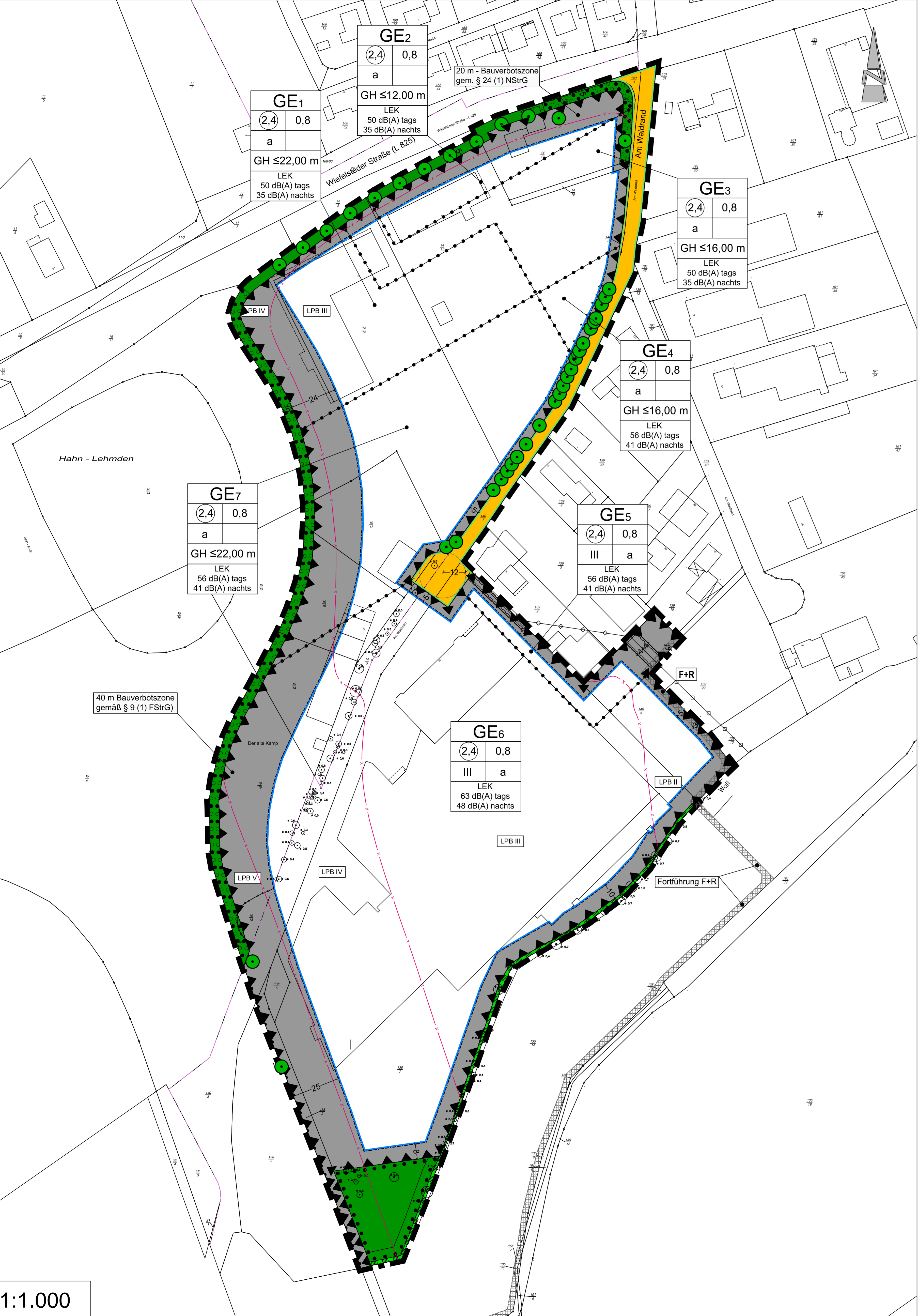


4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden"



1:1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1-GE7) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten der Rasteder Liste gem. § 1 (5) i.V.m. § 19) BauNVO nicht zulässig:
 Nahversorgungsrelevante Sortimente:
 Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitungen und Zeitschriften.
 Zentrenrelevante Sortimente:
 Bekleidung, Wäsche, Haus- und Heimtextilien, Sportbekleidung- und Schuhe, Schuhe, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat, Foto und Zubehör, optische und akustische Artikel, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Koffer und Taschen, Sanitätswaren.
 Nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente:
 Zoobedarf, Möbel, Baumarktspezifische Kernsortimente, Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge, Elektrohaushaltsgeräte, Lampen und Leuchten, Fahrräder und Fahrradzubehör, Unterhaltungselektronik und Tonträger, Musikalien, Musikinstrumente, Computer und Kommunikationselektronik, Auto und Autozubehör, Gartenmarktspezifische Kernsortimente, Erotikartikel, Waffen.
 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE1-4) sind Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Randsortimenten Bekleidung, Schuhe, Uhren und Schmuck sowie Lederwaren bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Innere der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1-GE7) sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00Uhr - 22.00Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder emissionsrechtlich genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung und Eintragung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher von Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.
- Innere der Gewerbegebiete (GE) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: obere Gebäudekante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenerkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längsbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innere der Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzpflanzungen nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
 Pflanzarten:
 Bäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Steileiche, Birke, Schwarzerle
 Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn
 Qualitäten:
 Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90cm
- Innere der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind südlich der Wiefelsteder Straße 11 Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB in einem Abstand von ca. 15,00 m zu pflanzen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
 Pflanzarten: Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Steileiche (Quercus robur)
 Qualitäten: Solitärbäume, 6-8 x verpflanzt, Stammumfang 50-70 cm
- Innere der mit Lärmpegelbereichen II bis V (LPB II - V) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (R_{w, res}) durch die Außenbauteile einzuhalten:
 Lärmpegelbereich II:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 30 dB
 Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w, res} = 30 dB
 Lärmpegelbereich III:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 35 dB
 Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w, res} = 30 dB
 Lärmpegelbereich IV:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 40 dB
 Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w, res} = 35 dB
 Lärmpegelbereich V:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 45 dB
 Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w, res} = 40 dB
- Innere der mit Lärmpegelbereichen II bis V (LPB II - V) gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Änderung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 an der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.
- Innere der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite oder die Anordnung von zusätzlichen Schallschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Schallschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Beurteilungspegels aus dem Straßenverkehr um das Maß der Überschreitung des Orientierungswertes tags bewirken.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch dem der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z. B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten). Ausgenommen von dieser Regelung sind Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen sowie Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden. Ausnahmeweise können Werbeanlagen auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Stelle der Leistung angrenzt.
- Werbeanlagen mit Blicklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfäche größer als 1 m² sind nicht zulässig.
- Lichtwerbung in den folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3025 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen.
- Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) sowie Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen sind nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlestammknochen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinzentronen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfund und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Von der BAB A29 sowie der L825 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgränze der BAB A29 sowie der L825 auf gesamter Länge mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand zu erhalten (§ 24 NSrG i.V.m. § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.
- Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 treten sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 28 inkl. 1.-3. Änderung außer Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Nach § 9 (1) FStRG "Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen" sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung von 40 m bei Bundesautobahnen gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig (Anbauverbotszone). Im übrigen sind in einer Entfernung von 100 m zur Bundesautobahn die weiteren Beschränkungen nach § 9 (2) FStRG (Anbaubeschränkungszone) bei der Errichtung baulicher Anlagen zu beachten. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Errichtung von Werbeanlagen als Nebenanlagen und als eigenständige Hauptnutzung innerhalb der Baubeschränkungszone ist gem. § 9 (6) FStRG unzulässig bzw. bedarf der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLSiBV-Gb.OL).
- Entlang der Wiefelsteder Straße (L 825) sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Straßengesetz (NSrG) zu beachten. Innerhalb der 20,00 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40,00 m - Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NSrG entlang der Wiefelsteder Straße (L 825) ist die Beteiligung und Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde erforderlich.
- Innere des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich eine gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Walhecke.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in dem jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Rastede die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede,

Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand xx/2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede,

Dipl. Ing. Alfred Mengler (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,

Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rastede,

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Rastede,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im/in bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN ÜBER DIE AUFSTELLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Innere eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" mit örtlichen Bauvorschriften sind die textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 1. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
 2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes -nicht- geltend gemacht worden.

Rastede,

Bürgermeister (Siegel)

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
 GE Gewerbegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
 (2,4) 0,8 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 III maximale Zahl der Vollgeschosse
 GH ≤12,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenzen
 a abweichende Bauweise: keine Längsbegrenzung
 Baugrenze
4. Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 Hauptabwasserleitung
6. Grünflächen
 private Grünfläche
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anpflanzen von Einzelbäumen
 Erhaltung von Einzelbäumen
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
8. Sonstige Planzeichen
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Lärmpegelbereiche
 LEK tags
 LEK nachts
 Emissionskontingente, Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
 geplanter Fuß- und Radweg
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie des Maßes der baulichen Nutzung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Schutzreifen der Abwasserleitung

Anlage 1 zu Vorlage 2016/031

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf 17. Februar 2016