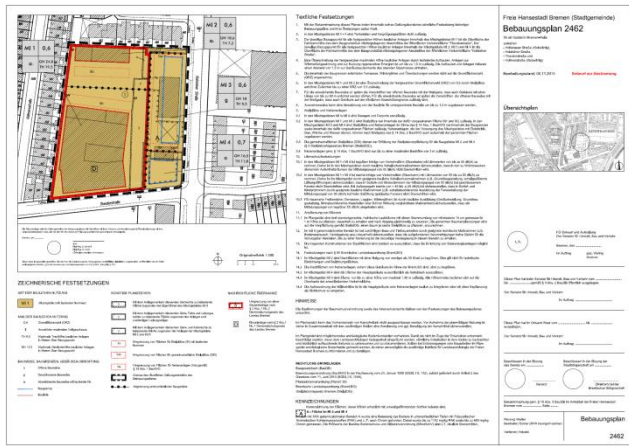


**Wir sind schon lange ...
... und immer noch dabei!**

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (2. Stufe)

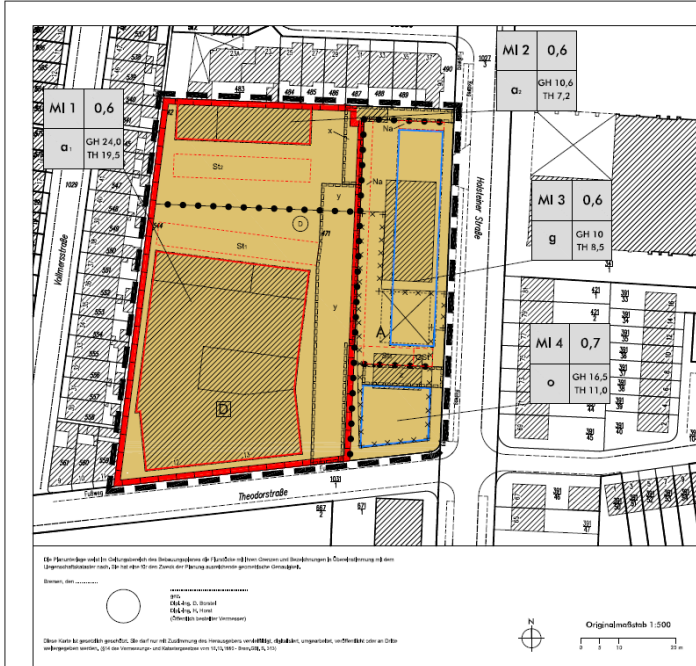
In Kenntnis der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen erstellt die Planungsbehörde einen formellen und konkretisierten Planentwurf für das weitere Verfahren:

- Der Entwurf und seine Begründung (einschließlich des Umweltberichts) sind **öffentlich**, also zu jedermanns Einsicht **auszulegen**
- die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung gesondert benachrichtigt



Das Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan 2462



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NÜTZUNG

M 1	Mischgebiet (mit laufender Nummer)
O 8	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Anzahl der maximalen Vollgeschosse
TH 8,5	Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen im Freien über Bezugspunkt
GH 10,0	Maximale Gebäuhöhe baulicher Anlagen im Freien über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN, GEBÄUDEAUFRICHTUNG

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
a	Abwechslende Bauweise mit laufender Nr.
—	Baugrenze
—	Baufläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Mit dem Anlagenverkehr dienenden Gebäuden zu bestehende Flächen zugunsten der Eigentümer des Mischgebietes M 1
	Mit dem Anlagenverkehr dienenden Gärten, Flächen und Leistungsräume zu bestehende Flächen zugunsten der Anlagen- und zuzuständige Leistungsträger
	Mit dem Anlagenverkehr dienenden Gärten und Flächen zu bestehende Flächen zugunsten der Anlagen- und zuzuständige Leistungsträger M 2 und M 3
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) mit laufender Nummer
	Umgrenzung von Flächen für gemeinschaftliche Stellplätze (GS)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO
	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

NÄCHSTLICHE ÜBERNAHME

	Umgrenzung von einer Gesamtanlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Bremen
	Ehrenstraße nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Bremen

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Im Planungsbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher ein Zusammenhalt mit den zuständigen Stellen als Sondernutzung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Planungsbereich sind möglicherweise archäologische Bodenfunde vorhanden. Damit ist nicht im Zuge der Erdarbeiten unternommen beschleunigt, muss dem Landesarchiv Bremen Gelegenheit geboten werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und bei Bedarf archäologische Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Sollten bei Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Planungsbereich archäologische Befunde gemacht werden, ist daher unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu befragen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Juli 2013 (BGBl. I S. 1948).
Planzonenverordnung (PlanZV) 50
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Stellplatzsatzgesetz Bremen (StellPlatzGG)

KENNZEICHNUNGEN

Kennzeichnung der Flächen, deren Blüten erhaltend mit unverfügbaren Stoffen belastet sind.

A = Fläche im M 3 und M 4
Blaue mit XXX gekennzeichnete Bereiche A wurde als Bebauung des Bodens in unterschiedlichen Teilen mit polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und z. T. auch Chrom giftigen, Dabei wurde bis zu 112 mg/kg PAK sowie bis zu 450 mg/kg Chrom gemessen. Die Pflanz- und Boden-Biotenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind z. T. deutlich überschritten.

Textliche Festsetzungen

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen befristet, Änderungen außer Kraft.
- In den Mischgebieten M 1-4 sind Tankstellen und Vergütungsstellen nicht zulässig.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen innerhalb des Mischgebietes M 1 ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundsätzlich nachfolgenden Abschnittes der Mittelallee-Vorkehrstraße 'Theodorstraße'. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen innerhalb der Mischgebiete M 2, M 3 und M 4 ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundsätzlich nachfolgenden Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche 'Holteliner Straße'.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Überbauten, Anlagen zur Wärmeabgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien bis um bis zu 1,2 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des oberen Geschosses einhalten.
- Die innerhalb der Baugrenzen errichteten Terrassen, Wintergärten und Überdachungen werden nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.
- In den Mischgebieten M 1 und M 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- Für die abweichende Bauweise a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von bis zu 60 m errichtet werden dürfen. Für die abweichende Bauweise a2) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude auf der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig sind.
- Ausnahmsweise kann eine Abweichung von der Baufläche für untergeordnete Baufläche um bis zu 1,5 m zugelassen werden.
- Stellplätze und Nebenanlagen
- In den Mischgebieten M 1-4 sind Garagen und Carports unzulässig.
- In den Mischgebieten M 1 und M 2 sind Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen St1 und St2 zulässig. In den Mischgebieten M 3 und M 4 sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Mischgebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der genannten Flächen zugelassen werden.
- Die gemeinschaftlichen Stellplätze (GS) dienen der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für die Baugelände M 2 und M 4 (§ 3 Stellplatzsatzgesetz Bremen (StellPlatzGG)).
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu einer maximalen Bauhöhe von 3 m zulässig.
- Lärmschutzfestsetzungen
- In den Mischgebieten M 1+M 4 ist tageläufiger Lärm von Verkehrsmitteln (Eisenbahn) mit Lärmwerten von bis zu 55 dB(A) zu berücksichtigen. Dabei ist für den Mischgebietesbereich durch bauliche Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungswert von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- In den Mischgebieten M 1+M 4 ist nachtlicher Lärm von Verkehrsmitteln (Eisenbahn) mit Lärmwerten von 50 bis zu 50 dB(A) zu berücksichtigen. Dabei ist für den Mischgebietesbereich durch bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, schallgedämmte Lüftungöffnungen) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungswert von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. Bei Außenlärm nachts von > 40 bis zu 50 dB(A) ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Auskleidung der Fassade) der Mittelungswert von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekloppte Fenster) nicht überschritten wird.
- Für hauseigene Freizeiteinrichtungen (Terrassen, Loggien, Wintergärten) ist durch bauliche Auskleidung (Gedächtsdämmung, Grundrissgestaltung, Innenwandschallschutzmaßnahmen) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Mittelungswert von tageläufig 55 dB(A) eingehalten wird.
- Anpflanzung von Bäumen
- Im Planungsbereich sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm ansetzen in 1 m Höhe zu pflanzen, soweit sie zu erhalten und nach Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die genannten Baumarten sind auf die Verpflanzung gemäß StellPlatzGG einen Baum je sechs Stellplätze zu pflanzen, anzunehmen.
- Im mit A gekennzeichneten Bereich ist bei zulässigen Bau- und Tätigkeitsarbeiten durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Bodenwasser, Verdichtung usw.) dauerhaft sicherzustellen, dass die aufgeführten Verursachungen keine Gefahr für die Schutzgüter darstellen. Bis zu einer Sanierung ist die derzeitige Verursachung in diesem Bereich zu erhalten.
- Die freigegebenen Konstruktionen der Dachflächen sind statisch so auszubilden, dass die Erhöhung von Solarerwartungen möglich ist.
- Festsetzungen nach § 65 Bremischer Landesbauordnung (BremLBO)
- Im Mischgebiet M 2 sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30 Grad zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Erhöhungen und Nebenanlagen.
- Die Dachflächen von Nebenanlagen, sofern diese Gebäude im Sinne der BremLBO sind, sind zu begrünen.
- Im Mischgebiet M 4 sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Flachdach auszubilden.
- Im Mischgebiet M 3 sind Zelten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der unbehängelten Vordachfläche.
- Die Aufweitung der Mittelallee ist bei in Höhegebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Befestigung als Sichtschutz zu umgeben.

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde) Bebauungsplan 2462

Der ist-Gebiet in Bremen-Wahl
zulesen
- Holteliner Straße (Südwest),
- Holteliner Straße,
- Theodorstraße und
- Vollerstraße (Südwest)

Bearbeitungsstand: 06.11.2014 **Entwurf zur Abstimmung**

Übersichtsplan



Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen, den

Im Auftrag **gez. Manfred
Senator**

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt West vom bis ausliegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung
des Senats am

Beschlossen in der Sitzung der
Stadtöffentlichung am

.....
Senator

.....
Direktor bei der
Bremischen Bürgerschaft

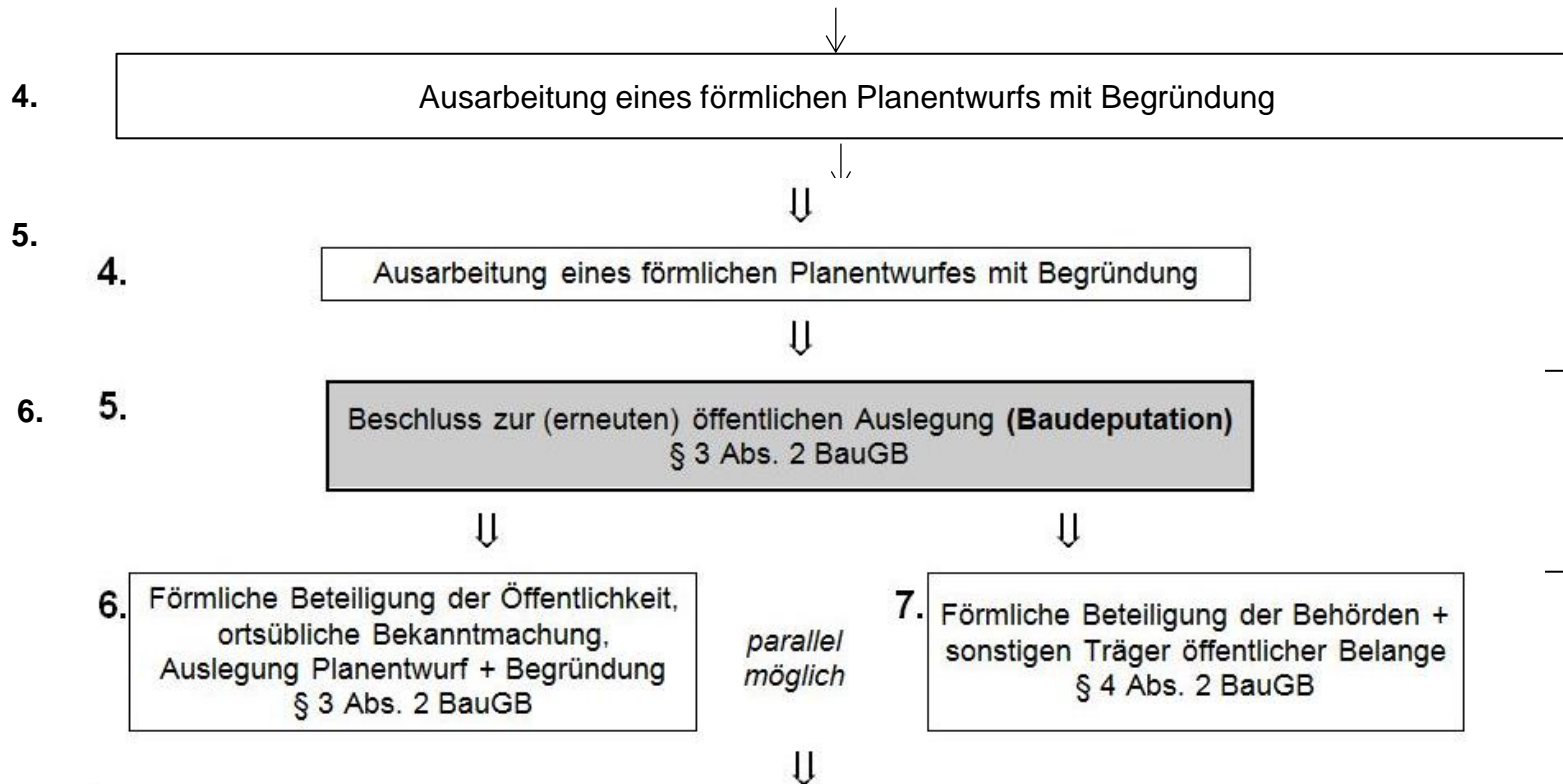
Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite

Planung: Wedder
Bearbeitet: Flöcher (BfPW bauplan@bwr)
Verfahren: Hobisch

Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren

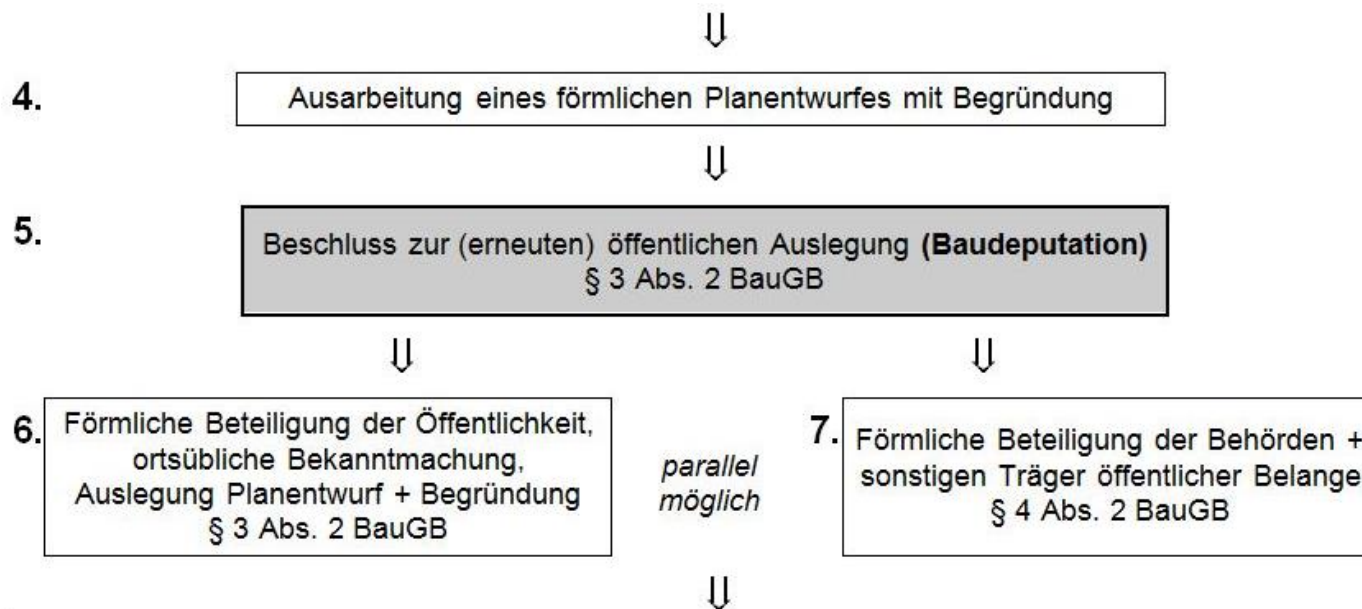
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (2. Stufe)



- Dauer: 1 Monat
- Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, müssen 1 Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht werden

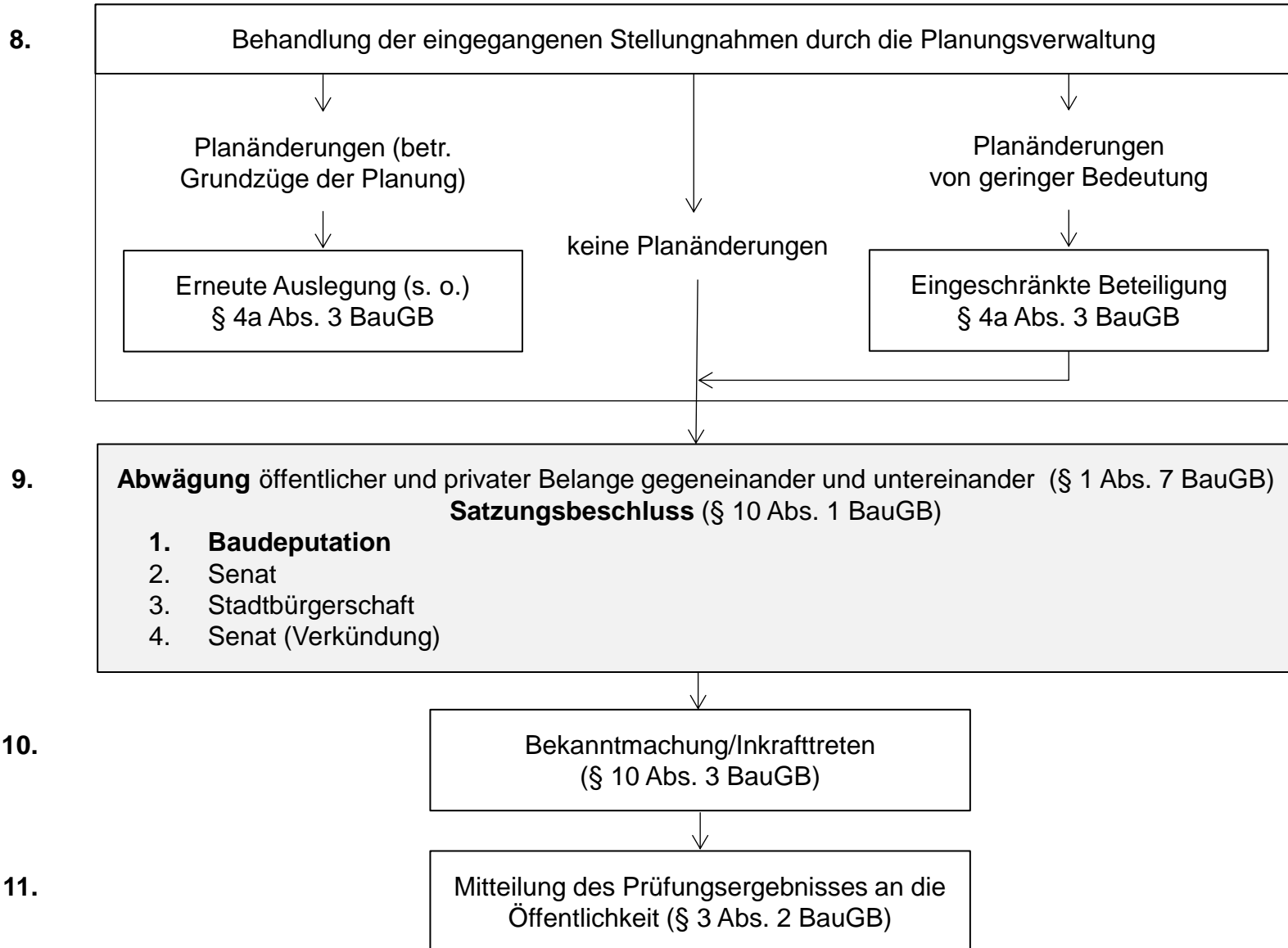
Das Bebauungsplanverfahren

2. Stufe



Zu 6. und 7. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

- Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
- Dauer: 1 Monat, Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, müssen 1 Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht werden



Das Bebauungsplan- verfahren

Rechtsschutz gegen Bebauungspläne

- der Bebauungsplan kann juristisch erst angegriffen werden, wenn er als Satzung von der Stadtbürgerschaft beschlossen und dieser Beschluss öffentlich bekannt gemacht worden ist. (§ 10 Abs. 3 BauGB)
- gegen den (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan ist ein Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO zulässig
- **Frist:** Verletzungen von Vorschriften im Aufstellungsverfahren müssen nach § 215 BauGB innerhalb eines Jahres schriftlich geltend gemacht werden
- der Antragsteller kann sich z.B. auf die Verletzung des in § 1 Abs. 7 BauGB enthaltenen Abwägungsgebot berufen, soweit eigene Belange des Antragsstellers in der Abwägung unzureichend abgearbeitet sind
- Das Oberverwaltungsgericht entscheidet im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit über den Normenkontrollantrag



Das Bebauungsplanverfahren

Das beschleunigte Verfahren ist auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar; diese werden definiert als Bebauungspläne für ¶

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen, ←
(hierbei handelt es sich insbesondere um die Überplanung brachgefallener Flächen.) ¶
- die Nachverdichtung ←
(ist zu verstehen als Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet.) ¶

oder ¶

- andere Maßnahmen der Innenentwicklung ←
(gilt als Auffangtatbestand, z. B. Umnutzung eines Gebiets.) ¶

¶

Beispiel: ¶

Das ehemalige Brauereigelände wird derzeit nur noch in Teilen gewerblich genutzt, die umliegenden Nebengebäude stehen leer und weisen erhebliche Baumängel auf. ¶

¶

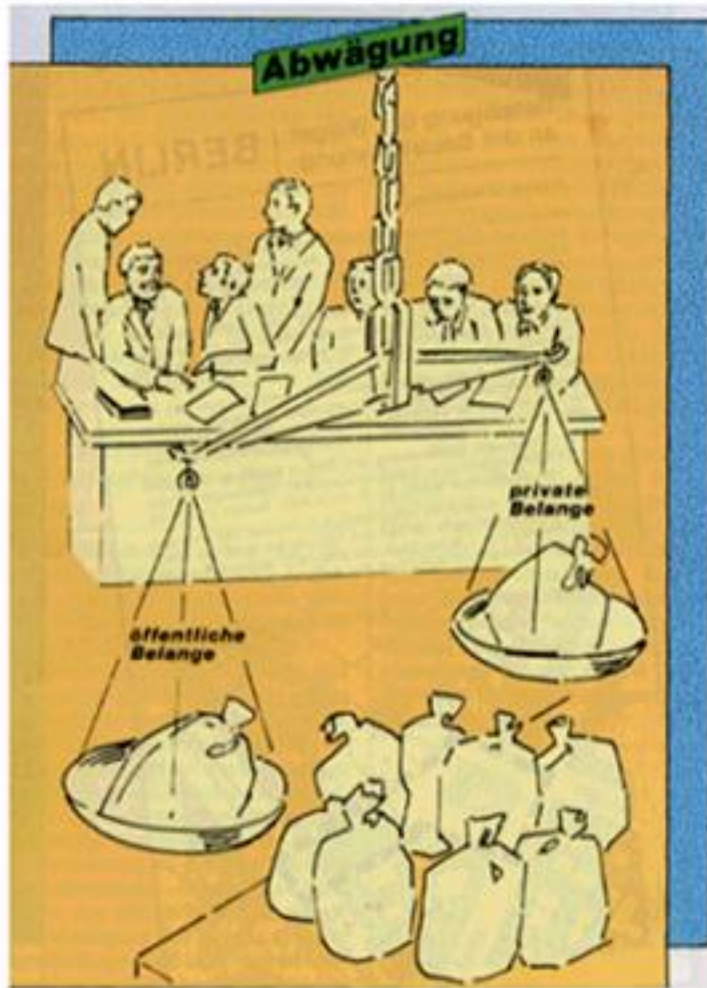
Größenbegrenzung des Plangebiets als Voraussetzung ¶

Das beschleunigte Verfahren kann auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die ¶

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen ¶

oder ¶

- eine Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 Quadratmetern festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. ¶



Abwägungsschritte

Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1. **Ermittlung der Belange**
(Informationsgewinnung)
2. **Einstellung der Belange**
(Informationsverarbeitung)
3. **Gewichtung der Belange** (objektive Gewichtungsvorgabe)
4. **Ausgleich oder Optimierung der Belange**

Vorgriff auf neues Planungsrecht

Sicherung der Bauleitplanung

- **Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB**
(Voraussetzung: Planaufstellungsbeschluss)
Die Gemeinde kann zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschließen;
- **Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB**
Ist eine Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, kann die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall bis zu zwölf Monate aussetzen.
- ...

Vorgriff auf neues Planungsrecht

- **Geltungsdauer der Veränderungssperre**
Die Veränderungssperre wird als Satzung (Ortsgesetz) von der Stadtbürgerschaft beschlossen und gilt grundsätzlich für einen Zeitraum von zwei Jahren.
Auf die Zweijahresfrist ist der Zeitraum, der seit Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufen ist, anzurechnen.
- **Verlängerung der Veränderungssperre (1. Verlängerung)**
Die Zweijahresfrist kann um ein Jahr verlängert werden. Die Verlängerungsfrist beginnt nach Ablauf des letzten Tages der Zweijahresfrist.
- **Nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre (2. Verlängerung)**
Eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht. In der Regel stellen
 - Finanzierungsprobleme bremischer Bedarfsträger
 - nicht getroffene Grundentscheidungen anderer bremischer Dienststellen oder bremischer Fachplanungsträger und
 - Fragestellungen, die z.B. wegen bevorstehender Wahlen politisch unentschieden geblieben sind,keine Ausnahmen dar.

Vorgriff auf neues Planungsrecht

Das Vorhaben ist nach geltendem Planungsrecht zulässig – widerspricht aber den neuen Planungszielen	Sicherung der Bauleitplanung	
	Zurückstellung § 15 BauGB	Veränderungssperre §§ 14 ff BauGB
Vorhaben ist nach noch geltendem alten Recht unzulässig – entspricht aber den neuen Planungszielen	Planreife	
	Genehmigung nach § 33 BauGB	

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

- René Kotte
Ref. 62 – Planung, Bauordnung Bezirk West
rene.kotte@bau.bremen.de
- Uwe Eickhoff
FB 01 – Referat Recht
uwe.eickhoff@bau.bremen.de