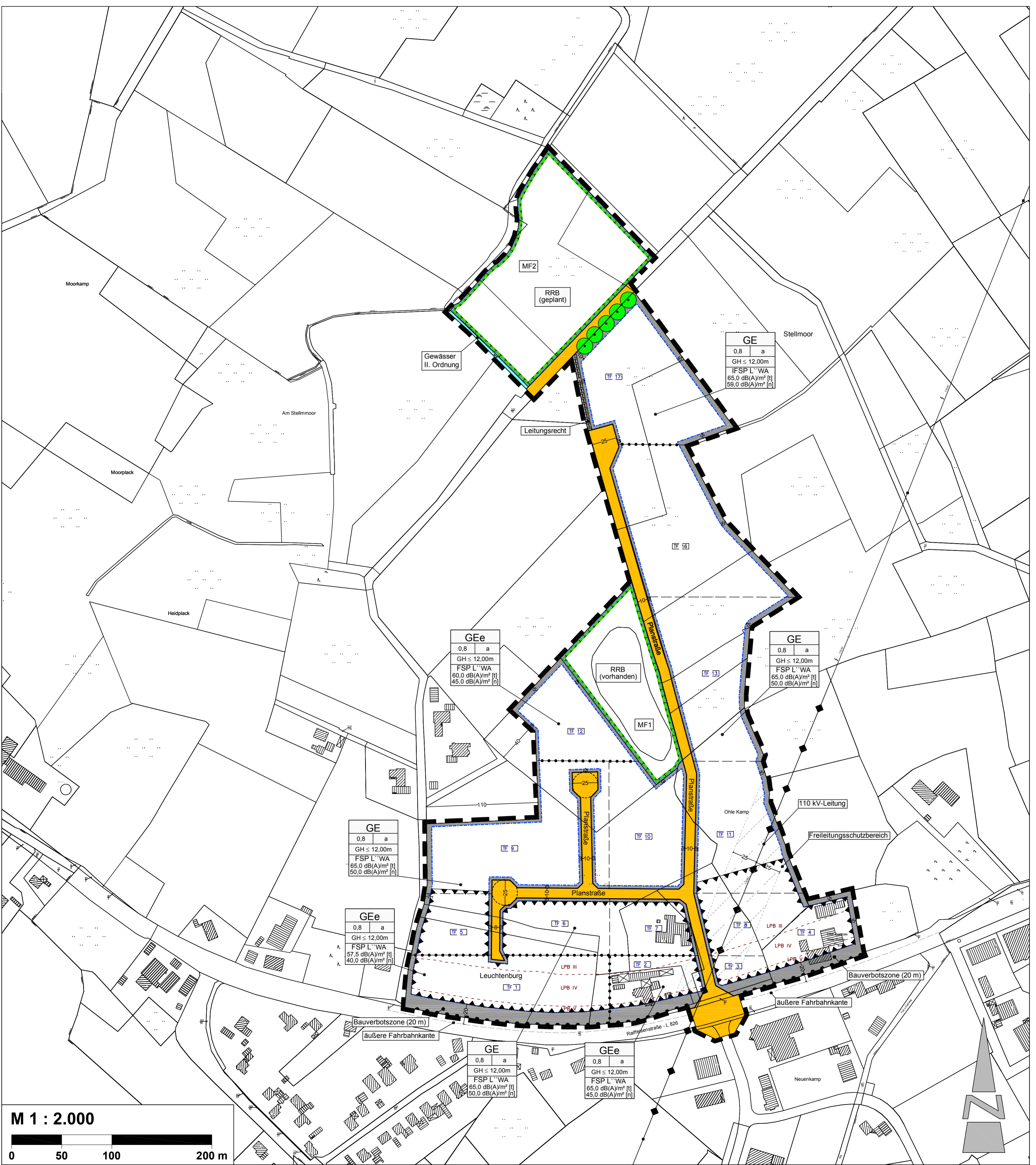


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 59 "Gewerbegebiet Leuchtenburg III"



GE	
0,8	a
GH ≤ 12,00m	
FSP L`WA	
65,0 dB(A)/m² [l]	
59,0 dB(A)/m² [n]	

GEe	
0,8	a
GH ≤ 12,00m	
FSP L`WA	
60,0 dB(A)/m² [l]	
45,0 dB(A)/m² [n]	

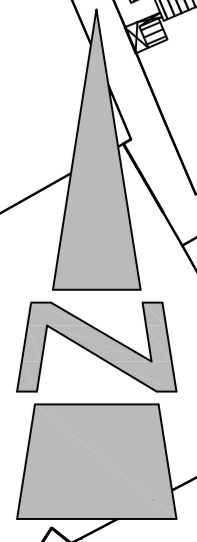
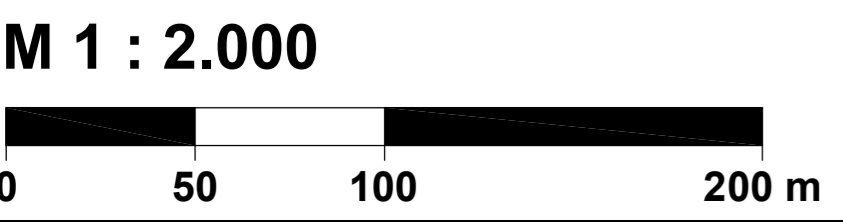
GE	
0,8	a
GH ≤ 12,00m	
FSP L`WA	
65,0 dB(A)/m² [l]	
50,0 dB(A)/m² [n]	

GE	
0,8	a
GH ≤ 12,00m	
FSP L`WA	
65,0 dB(A)/m² [l]	
50,0 dB(A)/m² [n]	

GEe	
0,8	a
GH ≤ 12,00m	
FSP L`WA	
57,5 dB(A)/m² [l]	
40,0 dB(A)/m² [n]	

GE	
0,8	a
GH ≤ 12,00m	
FSP L`WA	
65,0 dB(A)/m² [l]	
50,0 dB(A)/m² [n]	

GEe	
0,8	a
GH ≤ 12,00m	
FSP L`WA	
65,0 dB(A)/m² [l]	
45,0 dB(A)/m² [n]	



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO der im Folgenden aufgeführten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen ("Rasteder Liste") gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Branchen

 - Bekleidung,
 - Schuhe,
 - Lederwaren,
 - Sportartikel,
 - Bücher,
 - Schreibwaren,
 - Spielwaren,
 - Musikinstrumente,
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik,
 - Geschenkartikel,
 - Foto, Film,
 - Optik,
 - Uhren und Schmuck,
 - Heimtextilien, Kurzwaren,
 - Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)/Neue Medien.

Nahversorgungsrelevante Branchen

 - Lebensmittel,
 - Reformwaren,
 - Drogerieartikel,
 - Parfümerieartikel,
 - Schnittblumen,
 - Zeitschriften.
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes .
- Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sowie der Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEe) gem. § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) in dB(A)/m² (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden. Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind für die zu besiedelnden Teilflächen Einzelnachweise zu führen.

Die Anforderung gilt gemäß Lärmgutachten als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der Anlage des Betriebes den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet. Der Nachweis über die Einhaltung des FSP ersetzt nicht die Beurteilung nach den Maßgaben der TA Lärm. Dabei ist: $L_{WA,zul} = FSP + 10lg (F/F_0)$.

$L_{WA,zul}$ = zulässiger Schalleistungspegel in dB(A)
FSP = Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²
F = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m²
F₀ = Bezugsfläche von 1 m²

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV und V bei der Errichtung oder baugenehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden, die dem gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen oder dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße














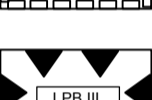

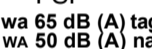
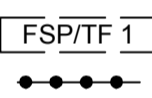
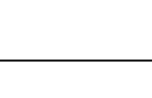


Die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.

- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO entlang der Raiffeisenstraße (L 826) sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der mit MF1 bezeichneten, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGb festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) und die umliegenden Flächen naturnah zu entwickeln bzw. zu erhalten.
- Innerhalb der mit MF2 bezeichneten, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGb festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) naturnah herzustellen, die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze am Stellmoorweg sind hierbei zu erhalten.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Einzelgehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dieses gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der FINDER, der LEITER der Arbeiten oder der U N T E R N E H M E R. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiche der 110 kV Leitung sind alle Baumaßnahmen mit dem zuständigen Leitungsträger (E.ON Netz GmbH) abzustimmen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105/10.97 zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Das Gleiche gilt für die Anlagen von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Gewässer II. Ordnung, Wasserzug Nr. 37 des Entwässerungsverbandes Jade.
- Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgrenze der L 826 auf gesamter Länge mit einer lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStRG in Verbindung mit § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.
- Entlang der L 826 dürfen gemäß § 24 (1) NStRG in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs, sowie für Werbeanlagen. In der Baubeschränkungszone des § 24 (2) NStRG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegend Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG		
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 59 "Gewerbegebiet Leuchtenburg III", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.		
Rastede,		
..... Bürgermeister		(Siegel)
VERFAHRENSVERMERKE		
PLANUNTERLAGE		
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1 : 1.000		
Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5), Die Verwertung für nichteigene Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutungsvollen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).		
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.		
Westerstede, Katasteramt Westerstede - Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg -		(Siegel)
PLANVERFASSER		
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gewerbegebiet Leuchtenburg III" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.		
Rastede,		Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS		
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gewerbegebiet Leuchtenburg III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.		
Rastede, Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG		
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 und der Begründung haben vom bis zum öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.		
Rastede, Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS		
Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 59 "Gewerbegebiet Leuchtenburg III" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.		
Rastede, Bürgermeister
BEKANNTMACHUNG		
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gewerbegebiet Leuchtenburg III" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.		
Rastede, Bürgermeister
VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN		
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gewerbegebiet Leuchtenburg III" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.		
Rastede, Bürgermeister
BEGLAUBIGUNG		
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gewerbegebiet Leuchtenburg III" stimmt mit der Urschrift überein.		
Rastede, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	
	Gewerbegebiet (GE)
	Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe)
2. Maß der baulichen Nutzung	
GRZ 0,8	zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
GH ≤ 12,00 m	zulässige Gebäudehöhe
3. Bauweise, Baugrenzen	
	abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzungen
	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
	Versorgungsleitung (oberirdisch), 110 kV-Leitung der E.ON Netz GmbH
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken
	Wasserfläche, hier: Gewässer II. Ordnung
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung (MF1 + MF2)
	zu erhaltender Einzelbaum
8. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers zu belastende Flächen
	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereiche III, IV und V)
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche untereinander
	Flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP), Tag- und Nachtwerte
	FSP, Abgrenzung der Teilflächen (TF) 1-13 und 16-17 gemäß Lärmgutachten
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. Lärmemissionskontingente
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990	
<h1>Gemeinde Rastede</h1> <h2>Landkreis Ammerland</h2>	
<h3>Bebauungsplan Nr. 59</h3> <h3>"Gewerbegebiet Leuchtenburg III"</h3>	
Übersichtsplan unmaßstäblich	
	
Entwurf	18. Dezember 2009
Diekmann & Mosebach	Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40	
