

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 68d „Westlich Tannenkrugstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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, den (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

*) *) Nichtzutreffendes bitte streichen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP-Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 D und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 D und der Begründung sowie der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 68 D nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 68 D ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 68 D ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 68 D und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

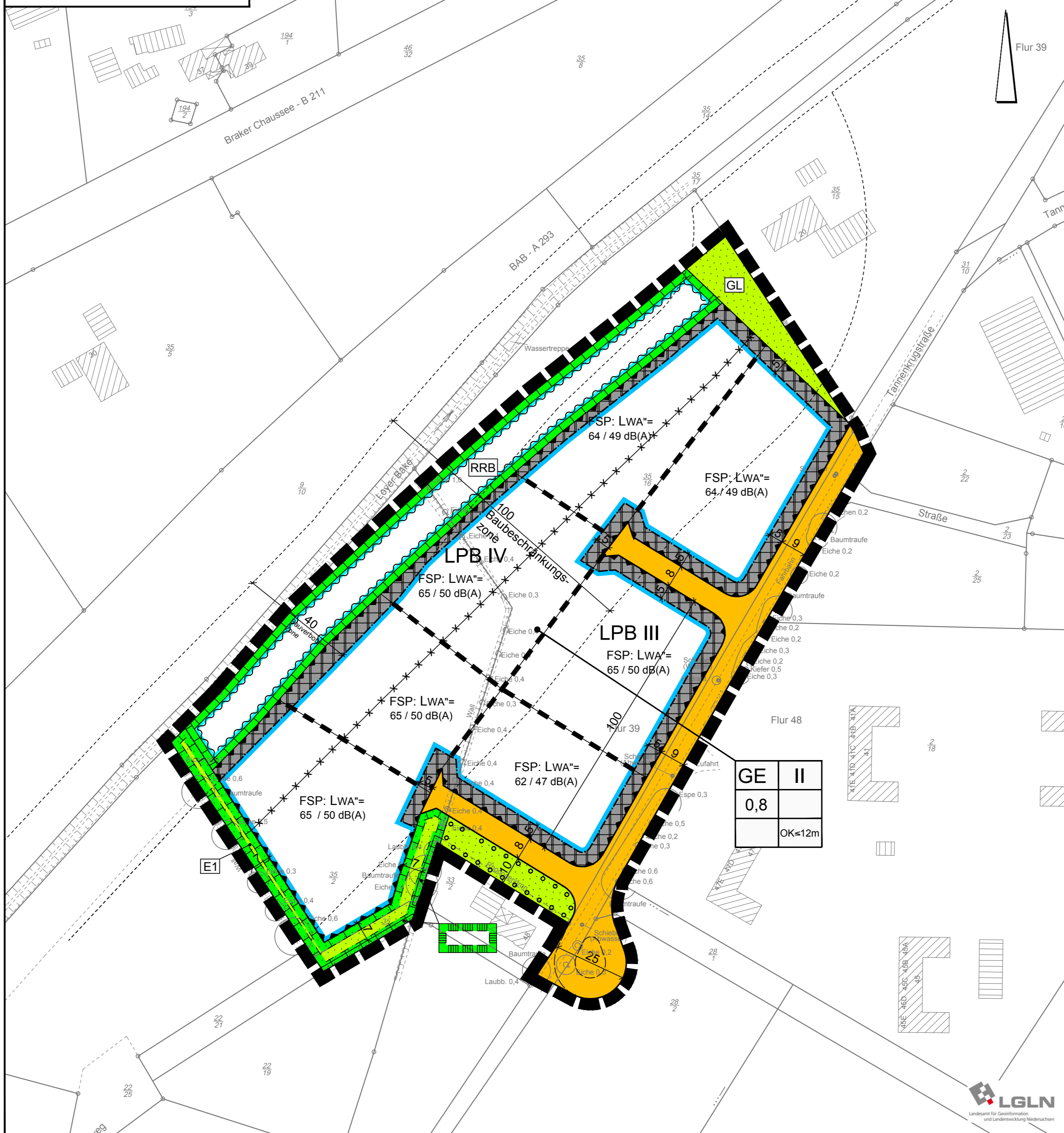
Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV (Menger)	Planunterlage Rastede-BP68d-Tannenkrugstraße 2010-12-13.DXF	16.12.2010

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK ≤ 12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - GL Zweckbestimmung: Gartenland

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gemäß § 22 NAGBNatSchG geschützte Wallhecke)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- LPB III Lärmpegelbereich III
- x-x-x- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- FSP: LWA= 65 / 50 dB(A) tags / nachts Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² tags / nachts
- Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegel
- Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1 In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind gemäß § 1 [5] BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen

Gemäß § 1 [9] BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasterer Liste:
 - zentrenrelevante Sortimente
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Sportartikel
 - Bücher, Schreibwaren
 - Spielwaren
 - Musikinstrumente
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Geschenkartikel
 - Foto, Film
 - Optik
 - Uhren, Schmuck
 - Heimtextilien, Kurzwaren
 - Unterhaltungselektronik (TV, HIFI, CD/Neue Medien)
 - nahversorgungsrelevante Sortimente
 - Lebensmittel
 - Reformwaren
 - Drogerieartikel
 - Parfümerieartikel
 - Schnittblumen
 - Zeitschriften

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtkaufkraft begrenzt.

§ 2 In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten

§ 3 Gemäß § 9 [1] Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO wird die Oberkante der Gebäude mit maximal 12 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Oberkante der Fahrbahnmittelle der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Gebäudes. Die baulichen Anlagen des Immissionsbereiches (z.B. Schornsteine) sind von der Bauhöhenbeschränkung gemäß § 16 [6] BauNVO ausgenommen.

§ 4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn A 293 sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

§ 5 Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit E 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Wallabschnitte mit fehlendem Gehölzbewuchs sind durch die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Stieleichen (*Quercus robur*) in einem Pflanzabstand von 5 m zu entwickeln. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzreichen Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Malen im Jahr zulässig.

§ 6 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wasserbundentem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

§ 7 Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte und mit einem Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB belegte private Grünfläche ist zur randlichen Eingrünung des Plangebietes dauerhaft mit standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen darf 2 m nicht unterschreiten. Abgänger Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Pflanzliste			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faubaum
<i>Corylus avellana</i>	Hasselstrauch	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrwende
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechhölzchen	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgelbblatt	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Vogelkirsche		

§ 8 Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² (FSP) gemäß Planzeichenschild, differenziert für die Zeiten tags 6:00 - 22:00 Uhr (1. Wert) und nachts 22:00 - 6:00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten. Schalleistungspegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schalleistungspegels in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

§ 9 An den Fassaden von Büroräumen (auch Aufenthalts- und Sozialräume) und Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a. erf. R_{w, res} = 35 dB
Bürräume u. a.: erf. R_{w, res} = 30 dB

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a. erf. R_{w, res} = 40 dB
Bürräume u. a.: erf. R_{w, res} = 35 dB

Beim Einbau von schalldämmten Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hinweise

Anlage 1 zu Vorlage 2011/051

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Boenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleineren Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.
Dabei ist das Betriebsgrundstück ggfs. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r \geq 1,5 \cdot d$ entspricht, mit d als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r .

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schalleistungsrechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose im folgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 8: Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes dem dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA, zul}$) nicht überschreitet.

$L_{WA, zul} = FSP + 10 \lg(F/F_0)$
 $L_{WA, zul}$ = zulässiger Schalleistungspegel in dB(A)
FSP = flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²
F = Fläche des Anlage-/Betriebsgrundstückes in m²
F₀ = Bezugsfläche von 1 m²

- Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 9: Erläuterungen zu den Anforderungen

Lärmpegelbereich III
Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w, res} = 30$ dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 35$ dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von $R_w = 25$ dB.

Lärmpegelbereich IV
Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von mindestens $R_{w, res} = 35$ dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 40$ dB errichtet werden und maximal 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von $R_w = 30$ dB.

- Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

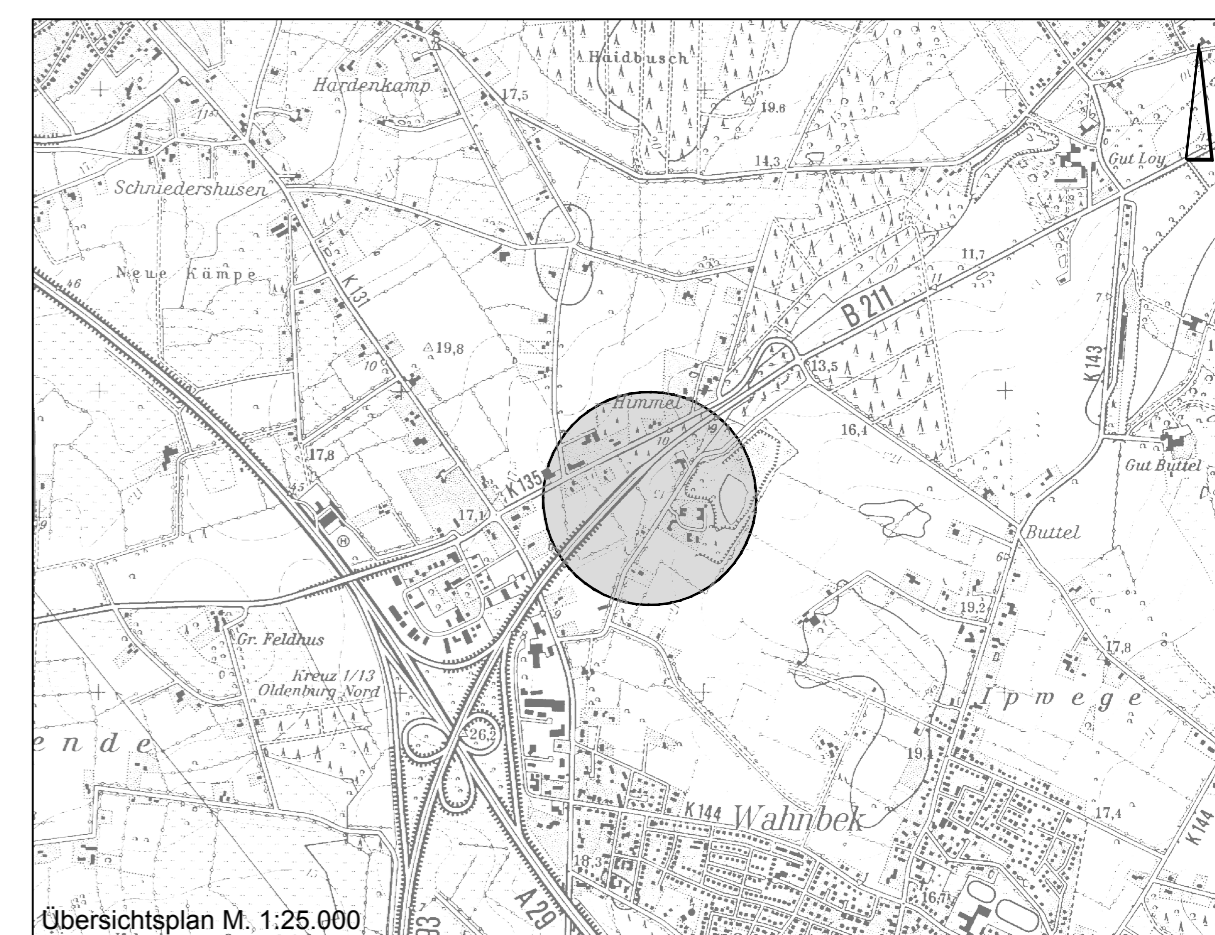
Nachrichtliche Übernahmen

- Innerhalb der Baubeschränkungen sind gemäß § 9 (2) und (6) FStG Anlagen der Außenwerbung mit Sichtrichtung zur Autobahn/ Bundesstraße nicht zulässig.

gezeichnet:	U. E.				
geprüft:	Th. Aufleger				
Datum:	28.03.2011				

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 68d "Westlich Tannenkrugstraße"



04. April 2011

M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/9717473