

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 48 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 116 A Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgearbeitet.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.05.2022). 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.

Vermessungsbüro Menger, Rhododendronstr. 22, 26655 Westerstede

Westerstede den ..... Öffentl. best. Verm.-Ing.

### Planverfasser

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

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den ..... Bürgermeister

### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 116 A mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Rastede, den ..... Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 116 A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 116 A ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den ..... Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 116 A ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 116 A und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den ..... Bürgermeister

### Beglaubigungsvermerk

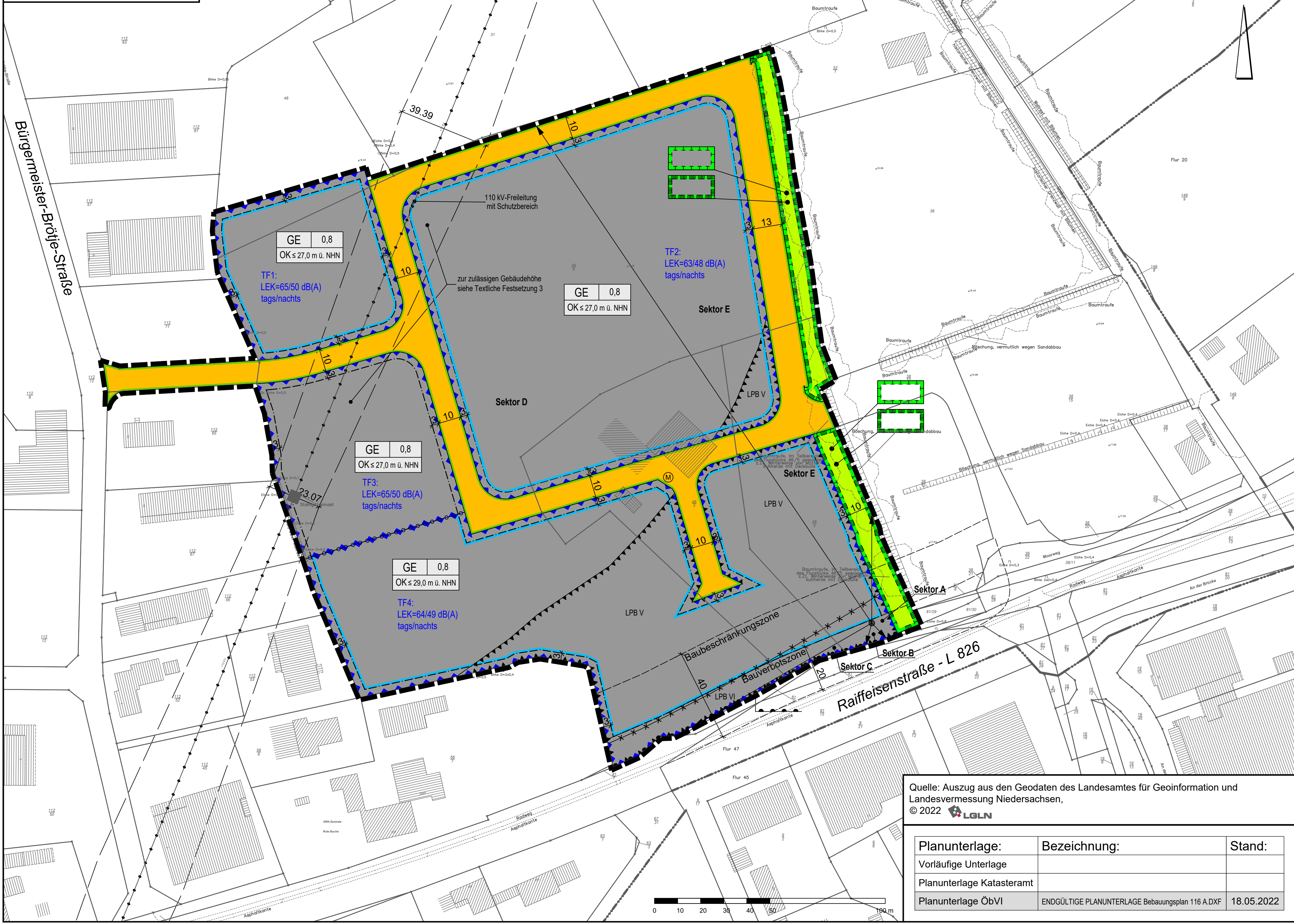
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den ..... GEMEINDE RASTEDE Der Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)
Bauzonungsverordnung (BauZNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3726), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 179)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

# Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 LGLN
Planunterlagen: Bezeichnung: Stand:
Vorläufige Unterlage
Planunterlagen Katasteramt
Planunterlagen ÖbVl: ENDGÜLTIGE PLANUNTERLAGE Bebauungsplan 116 A DXF 18.05.2022

Textliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels, von Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsfächern für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsfächer und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig.
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe). Von dem Ausschluss ausgenommen sind Handwerksbetriebe (z.B. Metzger).
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz)
- Gewerbliche Tierhaltungsanlagen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
(2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen, mit Ausnahme von Ladestationen für die E-Mobilität
- Anlagen für sportliche Zwecke
(3) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 23 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten/Zuwegungen sowie Einfriedungen.
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
(1) Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (NNH). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.
(2) Im Bereich des festgesetzten Leitungsschutzstreifens zur 110-kV-Freileitung ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Abstimmung mit dem Leitungsträger im Zuge der Genehmigungsverfahren festzulegen. Die maximale Höhe von 27,0 m ü. NNH gemäß Planbeschreibung darf nicht überschritten werden.
4. Vorkerhungen und Flächen für Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
(1) 'Schallschutz von Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) zu stellen.

Sonderfallregelungen
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Die am östlichen Plangebietrand abschnittsweise ausgeprägten Baum-Walhecken werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Grundfläche ist die Walhecke einschließlich der Baumbestände zu erhalten, zum Schutz der Gehölze sind der vorgelagerte Saum extensiv zu pflegen (max. einmalige Mahd). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Parallel zum westlichen Rand der Grundfläche ist eine Eindämmung vorzunehmen.
(2) Stellplatzflächen von PKW-Stellplatzanlagen (ohne Fahrgassen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen) zu befestigen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
(3) Die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) sind auf mindestens 25 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind u.a. Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Waldrebe (Clematis vitalba), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) und Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
(4) Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen. Flächen für technische Dachaufbauten sowie begehbare Dachterrassen sind bis zu einem Umfang von 20% der Dachflächen ohne extensive Dachbegrünung zulässig. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 8 cm vorzusehen und mit einer standortgerechten Kräutermischung anzubauen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
6. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
PKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze zu einem Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.
7. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
8. Ausschuss fester Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)
Table with columns: Teilfläche, LEX\_tag, LEX\_nacht

Richtungssektoren
Table with columns: Sektor, Anhang, Ende, Zusatzkontingent tags, Zusatzkontingent nachts

Der Referenzpunkt wird mit folgenden Koordinaten (UTM, ETRS89) festgelegt: RW: 32444610; HW: 5899510
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte i) Richtungssektor k LEX,i durch LEX,i + LEX,zum,i zu ersetzen ist.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl
OK ≤ 27,0 m ü. NNH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK = Oberkante)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
oberirdische 110 kV-Leitung mit Schutzbereich
9. Grünflächen
Private Grünfläche
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Müllsammelplatz
Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, hier: Lärm-Emissionskontingente
Lärm-Emissionskontingent pro qm tags/nachts
Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche
LPB V Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Lärmzusatzkontingente, Bezugspunkt
Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten
Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Hinweise [Anlage 2 zu Vorlage 2023/221]

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkeilsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/739-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdemazet direkt.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
5. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.
6. Außerkräfttreten
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 116A treten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 in den Überschneidungsbereichen außer Kraft.
7. Durch geplante Neubauten innerhalb des Leitungsschutzbereiches und die damit verbundene Nutzungsänderung werden die statischen Anforderungen an die Masten der Avacon Netz GmbH erhöht. Die betroffenen Maststützpunkte müssen nach gültiger Freileitungsnorm (VDE-AR-N 4210-4 Anforderungen an die Zuverlässigkeit bestehender Stützpunkte von Freileitungen, Ausgabe 08-2014) statisch geprüft und gegebenenfalls ertüchtigt oder neu errichtet werden.

gezeichnet: M. Hackfeld, V. Schulz, V. Schulz, M. Hackfeld, M. Hackfeld
Projektierer: Th. Aufleger, Th. Aufleger, Th. Aufleger, Th. Aufleger, Th. Aufleger
Projektbearbeiter: I. Rehfeld, I. Rehfeld, I. Rehfeld, I. Rehfeld, I. Rehfeld
Datum: 28.09.2022, 05.09.2023, 19.09.2023, 14.11.2023, 18.12.2023

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 116 A Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung
Übersichtsplan M. 1 : 7.500
Dezember 2023 M. 1 : 1.000
NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1, 26121 Oldenburg, Telefon 0441 97174-0, Telefax 0441 97174-73, Postfach 5335, E-Mail info@nwp-ol.de, 26043 Oldenburg, Internet www.nwp-ol.de