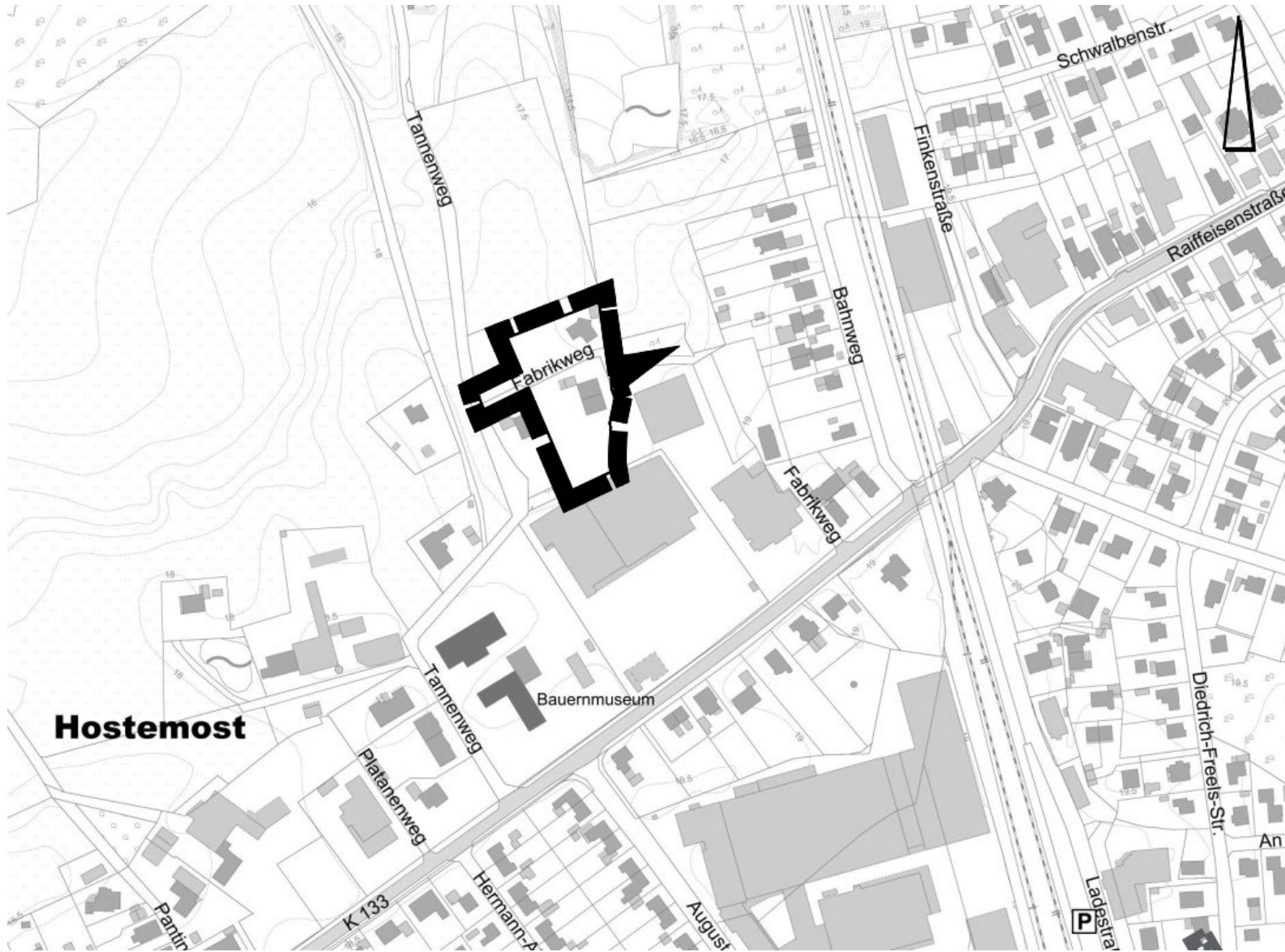


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 118
„Fabrikweg“

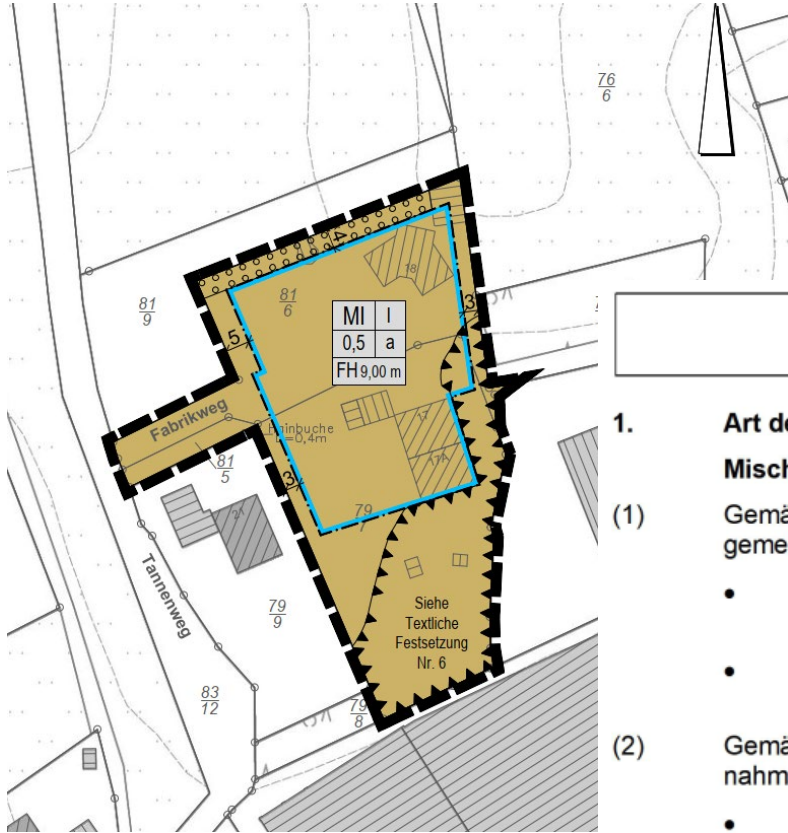
Lage im Gemeindegebiet



Erfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Ausweisung eines Mischgebietes zur Absicherung des Bestandes
(Gartenbaubetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus und 4 Fam.-Wohnhaus)





Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO**
Mischgebiet
 - 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.
 - 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.
- 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.
- 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	<i>Acer campestre</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

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.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **Landkreis Ammerland:** Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung nach Ablauf des Bestandsschutzes und Anpassung der Satzung.

Die Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Rastede ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

- **Landkreis Ammerland:** An den Fassadenseiten, an denen der Orientierungswert überschritten wird, Festverglasungen für Aufenthaltsräume.

Dem Immissionsschutz kann auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Dieses betrifft Bereiche an der östlichen Fassadenseite, wo Flure und Schlafzimmer von Lärmimmissionen betroffen sind. Die Erfordernisse ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar.

- **Landkreis Ammerland:** In Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts sollten schallgedämmte Lüftungsanlagen festgesetzt werden. Auch Lärmpegelbereiche sollten ausgewiesen werden.

Die Orientierungswerte in Bezug auf den Verkehrslärm sind eingehalten. Der Immissionsschutz ist auf Ebene der Baugenehmigung sicherzustellen.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt:** Schutzbedürftige Räume auszuschließen, wenn die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm überschritten werden.

Dem Immissionsschutz kann auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden.

- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen:** Hinweis auf zwei Betriebe mit Tierhaltung südwestlich des Plangebietes.

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Zur Entwurfsfassung wird eine neue externe Kompensationsfläche angesetzt, da die ursprünglich angedachten Flächen nördlich des Plangebietes nicht zur Verfügung stehen.

Die Kompensation erfolgt östlich von Wahnbek durch Entwicklung eines artenarmen Extensivgrünlandes auf Moorböden.



Änderung der Baufelder,
keine Erweiterungspotenziale

Bei Berücksichtigung der
Abwägungsvorschläge keine
Änderung der textlichen
Festsetzungen erforderlich

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit