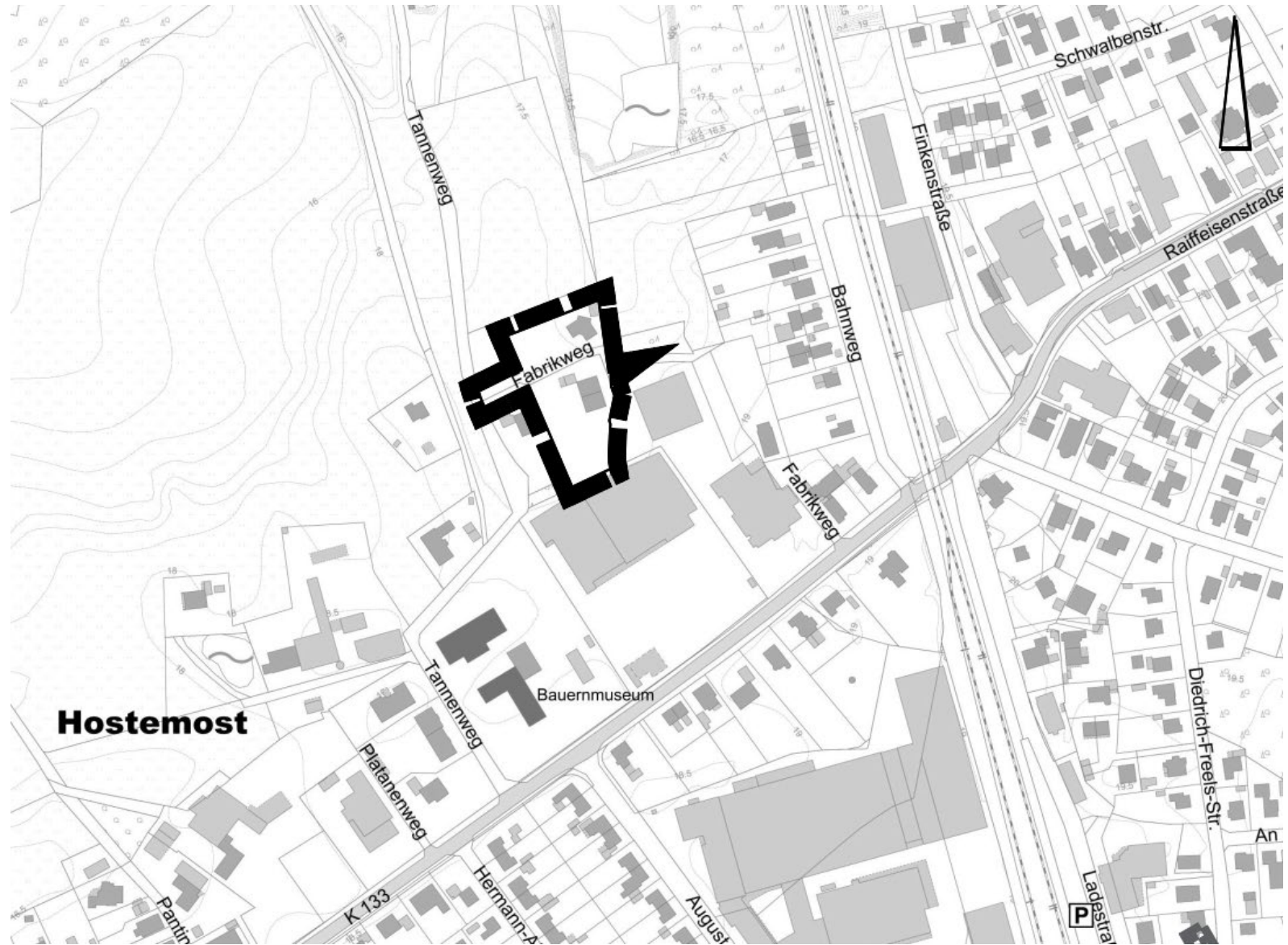




Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 118

„Fabrikweg“












Hostemost

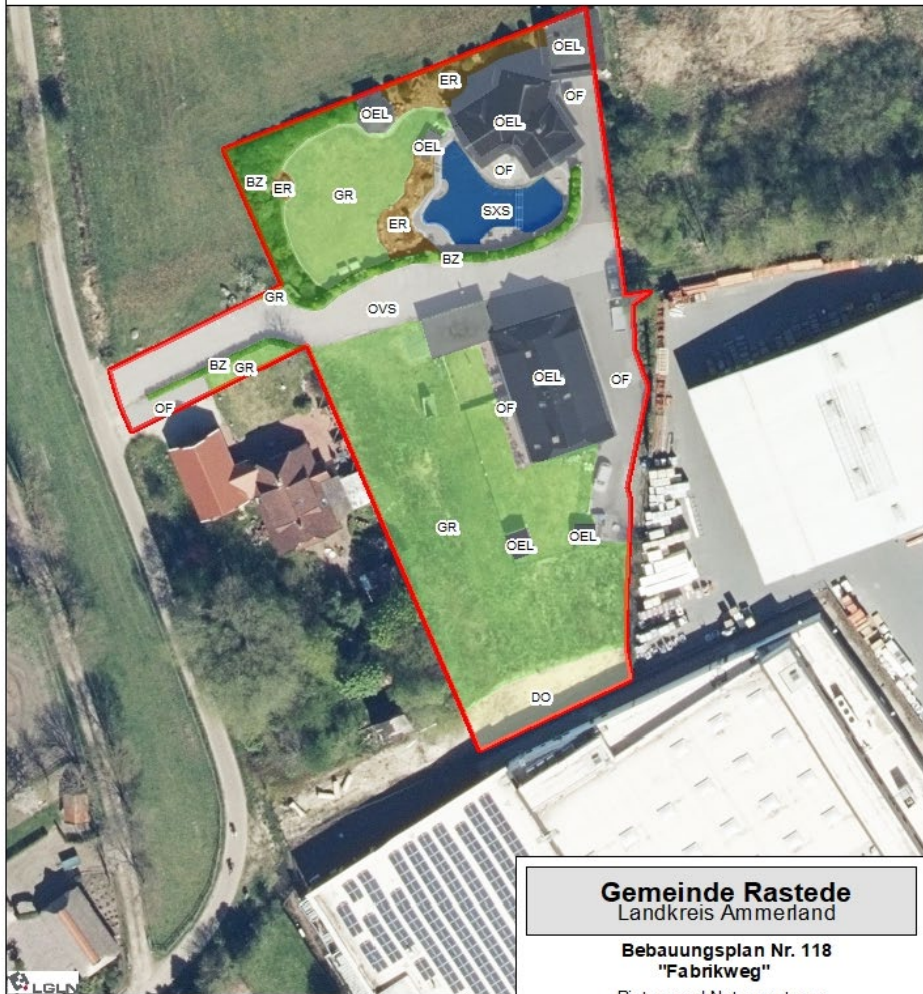
Bauernmuseum

Erfordernis, Anlass und Ziele der Planung

- Für das Plangebiet liegt der VBP Nr. 7 aus dem Jahr 2003 vor. Dieser wurde aufgestellt, um die Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes einschließlich Betriebsleiterwohnhaus und einer Mitarbeiterwohnung zu ermöglichen.
 - Derzeit befindet sich im Plangebiet ein Zweifamilienhaus mit vier Wohnungen. Die Wohnungen sind an nicht betriebszugehörige Personen vermietet. Im Jahr 2011 wurden Mietverträge mit zwei Mitarbeitern getroffen, die Fertigstellung der Wohnungen verzögerte sich jedoch, so dass die Mitarbeiter sich andere Wohnungen gesucht haben.
 - Es wurde ein Nebengebäude mit Garage, Carport und Abstellraum am nordöstlichen Rand innerhalb eines festgesetzten Pflanzgebotes erstellt.
 - Das Mehrfamilienhaus und das Nebengebäude sind auf der Basis des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig.
- => Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 mit der Festsetzung von Mischgebieten erforderlich, Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung**



- | | | | |
|--|--|--|--|
| Biotop- und Nutzungstypen | | Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen | |
| Binnengewässer | |  OVS Straße | |
|  SXS Sonstiges naturfernes Staugewässer | |  OF Sonstige befestigte Fläche | |
| Fels-, Gesteins- und Offenbodenbiotop | |  OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet | |
|  DO Sonstiger Offenbodenbereich | | Sonstiges | |
| Grünanlagen | |  Geltungsbereich | |
|  GR Scher- und Trittrasen | | | |
|  BZ Ziergebüsch/-hecke | | | |
|  ER Beet /Rabatte | | | |



Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118
"Fabrikweg"

Biotop- und Nutzungstypen
Stand: Mai 2022

M: 1:750

Seitenweg 1
39621 Osterburg
Postfach 3 607
26038 Osterburg

Telefon 0411 971 71-0
Telefax 0411 971 71-2
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Fachberufe



LGLN

N

0 12,5 25 50 Meter

Quelle ALK - Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011

Textliche Festsetzungen

§ 1

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus
- Betriebsleiterwohnhaus
- Mitarbeiterwohnung

§ 2

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

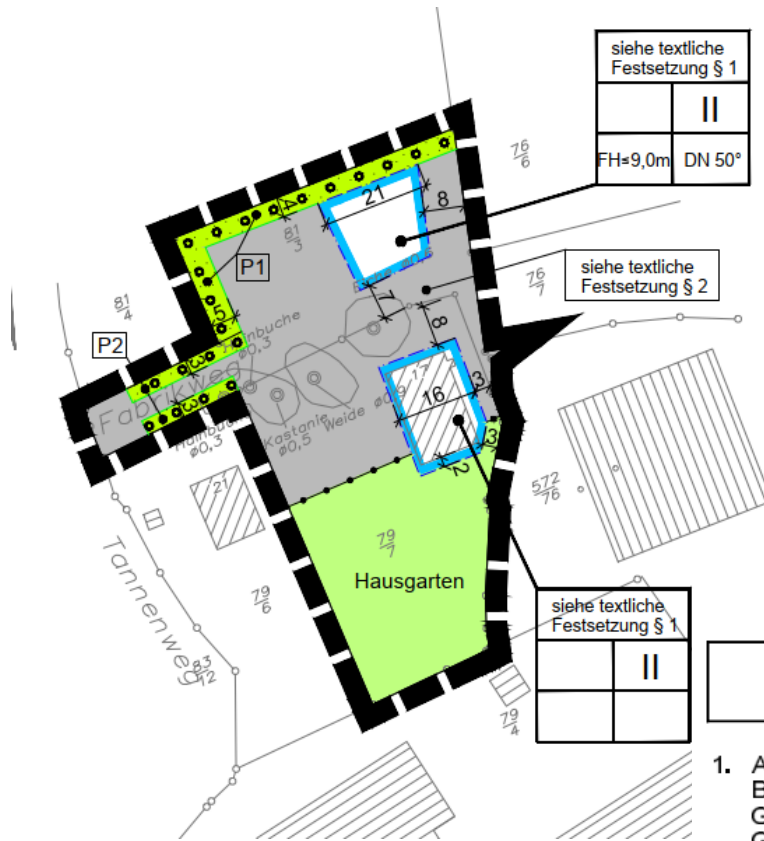
- private Hausgärten
- Ausstellungsflächen und Ausstellungsobjekte des Garten- und Landschaftsbaus, einschließlich Wasserflächen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Einfriedungen, Zufahrten, Wegeverbindungen, Rückhaltenmulden etc.)
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
- Stellplätze und Carports im Sinne des § 12 BauNVO

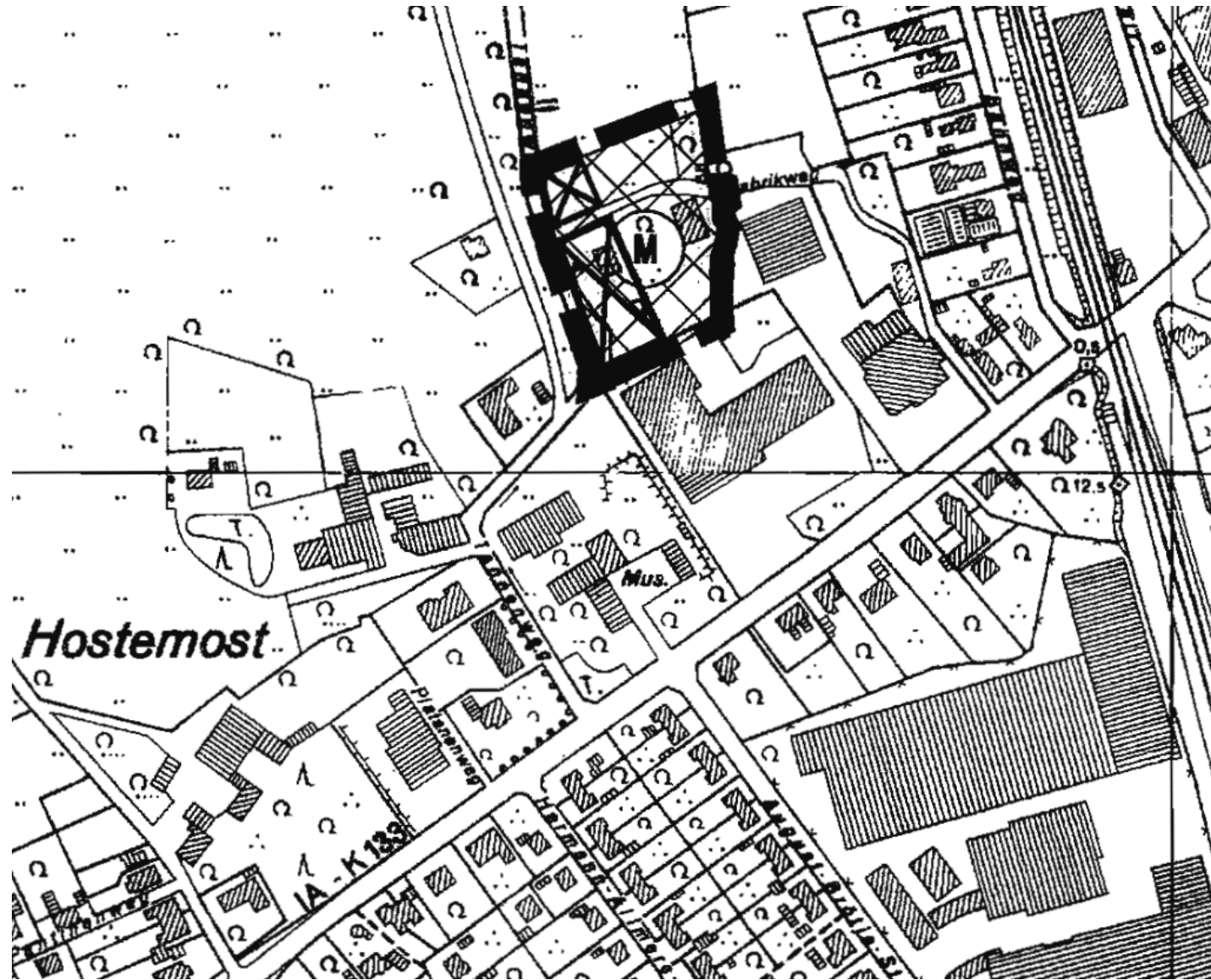
.....

Anlage 2 zu Vorlage 2020/093

Örtliche Bauvorschriften

1. Als örtliche Bauvorschrift wird für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 erlassen: Für die Eindeckung geneigter Dächer der Wohn- und Geschäftsgebäude sind nur Betondachsteine oder Tonpfannen (Dachziegel) zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände ist Ziegelmauerwerk oder Klinkermauerwerk oder Fachwerk mit Ziegelmaueraufsachung zulässig. Untergeordnete Bauteile gemäß § 7b NBauO und Wintergärten, offene Garagen und Garagen dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz und anderen ortsüblichen Baustoffen bzw. Baumaterialien zulässig.
2. Als örtliche Bauvorschrift für das nördliche Baufeld wird erlassen: Das Dach des Wohn- und Geschäftshauses ist in einer Dachneigung von 50° auszuführen. Abweichungen um bis zu 3° sind zulässig. Von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben und Erker sowie Krüppelwalm.





Vorliegende Gutachten

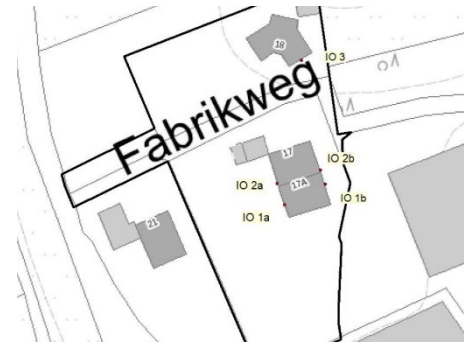
- Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

Verkehrslärm: Die Berechnungen zeigten, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete im gesamten Plangebiet unterschritten werden.

Gewerbelärm: Der Orientierungswert wird tags auf der östlichen Fassadenseite um bis zu 6 dB überschritten. Nachts wird der Orientierungswert an allen Immissionsorten um mindestens 3 dB unterschritten.

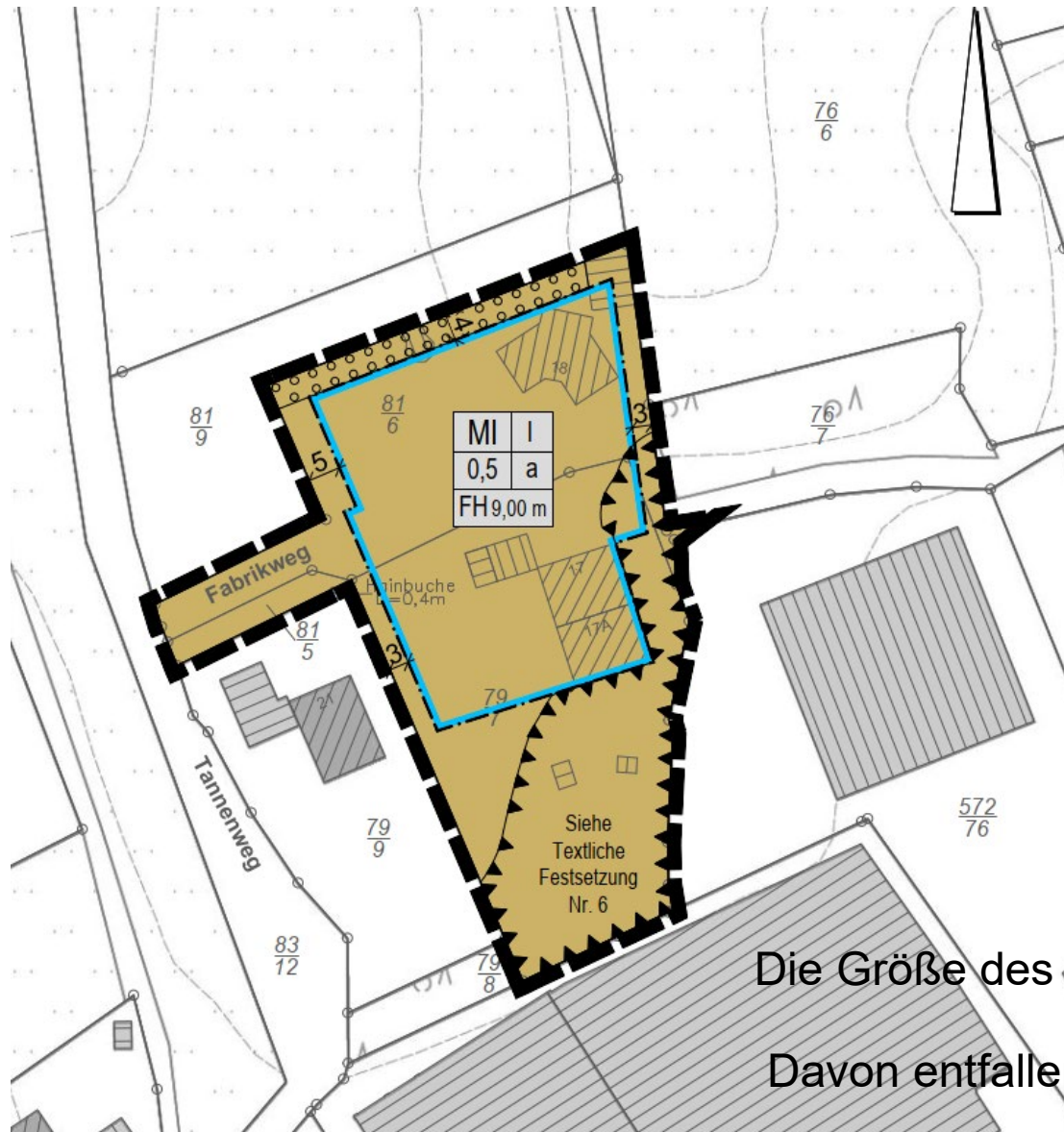
Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der örtlichen Topografie nur schwer umzusetzen.

- ⇒ Die Bereiche mit Überschreitungen sind im Planteil gekennzeichnet. Hier sind keine Außenwohnbereiche zulässig.
- ⇒ Dem Immissionsschutz muss auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden.



Belange von Natur und Landschaft

- Gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetages ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 2.370 Werteinheiten. Die Kompensation soll auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 81/9 erfolgen. Die Kompensation wird im weiteren Verfahren näher dargelegt und in der Umsetzung gesichert.



Die Größe des Plangebietes: ca. 4.626 qm.

Davon entfallen auf das Pflanzgebot 206 qm.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Mischgebiet

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI (§ 6 Abs. 2 BauNVO) folgende, allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI (§ 6 Abs. 3 BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen mit Ausnahme von Ladestationen für Elektromobilität.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI oberhalb des 1. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In dem Mischgebiet gilt gemäß § 22 Abs.2 BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäudelängen bis 20 m zulässig sind.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Für das Mischgebiet ist eine maximale Gebäudehöhe im Planteil festgesetzt. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Tannenweg), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile des Immissionsschutzes (z. B. Schornstein, oder zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie.) Durch diese Nutzungen kann die maximal zulässige Gesamthöhe um einen Meter überschritten werden.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen entsprechend der aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Bäume – Heister, 2xv. ohne Ballen, 250 – 300 cm hoch bzw. Sträucher 2xv. ohne Ballen, 80 – 100cm hoch zu verwenden

Artenliste Gehölze:

Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

6. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die gebietstypischen Orientierungswerte für Gewerbelärm nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:1987-05 werden durch Schallimmissionen von angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118.

2. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss im Bereich von 45° bis 55° liegen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Zur Dacheindeckung sind nur Betondachsteine oder Tonpfannen (Dachziegel) zulässig

Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

3. Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände ist Ziegelmauerwerk oder Klinkermauerwerk sowie Fachwerk mit Ziegelmauerausfachung zulässig.

Untergeordnete Bauteile und Wintergärten, offene Garagen und Garagen dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz und anderen ortsüblichen Baustoffen bzw. Baumaterialien zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Fabrikweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 „Fabrikweg“ einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie den örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.