

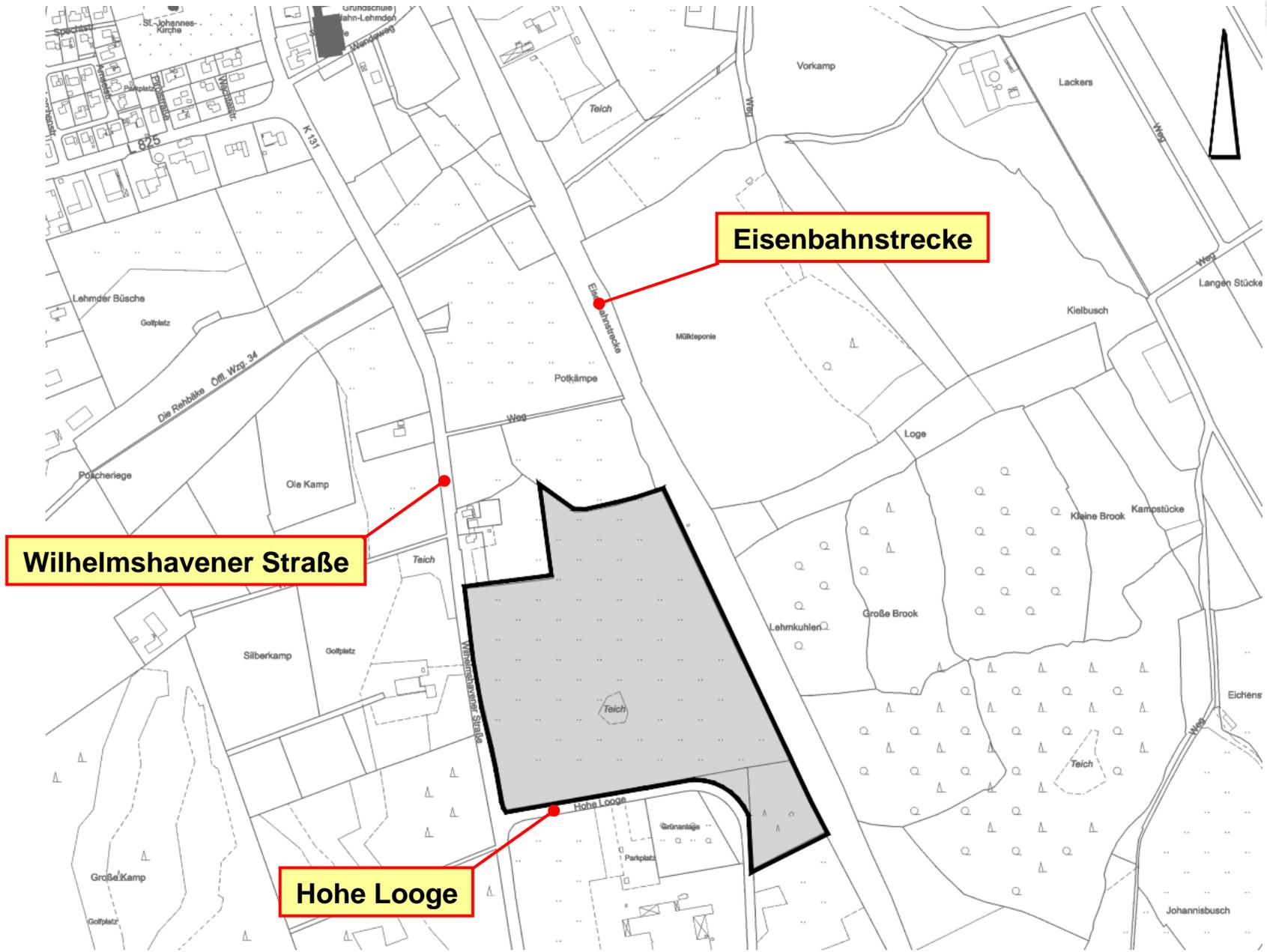


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 15.01.2013

Lageplan



Eisenbahnstrecke

Wilhelmshavener Straße

Hohe Looge

Luftbild

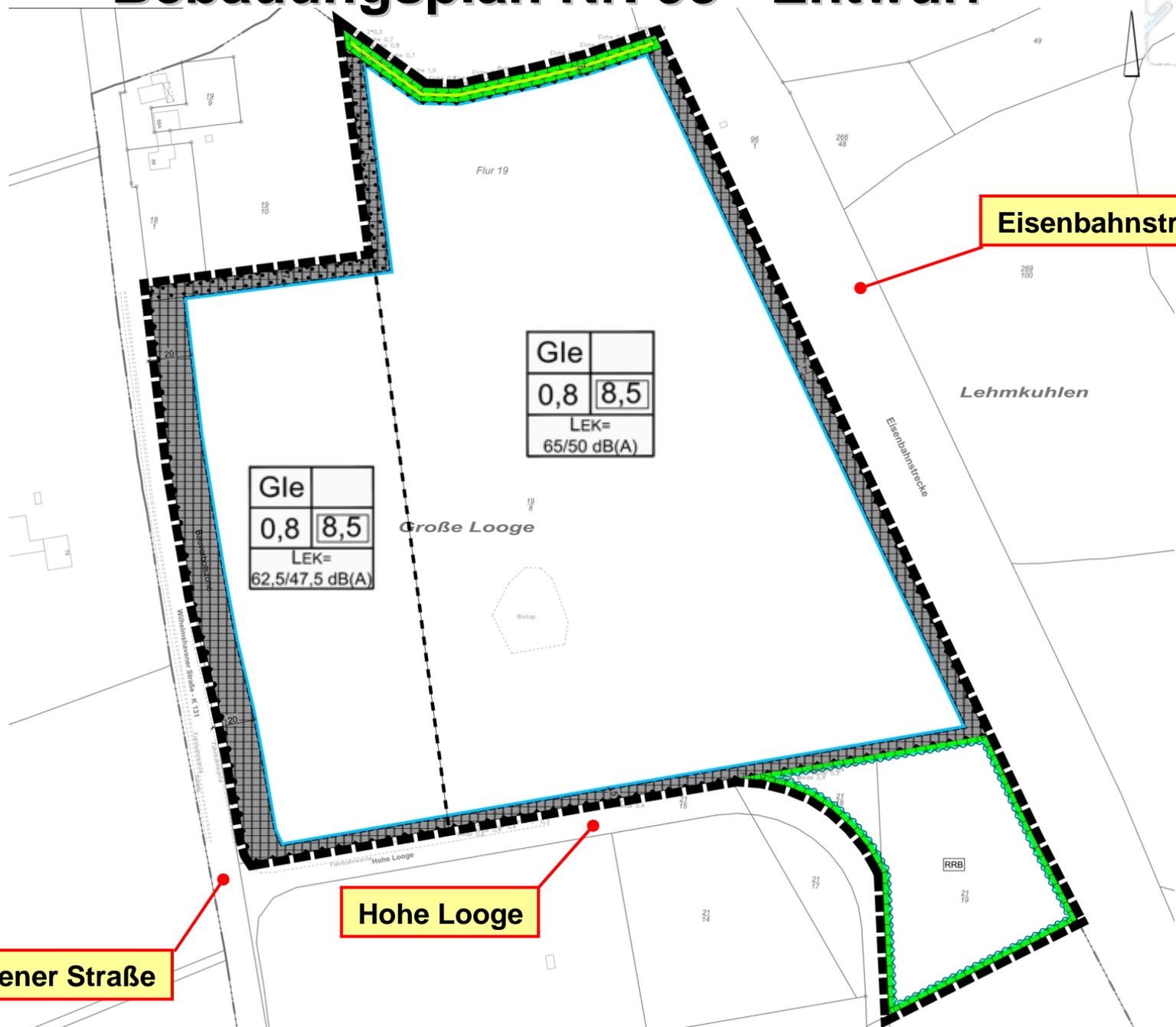


Eisenbahnstrecke

Wilhelmshavener Straße

Hohe Looge

Bebauungsplan Nr. 98 - Entwurf



Eisenbahnstrecke

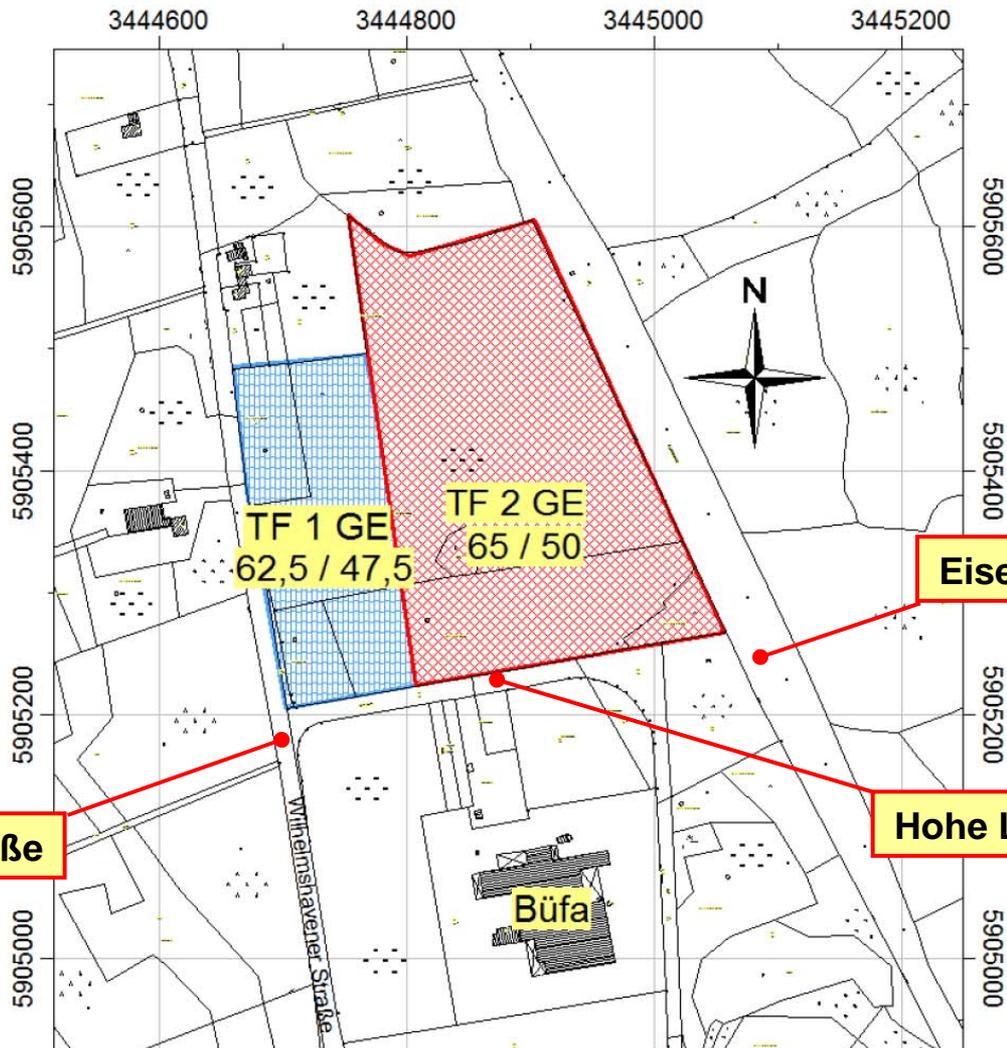
Gle	
0,8	8,5
LEK=	
65/50 dB(A)	

Gle	
0,8	8,5
LEK=	
62,5/47,5 dB(A)	

Hohe Looge

Wilhelmshavener Straße

Schallgutachten – Stand: 09.2012



Wilhelmshavener Straße

Eisenbahnstrecke

Hohe Looge

Wilhelmshavener Straße

Büfa

TF 1 GE
62,5 / 47,5

TF 2 GE
65 / 50

N

Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden insbesondere folgende Anregungen vorgetragen:

- Belange von Natur und Landschaft (Wallhecken)
- Belange des im Plangebiet gelegenen Weihers (§ 39 (2) BNatSchG)
- Anregungen zur immissionsschutzfachlichen Einstufung eines südlich angrenzenden Industriebetriebes – Berücksichtigung der Vorbelastung und der Entwicklungsmöglichkeiten
- Belange des Straßenverkehrsimmissionen
- Belange der verkehrlichen Erschließung
- Festsetzung einer Höhenbegrenzung baulicher Anlagen
- Verfahrensrechtliche Hinweise
- Belange der angrenzenden Bahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven
- Hinweise zu technischen Infrastruktureinrichtungen

Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB

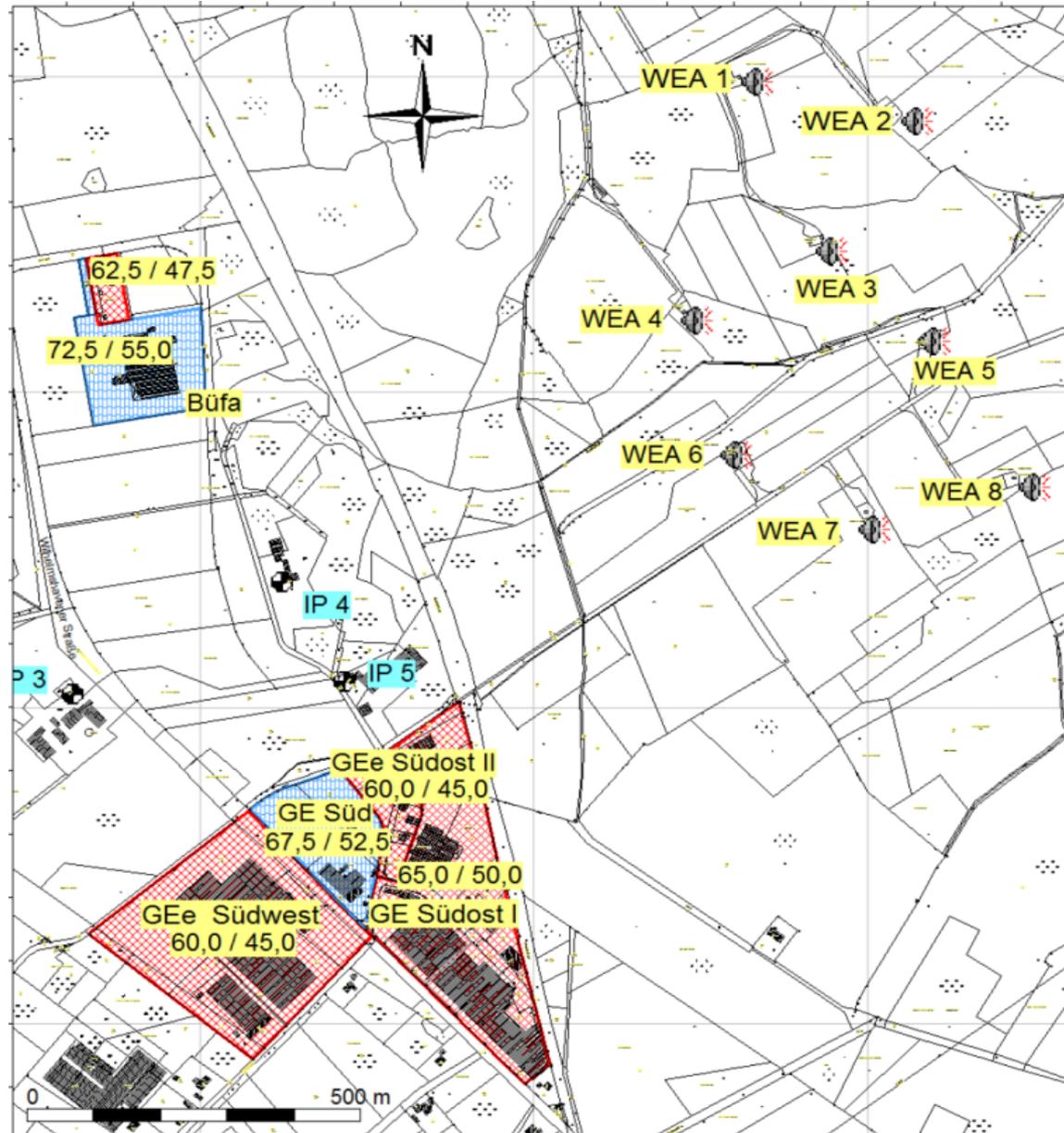
Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- Anregungen zur immissionsschutzfachlichen Einstufung eines südlich angrenzenden Industriebetriebes – Berücksichtigung der Vorbelastung und der Entwicklungsmöglichkeiten

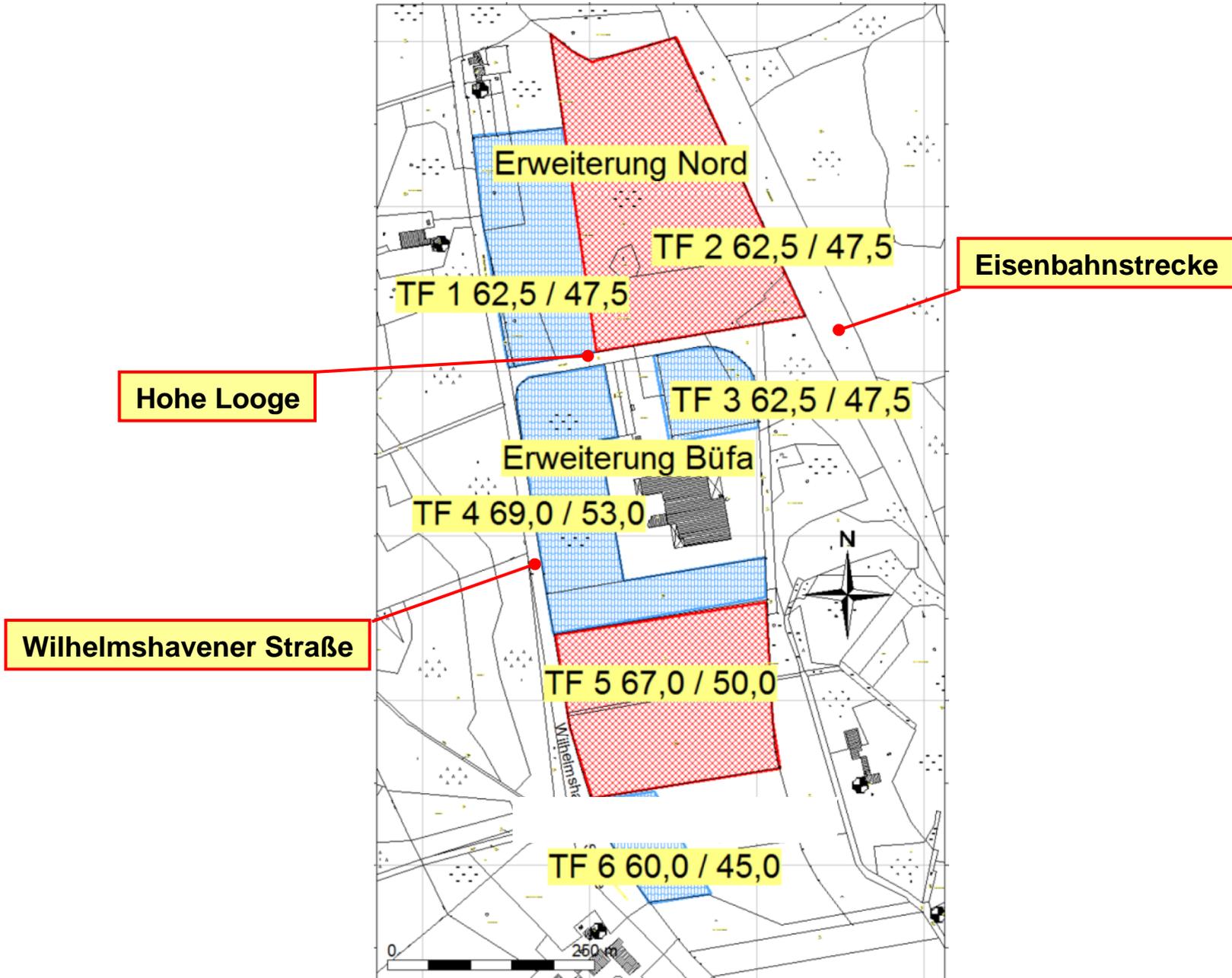
Änderungen der Planinhalte - Bebauungsplan

- Einarbeitung der Ergebnisse des überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens

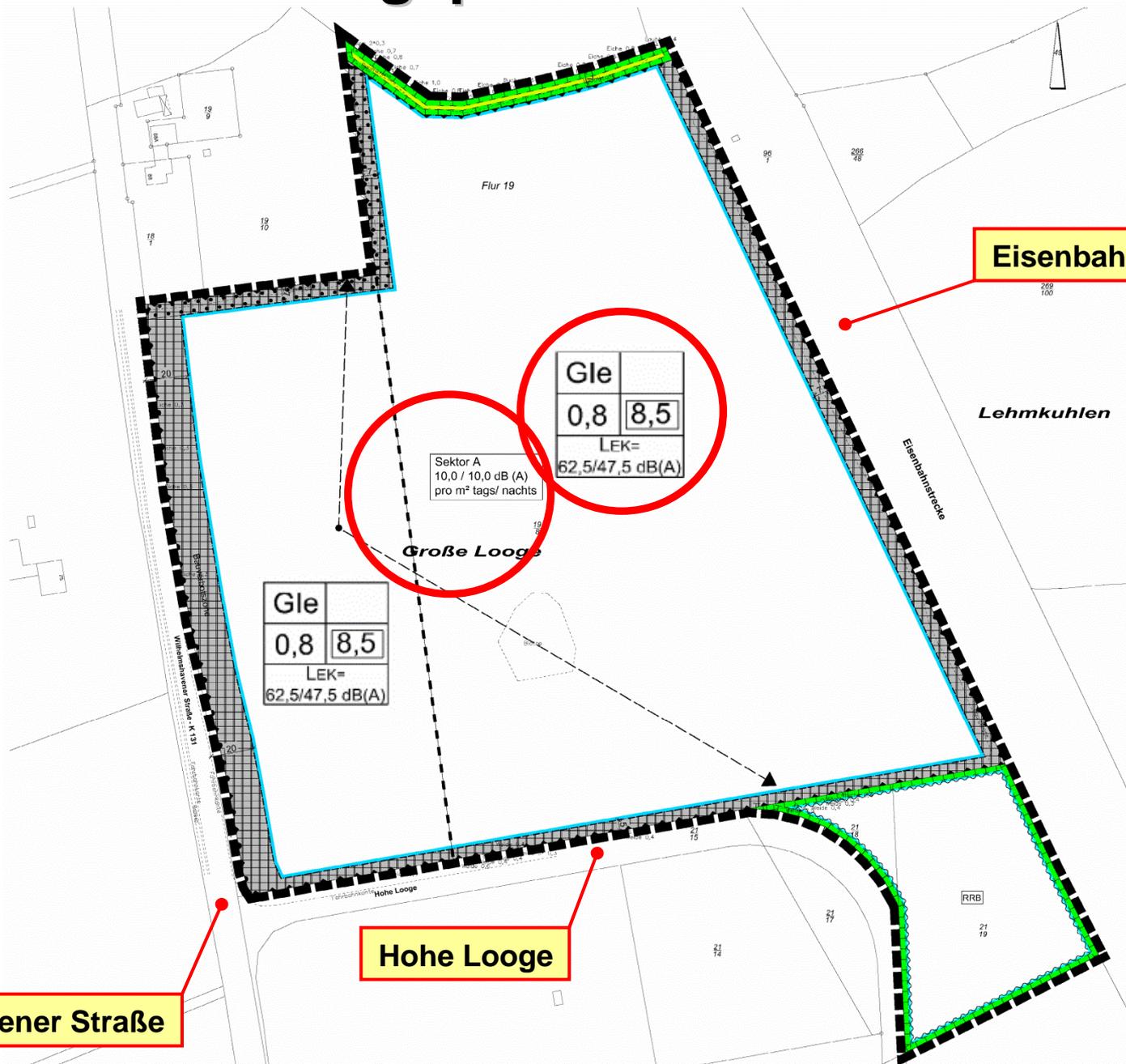
Schallgutachten – Stand: 12.2012 - Vorbelastung



Schallgutachten – Stand: 12.2012 - Flächenkontingentierung



Bebauungsplan Nr. 98 - Entwurf



Eisenbahnstrecke

Hohe Looge

Wilhelmshavener Straße

Textliche Festsetzungen



1. In den eingeschränkten Industriegebieten (Gle) gemäß § 9 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 9 folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste:
 - 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

Textliche Festsetzungen



2. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
3. In den eingeschränkten Industriegebieten nach § 9 BauNVO sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. 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 Geräusche die im Planeinschrieb angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (flächenbezogener Schalleistungspegel pro qm) nach der DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) (1. Wert) noch nachts 22:00 - 6:00 Uhr (2. Wert), überschreiten.

Für den Bereich des in der Planzeichnung definierten Richtungssektors sind nach DIN 55961 für den gekennzeichneten Sektor A Zusatzkontingente $L_{EK,zus,K}$ (dB(A)) von 10 dB(A) tags/nachts zulässig.

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN 9613-2 durchgeführt worden.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rastede während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen



5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die zulässige Baumasse anzurechnen. Dies gilt auch für Volumen von Stellplatz- und/oder Garagenanlagen in sonst anders genutzten Vollgeschossen. Die Baumassenzahl erhöht sich um die Baumasse unter der Geländeoberfläche erstellter notwendigen Garagen.
6. Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten 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.
7. 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 4 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

Luftbild

