

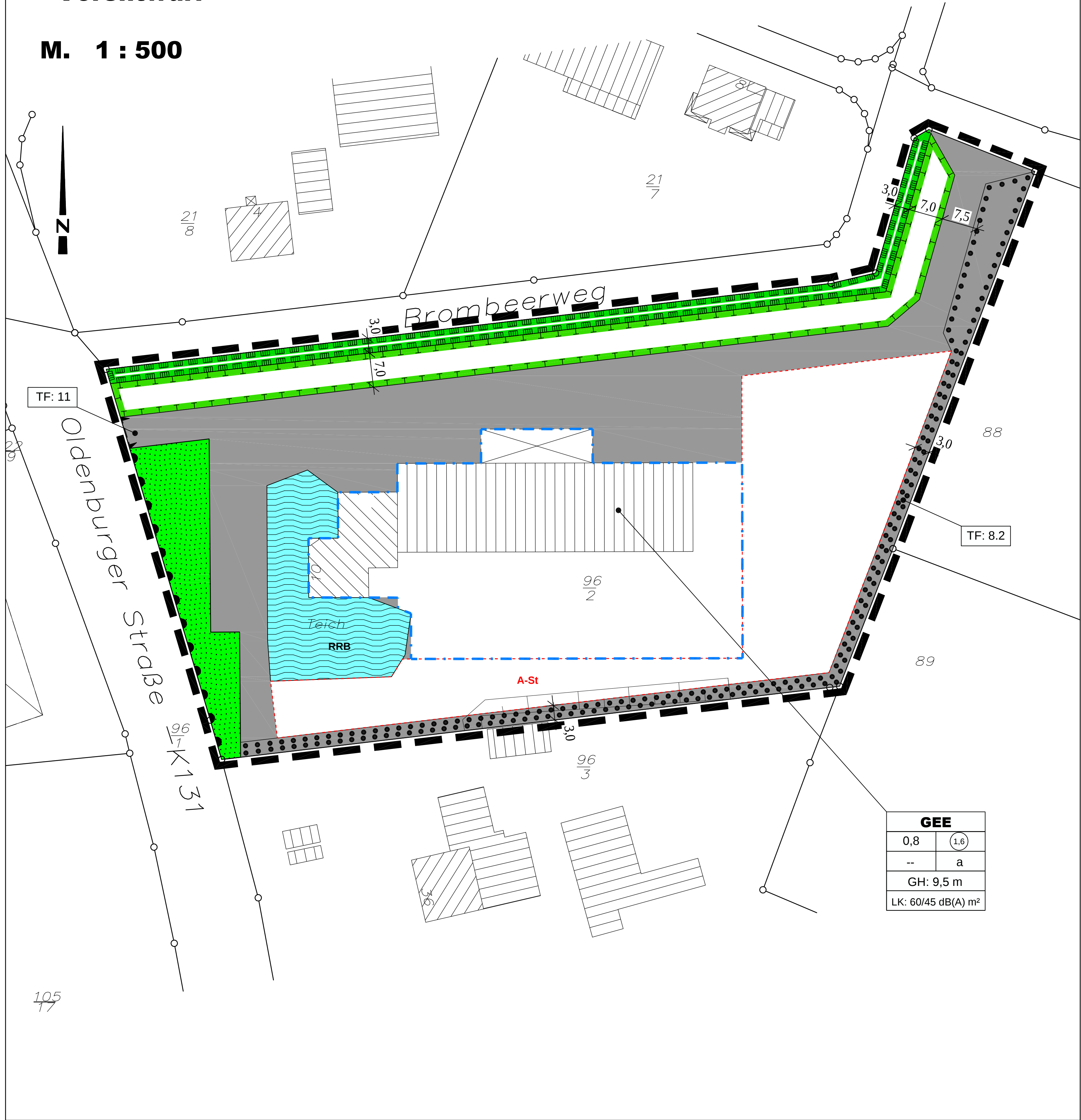
Gemeinde Rastede  
Vohabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1  
"Südlich Brombeerweg"  
1. Änderung

Anlage 1 zu Vorlage 2010/104

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Vorentwurf -

M. 1 : 500



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



eingeschränktes Gewerbegebiet  
(vgl. textl. Festsetzung Nr. 10)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl als Höchstmaß

GH: 9,5 m

Gebäudehöhe als Höchstmaß

1,6

Geschoßflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis,  
als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

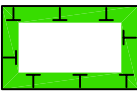
a

abweichende Bauweise

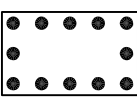
--- --

Baugrenze

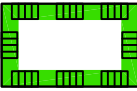
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft

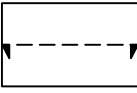


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen sowie von Gewässern

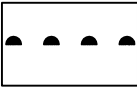


Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des  
Naturschutzrechts (vgl. Nachrichtliche Übernahme Nr. 3)

5. Verkehrsflächen

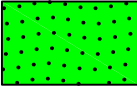


Einfahrtsbereich (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)



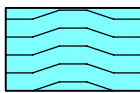
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen



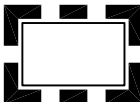
private Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen - Regenrückhaltebecken

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Ausstellungs-Stellplätze  
und Stellplätze

LK:

60/45 dB(A) m²

Lärmkontingent in dB(A)/m² tag/nacht

Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet GEE gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 12 BauGB

Im Plangebiet sind Verkaufs- und Werkstätten für Autohandel, Büro- und Ausstellungsflächen, sowie zugehörige Nebenanlagen und Nutzungen zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe bildet die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante Fahrbahnmitte der anliegenden Erschließungstrasse. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise a festgesetzt, es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

4. Flächen für Ausstellungs-Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche A-ST sind Stellplatzanlagen als Ausstellungsflächen zulässig.  
4.2 Innerhalb der überbaubaren Bereiche sind Stellplatzanlagen als Ausstellungsflächen zulässig.  
4.3 Ausnahmsweise sind auch Stellplätze außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Es sind Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße 131 und der straßenseitige Baugrenze nicht zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Es sind zum Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes die Ausstellungs-Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z B. wassergebundene Decke, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Betonfiltersteine) auszubilden Hiervon ausgenommen sind die Fahrspuren.

6.2 Es sind die Pkw-Stellplätze zu begrünen. Innerhalb der Pkw-Stellplatzbereiche ist zur Gliederung der Anlage alle zehn Stellplätze ein Pflanzbeet in der Größenordnung eines Stellplatzes mit einem hochstämmigen standortgerechtem Baum (siehe Pflanzliste) mit Unterpflanzung zu pflanzen und zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

7. Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die gekennzeichnete Grünfläche ist als Beet- oder Rasenfläche anzulegen. Sie ist zudem mit einer Baumreihe entlang der Oldenburger Straße zu bepflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

8. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

8.1 Die Bäume und Gehölze innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten.  
  
8.2 Die entlang der östlichen Plangebietsgrenze gekennzeichnete Fläche darf im Falle einer Betriebserweiterung – ausnahmsweise - bis zu einer Breite von 10 m unterbrochen werden.

9. Schutzstreifen für Wallhecken gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Schutzflächen zum Schutz der Wallhecken nach § 33 NNatG bauliche Anlagen im Sinne der §§ 3,12 und 14 BauNVO, jegliche Flächen – Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen, sowie Auffüllungen unzulässig.

10. Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die festgesetzten Lärmkontingente LK nicht überschreiten:  
tagsüber (6 - 22 Uhr) 60 dB(A)/m²  
nachts (22 - 6 Uhr) 45 dB(A)/m²

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellhöhe 5 m über Grund) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

11. Erschließung gemäß § 9 Nr. 11 BauGB

Die Zufahrt von und zur Oldenburger Straße (K 131) dient nur dem Besucher- und Mitarbeiterverkehr. Die Betriebsverkehre sind ausschließlich über den Brombeerweg abzuwickeln.

12. Pflanzliste

Bäume:  
Hainbuche, Vogelkirsche, Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Schlehe  
  
Sträucher:  
Hasel, Weißdorn, Hartriegel, Faulbaum, Geißblatt, Stechpalme, Weidengebüsch, Kornelkirsche, Hartriegel in Arten, Spindelbaumgewächse in Arten, Forsythie, Blutjohannesbeere, Liguster, Felsenbirne

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. Bodenfunde

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Aurich unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß Fernstraßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone der K 131, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig, ebenfalls dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

2. Werbeanlagen gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

In einem Abstand von 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 131, bedarf die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde.

3. Wallhecken gemäß § 33 NNatG

Die bestehende Wallhecke im Plangebiet ist gemäß § 33 NNatG geschützt, sie darf nicht geschädigt werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Vorhabenbezonenen Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rastede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

\_\_\_\_\_  
(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Rastede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Gemarkung: ....., Flur: ..

Maßstab: 1 : 1.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG). Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). 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.

Oldenburg, den \_\_\_\_\_

ÖBVI Wegner

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

\_\_\_\_\_  
(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: S. Bruns

Marie-Curie-Str. 1  
26129 Oldenburg  
T 0441 361164-90  
F 0441 361164-99



Oldenburg, den \_\_\_\_\_

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis \_\_\_\_\_ gegeben.

Rastede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (gem. §10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Rastede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

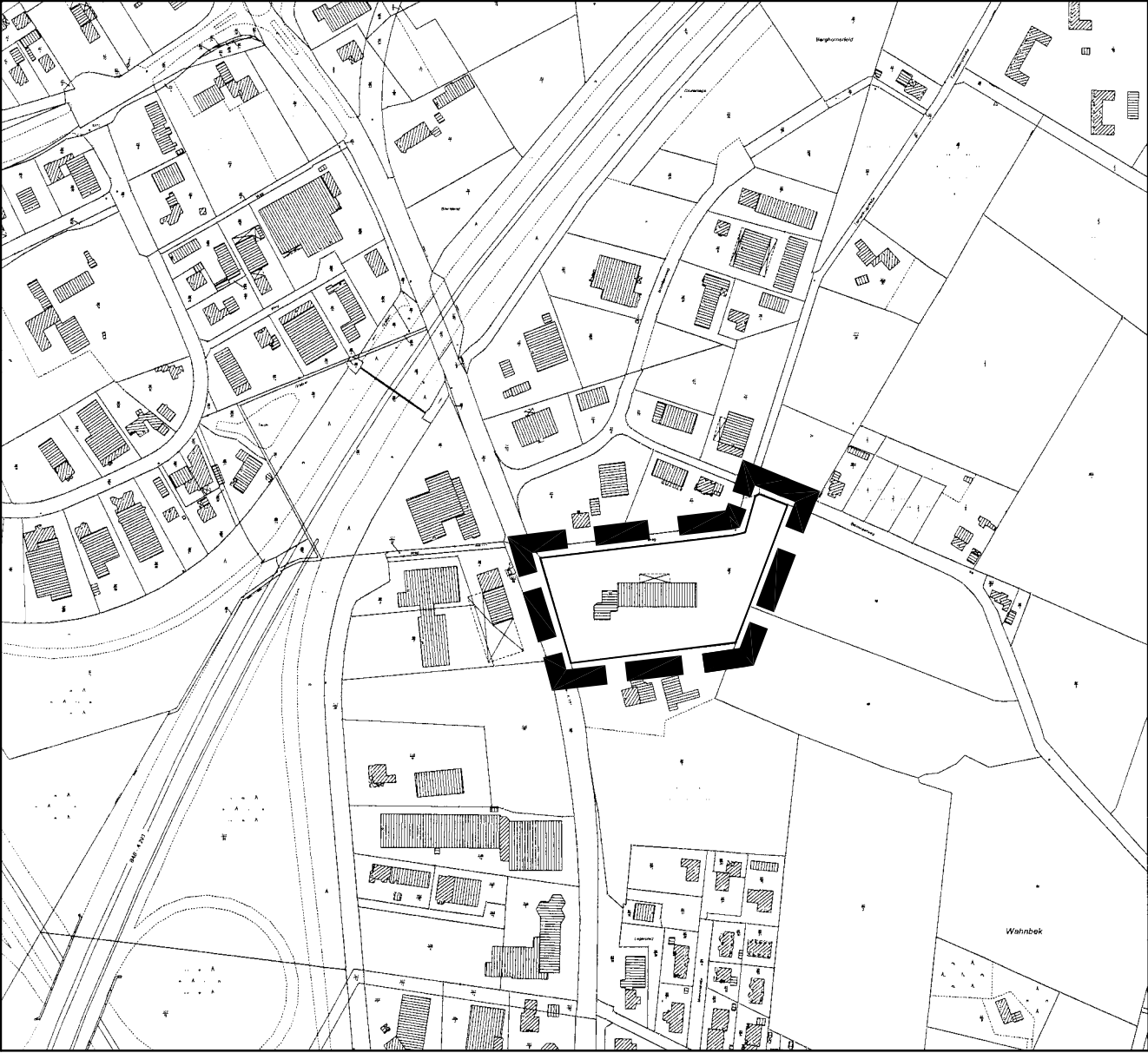
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

Übersichtsplan

M . 1 : 5.000



Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Südlich Brombeerweg" 1. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Vorentwurf -

M. 1 : 500