

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 94 "Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy"



- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "NABK" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:
 - Gebäude und Räume für:
 - Verwaltung,
 - Unterkunft und Verpflegung,
 - Schulung,
 - betriebsbezogenes Wohnen (Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal),
 - weitere, zweckbezogene Nutzungen.
 - Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO 2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "NABK" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:
 - Gebäude und Räume für:
 - Unterkunft und Verpflegung,
 - Schulung,
 - betriebsbezogenes Wohnen (Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal),
 - weitere, zweckbezogene Nutzungen.
 - Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO 3) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "NABK" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:
 - Gebäude und Räume für:
 - Brandschutzübungen,
 - Fuhrpark inkl. Wartung und Instandhaltung,
 - Lager,
 - weitere, zweckbezogene Nutzungen.
 - Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO 4) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "NABK" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:
 - Gastronomie,
 - betriebsbezogenes Wohnen (Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal),
 - weitere, zweckbezogene Nutzungen.
 - Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO 5) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "NABK" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:
 - Löschwasserteich,
 - zweckbezogene Gebäude, Anlagen und Einrichtungen.
 - Innenhalb des Bebauungsplans gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
 - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der nächstliegenden ErschließungsstraßeDie festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Krüppelwäme, Dachgäuben, Erker, Wintergärten und sonstige, untergeordnete An- oder Ausbauten.
 - Innenhalb der im Bebauungsplan festgesetzten abweichenden (a) Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Die Abstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan als begleitende Krautsaun (Wallackenschutzzone) zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind Bodenaufschüttungen und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
 - Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" zu mind. 50% wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen) zu bestellen.
 - Innenhalb der Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung: "Parkplatz" ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² neu versiegelte Fläche ein hochstammiger Laubbäum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu pflanzen.
 - Pflanzenarten: Eberesche, Esche (in Sorten), Spitzahorn (in Sorten), Weißdorn,
 - Qualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
 - Innenhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das vorhandene, naturnahe Gehölz zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Sträucher und Laubbäume nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
 - Pflanzenarten: Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Weißbuche, Schwarzerle
 - Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schneeball, Weißdorn
 - Qualitäten: Bäume: 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm; Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
 - Innenhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abträge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Dies gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume.
 - Innenhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist die Anlage von Fuß- und Radwegen mit wasserdurchlässiger Bestätigung zulässig.
- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich eine gem. § 22 (3) NABGNatSchG geschützte Wallecke. In einem Abstand von 5,00 m, ausgehend vom Wallfuß, ist jegliche Versiegelung, Abtragung oder Aufschüttung unzulässig.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb des nach § 19 NABGNatSchG i. V. m. § 26 BNatSchG geschützten Landschaftsschutzgebietes WST-Nr. 78 "Rastede Geestrand".
 - Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen mehrere, nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmale (Herrenhaus, Eiskeller).
- ### NACHRICHTLICHE HINWEISE
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Otener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenarbeiten und Fundstellensuchen nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Abauf von 4 Werttagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagern zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

- ### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 94 "NABK - Standort Loy", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
- Rastede,
- Bürgermeister: L.S.
- ### VERFAHRENSVERMERKE
- ### PLANUNTERLAGE
- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
- Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtelgene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:
- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
 - die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 (3) VerMG)
- Die Planunterlage 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 Orthofotografie ist einwandfrei möglich.
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt Westerstede
- Westerstede,
- ### PLANVERFASSER
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 "NABK - Standort Loy" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
- Rastede, Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)
- ### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "NABK - Standort Loy" beschlossen.
- Rastede, ortsüblich bekannt gemacht.
- Bürgermeister:
- ### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 und der Begründung haben vom bis zum öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Rastede, Bürgermeister:
- ### SATZUNGSBESCHLUSS
- Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 94 "NABK - Standort Loy" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Rastede, Bürgermeister:
- ### BEKANNTMACHUNG
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 94 "NABK - Standort Loy" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.
- Rastede, Bürgermeister:
- ### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
- Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 94 "NABK - Standort Loy" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
- Rastede, Bürgermeister:
- ### BEGLAUBIGUNG
- Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 94 "NABK - Standort Loy" stimmt mit der Urschrift überein.
- Rastede, Bürgermeister:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: "NABK"

2. Maß der baulichen Nutzung
GR ≤ 5.000 m² zulässige Grünfläche (GR), z.B. ≤ 5.000 m²
GH ≤ 12,00 m zulässige Gebäudehöhe (GH), z.B. ≤ 12,00 m

3. Bauweise, Baugrenzen
a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"

5. Grünflächen
private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechts, Landschaftsschutzgebiet
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechts: Wallecke

7. Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

8. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 94
"Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy"
Übersichtsplan unmaßstäblich

Vorentwurf 23.05.2011

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40