

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

bergstraße

LSG

Bauverbotszone (20 m)

Fahrbahnkante
gem. Planfeststellungsbeschluss

zulässig sind: Gebäude und Räume für - Verwaltung - Unterkunft und Verpflegung - Schulung - betriebsbezogenes Wohnen - weitere, zweckbezogene Nutzungen
GR ≤ 3000 m²
a > 50 m
GH ≤ 12,00 m

Bauverbotszone (20 m)

M. 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1) 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.
2.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO2) 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.
3.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO3) 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.
4.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO4) 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.
5.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO5) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "NABK" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:

- Löschwasserteich,

- zweckbezogene Gebäude, Anlagen und Einrichtungen.
6.

Innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG in einem Abstand von 20,00 m entlang des jetzigen Verlaufs der B 211 (Braker Chaussee) sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes SO 3 mit der Zweckbestimmung „NABK“ Hochbauten jeglicher Art erst nach Verlagerung der Bundesstraße aus diesem Abschnitt zulässig (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB.
7.

Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO sind in einem Abstand bis zu 20,00 m, ausgehend von der äußeren Fahrbahnkante der Bundesstraße B 211 (Braker Chaussee) Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (s. Nachrichtliche Übernahme Nr. 4).
8.

Innerhalb des Bebauungsplans gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße
9.

Innerhalb 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.
10.

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 begleitender Krautsaum (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten.
11.

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 befestigen.
12.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV bei der Errichtung oder baugenehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden, die dem gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen, betriebsbezogenen Wohnen oder dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten.
13.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Parkplatz“ ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² neu versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum 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
14.

Innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist das vorhandene, naturnahe Gehölz zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle

Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt , Höhe 70 - 90 cm
15.

Innerhalb 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. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Dies gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume.
16.

Innerhalb 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 Befestigung zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich eine gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke. In einem Abstand von 5,00 m, ausgehend vom Wallfuß, ist jegliche Versiegelung, Abgrabung oder Aufschüttung unzulässig.
2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb des nach § 19 NAGBNatSchG i. V. m. § 26 BNatSchG geschützten Landschaftsschutzgebietes WST-Nr. 78 „Rasteder Geestrand“.
3.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen mehrere, nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmale (Herrenhaus, Eiskeller).
4.

Entlang der B 211 dürfen gemäß § 9 (1) FStrG in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. In der Baubeschränkungszone des § 9 (2) NStrG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Für den Neubau der Bundesstraße 211 Ortsumgehung Loyerberg gilt der Planfeststellungsbeschluss vom 31.08.2010. Der geänderte Fahrbahnverlauf ist im Zuge der jeweiligen Planungen zu berücksichtigen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 799-2120 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 Arbeit gestattet. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
2.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen 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 : 500, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Herausgegeben vom 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 nichteigene 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

1.

die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,

2.

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) NVerMG).

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 Örtlichkeit 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.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Rastede,

.....

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 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Innerhalb 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: "Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz"

2. Maß der baulichen Nutzung

GR ≤ 5.000 m²

zulässige Grundfläche (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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Parkplatz"

● ● ●

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 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: Wallhecke

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereiche III und IV)

Abgrenzung der Teilflächen untereinander

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 94

"Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

03.08.2011