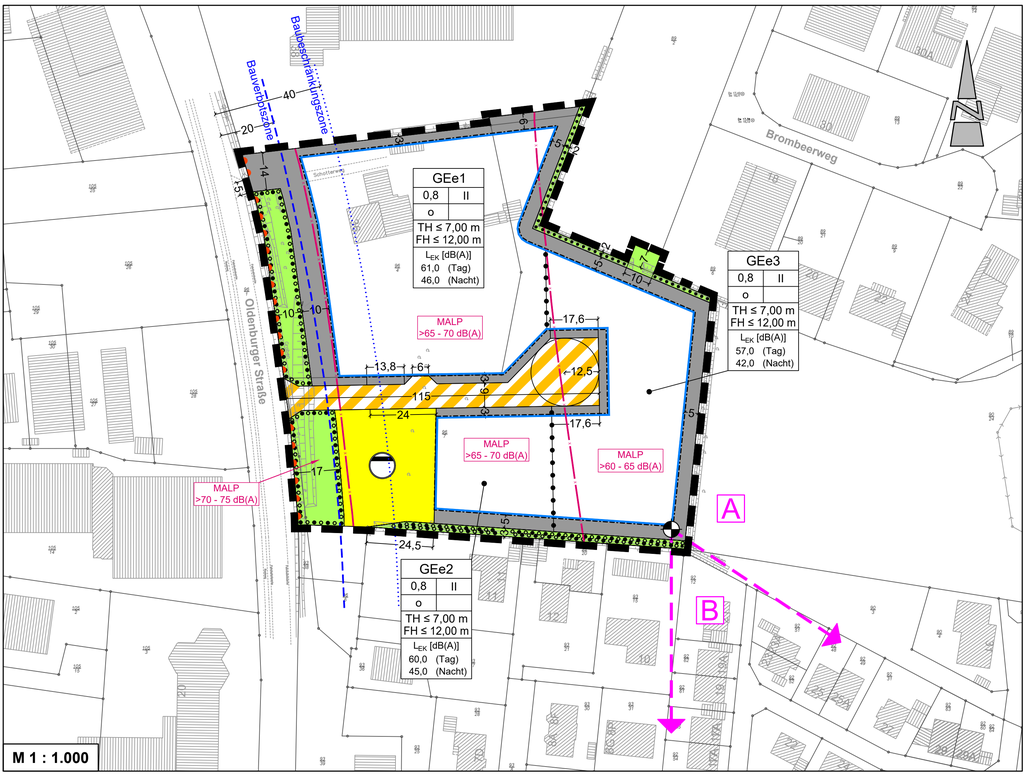
Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 121 "Oldenburger Straße, Wahnbek"

mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) - (GEe3) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1, 3 & 4 BauNVO (Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind E-Tankstellen/-Ladesäulen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO, welche allgemein zulässig sind.

2. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) - (GEe3) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 & 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) gem. §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

3. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) - (GEe3) sind gem. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste als Kernsortiment nicht zulässig. Als Randsortiment (insgesamt max. 10 % der Verkaufsfläche) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.

   Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
   (WZ - Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008)

   Zentrenrelevante Sortimente

   Bekleidung, Wäsche
   Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)

   Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör),
   Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)

   Sportbekleidung und -Schuhe
   Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung)
   Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)

   Schuhe
   Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)

   Bücher
   Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)

   Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
   Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)

   Spielwaren
   Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)

   Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat:
   Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2), Einzelhandel mit Haushalts-gegenstände na n. g. (WZ 47.59.9), Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Er-zeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) [hier nur Geschenkartikel]

   Foto und Zubehör:
   Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)

   Optische und akustische Artikel:
   Augenoptiker (WZ 47.78.1), Einzelhandel mit medizinische und orthopädische, Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)

   Uhren, Schmuck:
   Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)

   Lederwaren, Koffer- und Taschen:
   Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)

   Sanitätswaren:
   Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)

   Nahversorgungsrelevante Sortimente

   Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
   Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 27.31.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)

   Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren
   Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel Apotheken (WZ 47.73.0)

   Schnittblumen und kleinere Pflanzen
   Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleinere Pflanzen)

   Zeitungen und Zeitschriften
   Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

   Zur Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern (dies beinhaltet Stand-, Auslage- und Ausstellungsflächen, dem Kunden zugänglichen Gänge bzw. Laufwege, Umkleidebereiche, Eingangs- und Kassenzonen, Windfänge, zugängliche Lagerflächen, SB-Hochregalhallen, Freiverkaufsflächen oder Zelte).

4. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen und auf der nicht überbaubaren, östlichen Grundstücksfläche zu den Flurstücken 89/2, 98/6 und 90/24 hin sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

5. Es gelten für bauliche Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO folgende Höhenbezugspunkte:

   Obere Bezugspunkte:

   Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   Firsthöhe (FH): obere Firstkante

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

6. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mindestens 50 % der Stellplätze und Zufahrten ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies- / Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zu befestigen.

7. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 25% der Fassaden mit Hilfe von fest installierten Rankhilfen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO.

8. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist innerhalb der Stellplatzanlagen pro 10 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

9. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen" Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

10. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 4) Nistkästen für Brutvögel (geeignet für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

11. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 3) Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen. Die Kästen müssen für die entsprechenden Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist im Verlauf des Winters bis Mitte Februar zu gewährleisten.

12. Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist gem. § 9 (1) Nr. 23 a) BauGB 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.

13. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) sind gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

14. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (*LEK*) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Lfd. Nr.	Teilfläche	Quellentyp	Emissionskontigent *LEK* in dB(A) pro m² Tag/Nacht	Quellfläche in m²
1	GEe1	DIN 45691	61/46	8.413
2	GEe2		60/45	3.549
3	GEe3		57/42	4.602

   Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A-B nach DIN 45691 werden folgende Zusatzkontingente festgesetzt:

Richtungssektor k	Zusatzkontigent *LEK* zus. k in dB pro m² Tag/Nacht	UTM-Koordinaten WGS84; Zone 32U Sektorengrenze 1	Sektorengrenze 2
A	3 / 3	E: 32448660 N: 5896028	E: 32448666 N: 5896031
B	0 / 0	E: 32448666 N: 5896031	E: 32448660 N: 5896028

   Der Bezugspunkt, von welchem die einzelnen Sektoren ausgehen, hat die Koordinaten E: 32448660 / N: 5896035.

15. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß *R'*w,ges durchzuführen.

16. Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von 64 dB(A) < *La* ≤ 70 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel *La* in dB (A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß *R'*w,ges Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
60	30	30
65	35	30
70	40	35

17. Innerhalb des Geltungsbereiches werden als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für Schlafräume folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

   - In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB (A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
   - Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von *Lr*,Nacht > 50 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
   - Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) ≥ *Lr*,Nacht > 45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
   - Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

   Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /15/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

   Von den oben aufgeführten Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

18. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a) i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

19. Dachflächen, mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad, sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Mindestens 60% dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Dabei sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter) zu verwenden. Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen werden können Flächen für technische Dachaufbauten, zum Beispiel für Photovoltaikanlagen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen

   Zu verwendende Pflanzenarten:
   Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Rotbuche
   Sträucher: Eingriffliger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

   Qualitäten:
   Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150cm
   Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

20. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Die zu verwendenden Planzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 18 zu entnehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205765-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

3. Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.

5. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

7. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

8. Gemäß § 24 (1) NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen:

   - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
   - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
   - nicht errichtet werden.

9. Gemäß § 24 (2) NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn:

   - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
   - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

10. In der Gemeinde Rastede bestehen folgende rechtsgültige Bebauungspläne, in denen keine Kontigentierung der Schallimmissionen festgesetzt ist:

    - Bebauungsplan Nr. 33a, nur nördliches Baufeld;
    - Bebauungsplan Nr. 33 b, inkl. 1. und 2. Änderung;
    - Bebauungsplan Nr. 33 c, inkl. 1. Änderung;
    - Bebauungsplan Nr. 47, inkl. 2., 3. & 4. Änderung, im nordwestlichen, südlichen und südwestlichen Baufeld.

11. Die oben angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

12. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

13. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

14. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

15. Trotz der im Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsrestwert von insgesamt 27.906 Werteinheiten für das Schutzgut Biotoptypen, die extern zu kompensieren sind. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen und zur Deckung des Kompensationsdefizits von 27.906 Werteinheiten herangezogen werden. Durch die vorliegende Planung werden Wall-hecken auf einer Länge von insgesamt rd. 113 m überplant. Dafür ist eine Neuanlage im Verhältnis 1:1 (= 113 m) erforderlich. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 113 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Dies erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecke über die Stiftung kompensiert werden kann.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 2 NBauO

Für den gesamten Geltungsbereich findet die Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) - in der Fassung mit Satzungsbeschluss vom 22.07.2014 Anwendung.
Folglich treffen für den Geltungsbereich folgende Vorschriften zu:

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 (1) der NBauO.

2. Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlag (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).

   Ausgenommen von dieser Regelung sind:
   - Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,
   - Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.

   Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

3. Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

   - Werbung in Form von Laut-, Wechsel- und Blinklicht
   - Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthelllorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 603·8· Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
   - Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
   - Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

4. Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden.

5. Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung am ..... beschlossen.

Rastede, ... (Siegel) .....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023 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 vom 30.01.2023; AZ: 227008-7) 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.

Westerstede, den .....

..... (Siegel)
Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur
Rhododendronstraße 22
26655 Westerstede

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek" mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner ausgearbeitet.

Rastede, ...
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, ...
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung und die Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, ...
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Rastede, ...
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, ...
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede, ...
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek" mit örtlichen Bauvorschriften wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

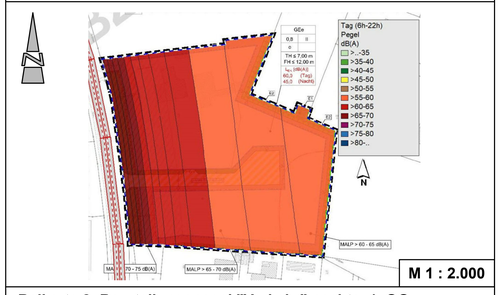
Rastede, ...
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

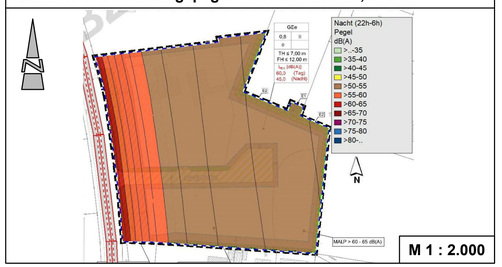
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, ...
Bürgermeister

Beikarte 1: Beurteilungspegel "Verkehr" tagsüber, 1. OG.



Beikarte 2: Beurteilungspegel "Verkehr" nachts, 1. OG.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 2 zu Vorlage 2024/022

1. **Art der baulichen Nutzung**
   - GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   - **0,8** — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
   - **II** — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, z. B. II
   - **TH ≤ 7,00m** — maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 7,00 m
   - **FH ≤ 12,00m** — maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 12,00 m
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
   - o — offene Bauweise
   - Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Verkehrsfläche
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. **Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**
   - Flächen für die Abwasserbeseitigung
   - Zweckbestimmung, hier: "Regenrückhaltebecken"
6. **Grünflächen**
   - private Grünflächen
7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
   - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Wallheckenschutzstreifen
   - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8. **Sonstige Planzeichen**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
   - maßgebliche Außenlärmpegel *La* gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01
   - *LEK* tags / *LEK* nachts — Emissionskontingent (*LEK*), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691