



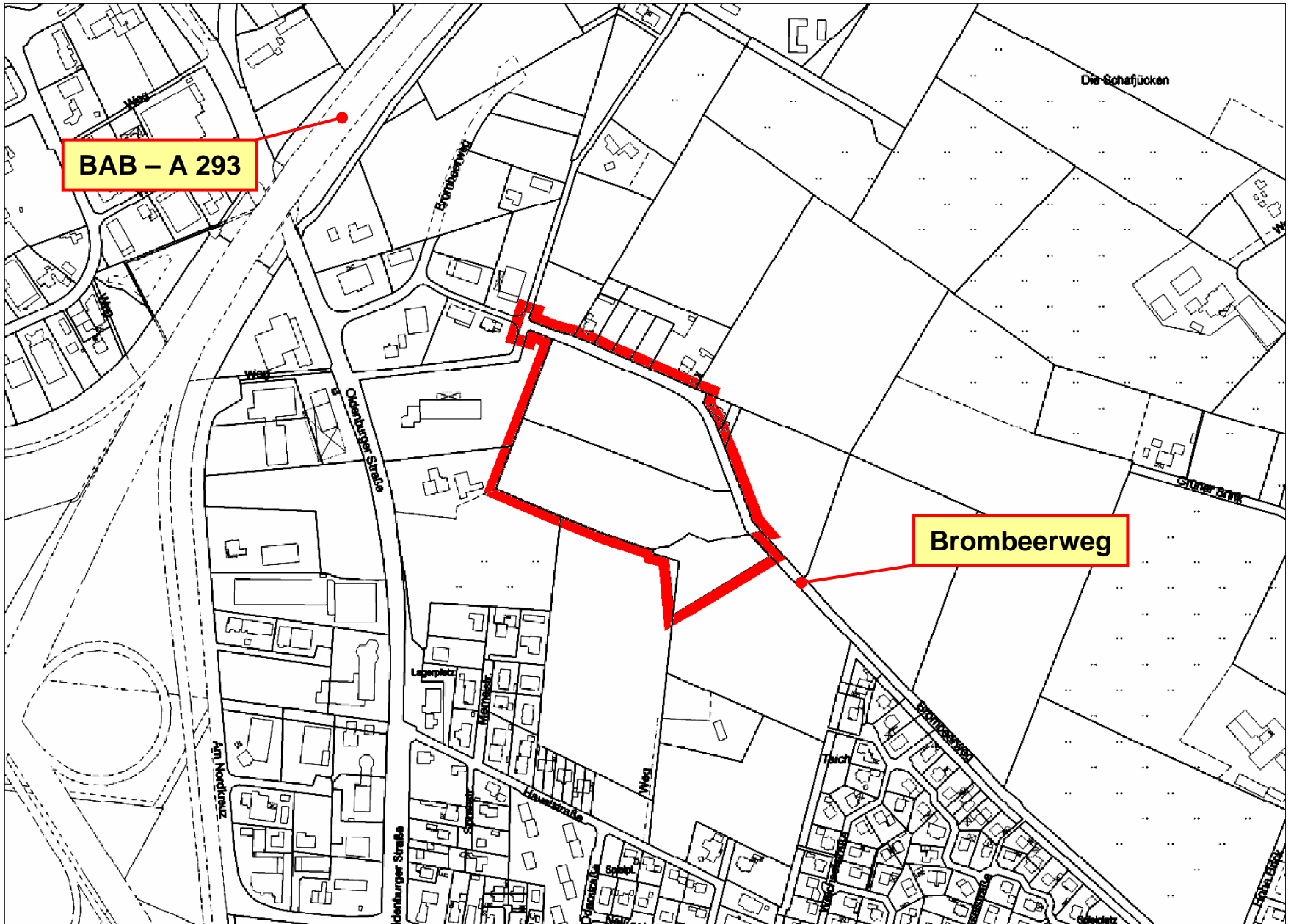
Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 68 E

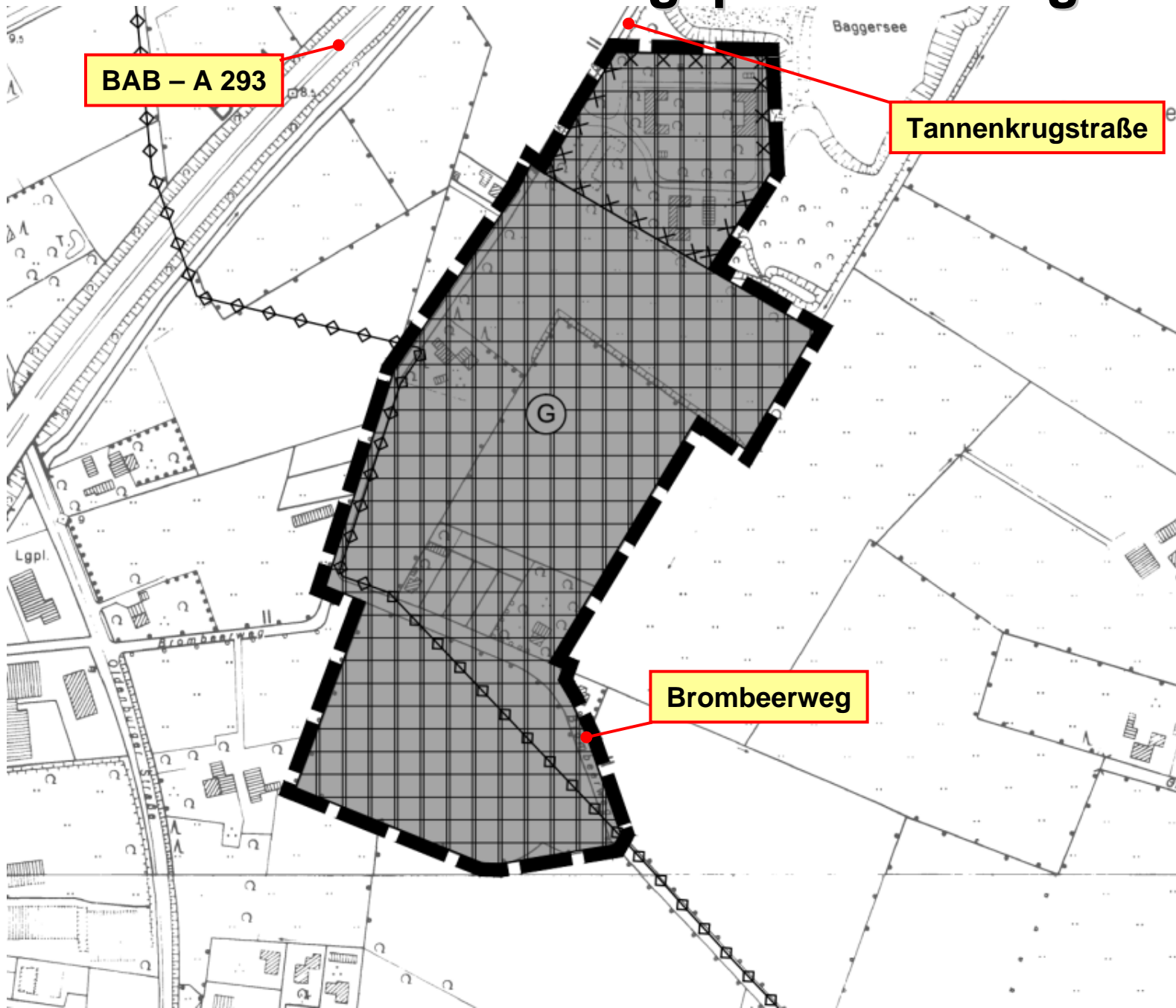
„Südlich Brombeerweg“

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 09.01.2012

Lageplan

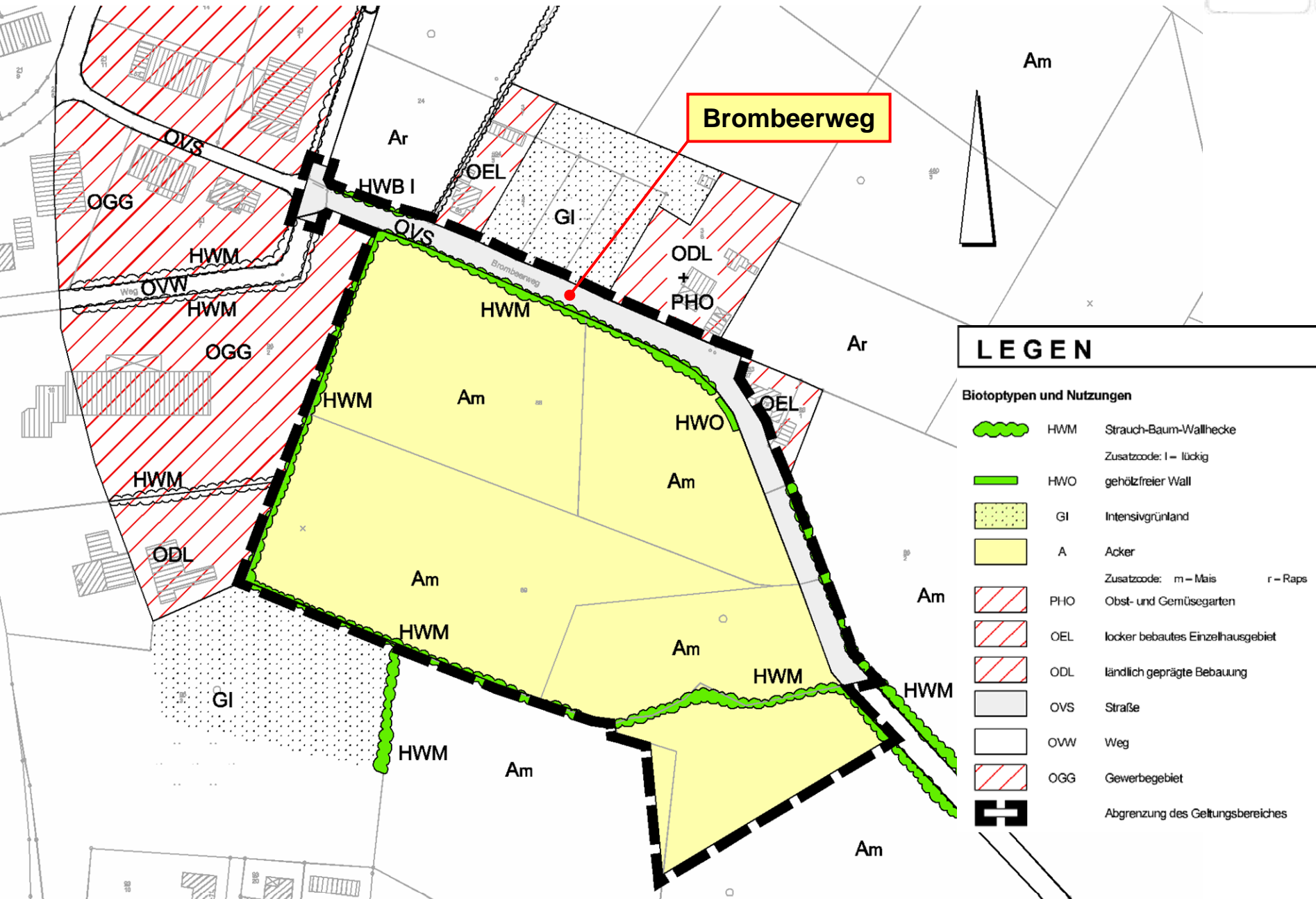


49. Flächennutzungsplanänderung





Bestand Biotoptypen



Bestand Biotoptypen

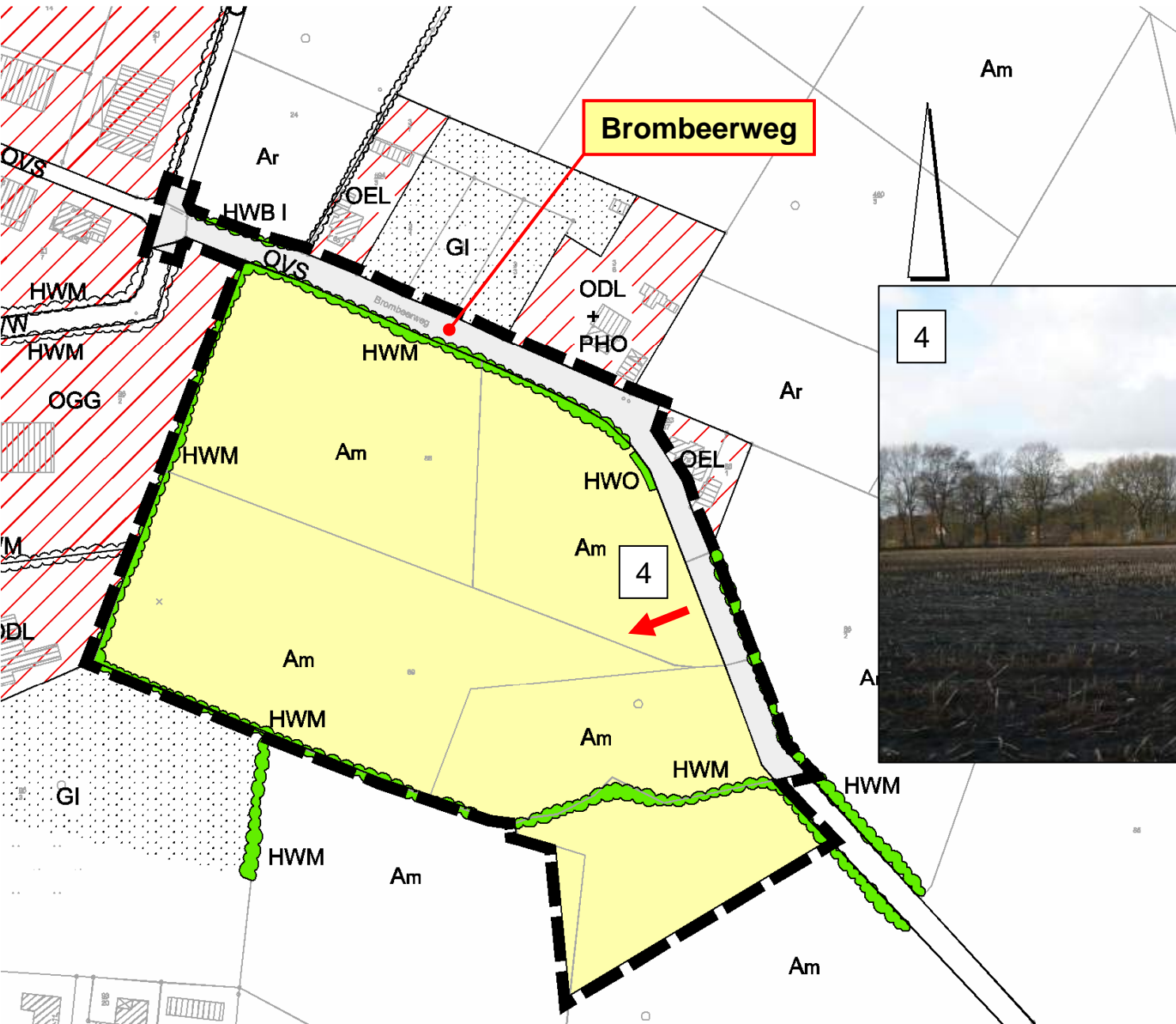


Bestand Biotoptypen





Bestand Biotoptypen



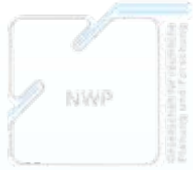


Bestand Biotoptypen



Bebauungsplan Nr. 68 E

Konkretisierung gegenüber dem städtebaulichen Konzept



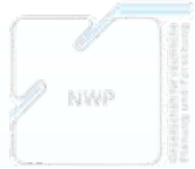
Veränderte Nachfrage nach Betriebsgrundstücken

→ Veränderung der Verkehrserschließung

→ Reduzierung der erforderlichen Flächen



Textliche Festsetzungen



§ 1 In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind gemäß § 1 [5] BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen

Gemäß § 1 [9] BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasterliste:

a) zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher, Schreibwaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Uhren, Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik (TV; HiFi, CD)/Neue Medien

b) nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel
- Parfümerieartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

§ 2 In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

§ 3 Gemäß § 9 [1] Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO wird die Oberkante der Gebäude mit maximal 12 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Gebäudes. Die baulichen Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine) sind von der Bauhöhenbeschränkung gemäß § 16 [6] BauNVO ausgenommen.

Textliche Festsetzungen



- § 4 Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit E 1, E 2 und E 3 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Wallabschnitte mit fehlendem Gehölzbewuchs sind durch die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Stieleichen (*Quercus robur*) in einem Pflanzabstand von 5 m zu entwickeln. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig. Die mit E1 bezeichnete Fläche darf auf einer Länge von bis zu 10 m für eine Zu-/Abfahrt unterbrochen werden. Die mit E3 bezeichnete Fläche darf auf einer Länge von jeweils bis zu 10 m für maximal vier Zu-/Abfahrt unterbrochen werden.
- § 5 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage und zur Herstellung der rad- und fußläufigen Durchgängigkeit zulässig.
- § 6 Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte und mit einem Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB belegte private Grünfläche ist zur randlichen Eingrünung des Plangebietes dauerhaft mit standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzung ist in zwei Reihen vorzunehmen, der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen soll 3 m betragen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen. Der Pflanzstreifen darf je Baugrundstück auf einer Länge von bis zu 10 m für eine Zu-/Abfahrt unterbrochen werden.

Pflanzliste

| | | | |
|------------------------------|---------------|------------------------------|--------------------|
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselstrauch | <i>Rubus fruticosus agg.</i> | Brombeere |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn | <i>Rubus idaeus</i> | Himbeere |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | <i>Salix aurita</i> | Ohrweide |
| <i>Ilex aquifolium</i> | Stechhölse | <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | Waldgeißblatt | <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Prunus padus</i> | Vogelkirsche | | |

- § 7 Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die flächenbezogenen Schallleistungspegel in dB(A)/m² (FSP) gemäß Planeinschrieb, differenziert für die Zeiten tags 6:00 - 22:00 Uhr (1. Wert) und nachts 22:00 - 6:00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten. Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.