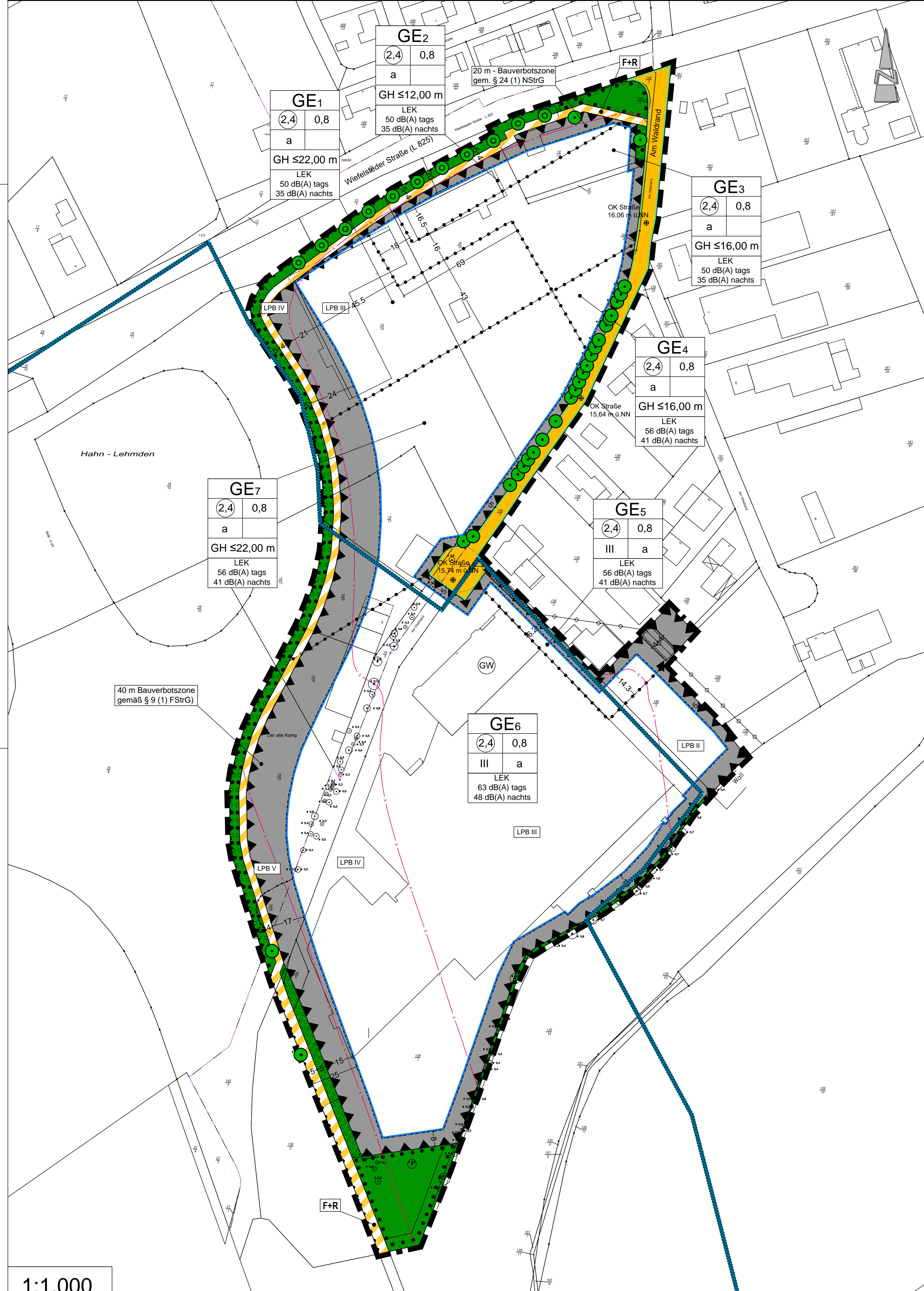


4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden"



1:1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1-GE7) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden aufgeführten zentralen und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentralen relevanten Sortimenten der Rasterliste gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
Nahversorgungsrelevante Sortimente: Nahrung- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitungen und Zeitschriften.
Zentralrelevante 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 zentralrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente: Zoobedarf, Möbel, Baumarktsspezifische 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, Gartenspezifische Kernsortimente, Erotikartikel, Waffen.
Ausnahmsweise ist innerhalb der Gewerbegebiete (GE1-4) ein Einzelhandelsbetrieb mit den zentralen relevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Uhren und Schmuck sowie Lederwaren in Verbindung mit dem gewerblichen Betrieb bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.
2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1-GE7) sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00Uhr - 22.00Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.
3. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: obere Gebäudekante
Straßenoberkante (Fahrbahnmittel) der nächsten Erschließungsstraße.
4. 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).
5. Innerhalb 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 Umwelteinwirkungs zum 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zu ergänzen. Abträge 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, Stieleiche, Birke, Schwarzerle
Straucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schneeball, Weißdorn
Qualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150cm
Straucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90cm
6. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind südlich der Wiefelstede Straße 11 Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB in einem Abstand von ca. 15,00 m zu pflanzen.
7. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB vorhandenen Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
8. In den mit Lamppegelbereichen II bis V (LPB II - V) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen 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
Bürosräume u. ähnliches: erf. R,w,res = 30 dB
Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R,w,res = 35 dB
Bürosräume u. ähnliches: erf. R,w,res = 30 dB
Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R,w,res = 40 dB
Bürosräume u. ähnliches: erf. R,w,res = 35 dB
Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R,w,res = 45 dB
Bürosräume u. ähnliches: erf. R,w,res = 40 dB
9. Innerhalb 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 Anordnung von schutzbedingten Räumen i. S. d. DIN 4109 an der der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.
10. Innerhalb 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 schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig.
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch dem der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
3. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.
4. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1 m² sind nicht zulässig.
5. Lichtwerbung in den folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtblau, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen.
6. Werbung mit Einsatz von Bildwörfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) sowie Werbeanlagen, von denen Beschaltungen zum Zwecke der Werbung ausgehen sind nicht zulässig.
7. Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind die Fassaden der Gebäude in den Farben grau, grün, weiß und schwarz folgendermaßen zulässig:
Weiß in den RAL Farbtönen 9001-9003, 9010, 9016 und 9018 auf maximal 25% der Gesamtfassade.
Grün in den RAL Farbtönen 6003, 6006, 6007, 6011, 6013, 6020-6022, 6025 und 6028 mit Helligkeitsbezugswert >30 und <80 auf mindestens 80% der Gesamtfassade.
Schwarz auf bis zu 5% der Gesamtfassade.
HINWEISE
1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagern zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
3. 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.
4. 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 NStGr i.V.m. § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.
5. Teile des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 liegen in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Nethen.
6. Die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden über den Flächenpool der Gemeinde Rastede kompensiert. Der Eingriff in die bestehende Wallhecke wird über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland ausgeglichen.
7. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht von 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für nistende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen.

- 8. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 treten sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 28 inkl. 1.-3. Änderung außer Kraft.
9. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 2017) anzuwenden.
10. Die DIN 4109 ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
11. Die Straßenhöhen auf der Straße "Am Waldrand" bewegen sich zwischen 15,64 m und 16,06 m über NN.
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
1. Entlang der Ausfahrtrasse der BAB 29 gelten die Bestimmungen des § 9 (1) und (2) Fernstraßengesetz (FStrG).
2. Entlang der L 825 "Wiefelstede Straße" gelten die Bestimmungen des § 24 (1) und (2) Niedersächsisches Straßengesetz (NStGr).
PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der jeweils aktuellsten Fassung, 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
Quellatlas: 1:1.000
© 2015
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Clippenburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand v. 2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotriebe ist einwandfrei möglich.
Westerstede,
Dipl. Ing. Alfred Menger (Siegel)
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
(Unterschrift)
PLANVERFASSER
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" wurde ausgearbeitet von Diekmann - Mosebach & Partner.
Rastede,
Dipl. Ing. O. Mosebach (Siegel)
(Planverfasser)
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss 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 bekannt gemacht 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.
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 ausliegen.
Rastede,
Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den 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/n 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
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden" mit örtlichen Bauvorschriften sind
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten
2. Verfahrens- und Formvorschriften,
3. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und
4. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Aufstellungsvorgangs 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

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
2,4 zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
0,8 zulässige Grundosflächenzahl (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
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
Hauptwasserleitung
6. Grünflächen
private Grünfläche
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Nethen
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
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
9. 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
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie des Maßes der baulichen Nutzung
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Schutzstreifen der Abwasserleitung
Oberkante Erschließungsstraße 16,06 m über NN

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

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



Endfassung 02. Mai 2018