



Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 116 A

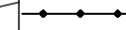
***„Gewerbeflächen Leuchtenburg
nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt““***

Es gilt die BauNVO 2017

Planzeichenerklärung



Gewerbliche Bauflächen



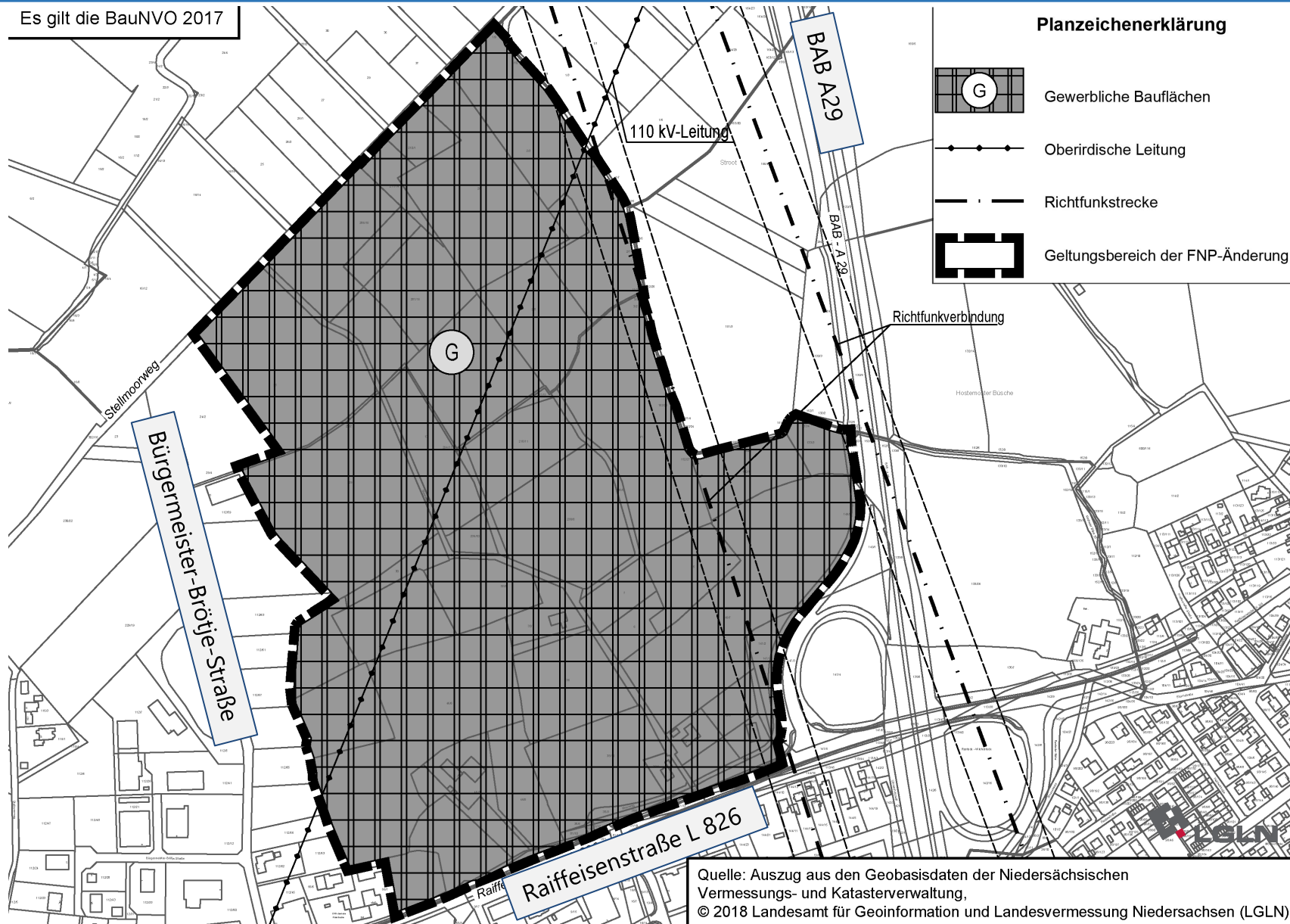
Oberirdische Leitung



Richtfunkstrecke



Geltungsbereich der FNP-Änderung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Es gilt die BauNVO 2017

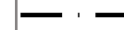
Planzeichenerklärung



Gewerbliche Bauflächen



Oberirdische Leitung



Richtfunkstrecke



Geltungsbereich der FNP-Änderung

Richtfunkverbindung

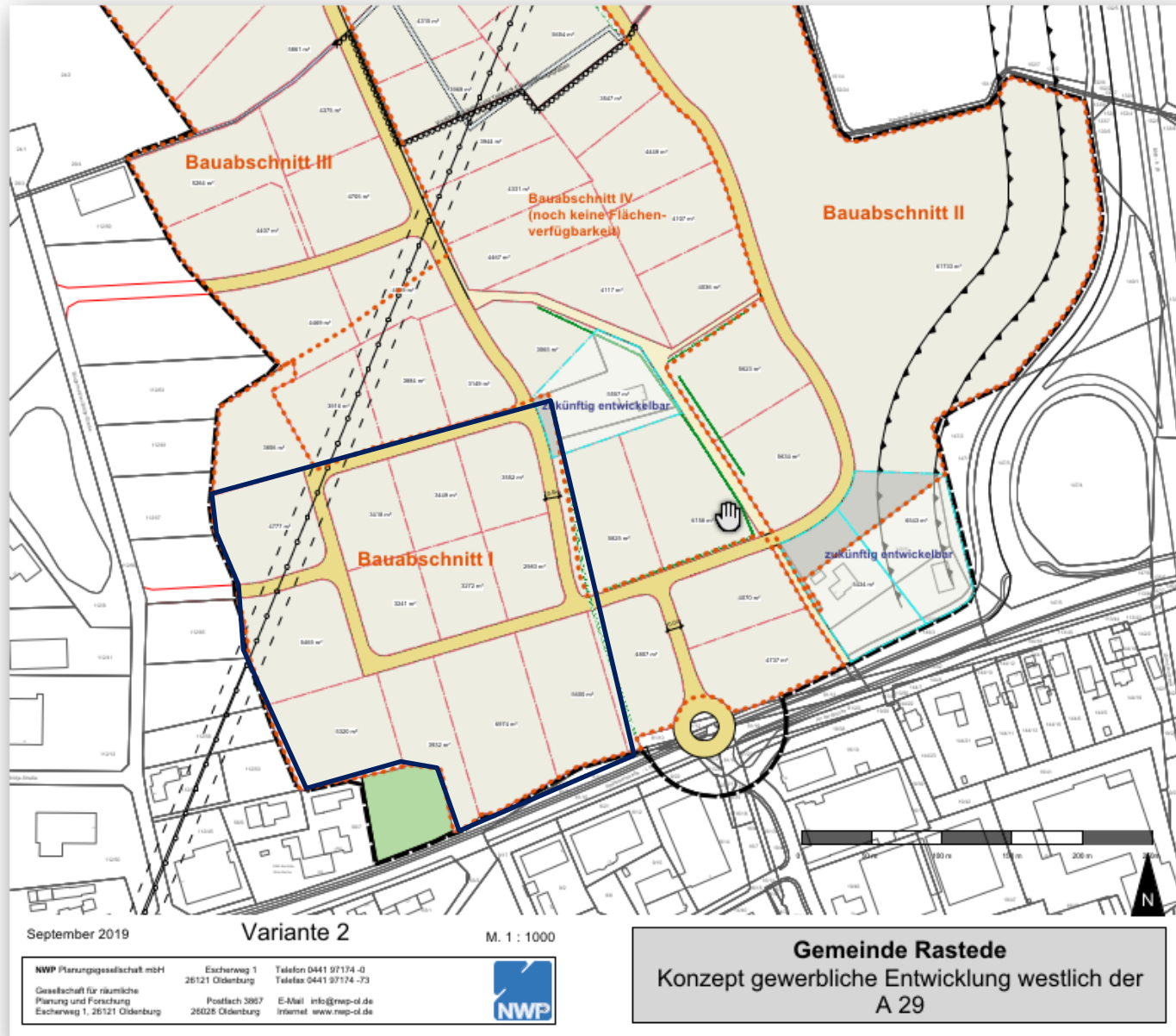
Geltungsbereich
des VHB 19

Geltungsbereich
des BP 116 A

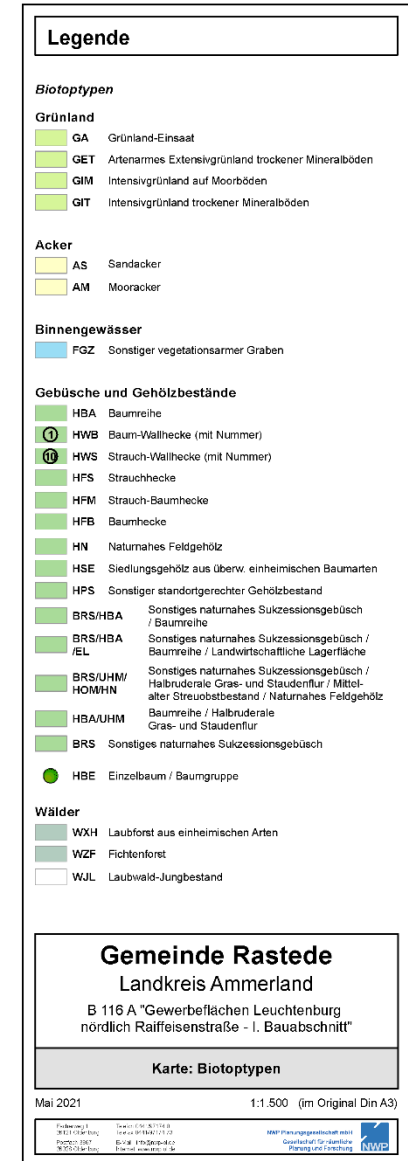
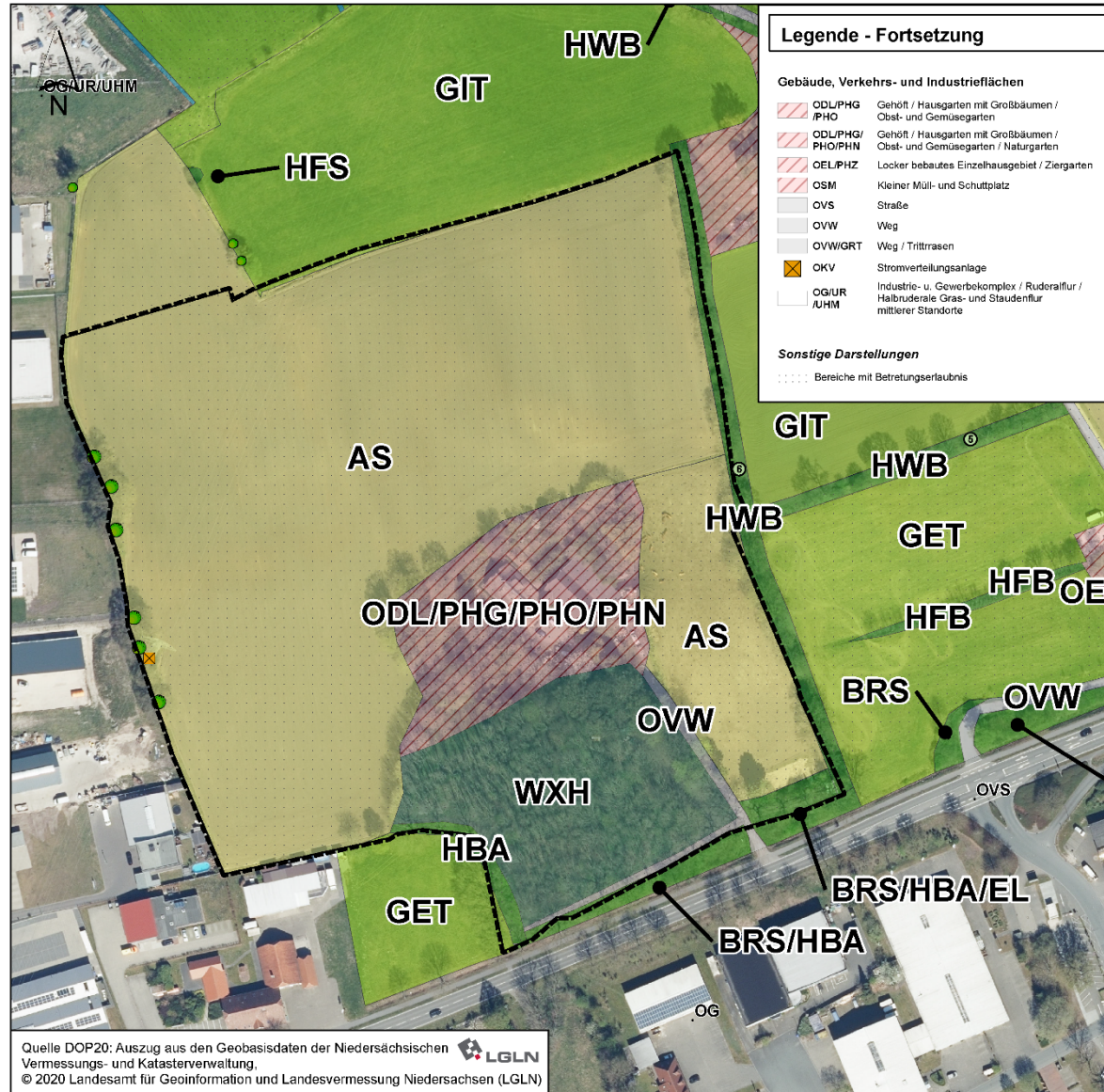
Raiffeisenstraße L 826

Bürgermeister-Brötje-Straße

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Bebauungsplan Nr. 116 A
„Gewerbeflächen Leuchtenburg
nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt““



Erfordernis, Anlass und Ziele der Planung

- Bereitstellung von weiteren Gewerbegrundstücken in variablen Größen von 3.000 – 5.000 qm
- Gewerblicher Lückenschluss zwischen dem Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße und den Gewerbeflächen Moorweg
- Erschließung zur Raiffeisenstraße, weiterer Erschließungsansatz zur Bürgermeister-Brötje-Straße über den westlich angrenzenden B-Plan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“
- Erhaltung einer Wallheckenstruktur am östlichen Plangebietsrand

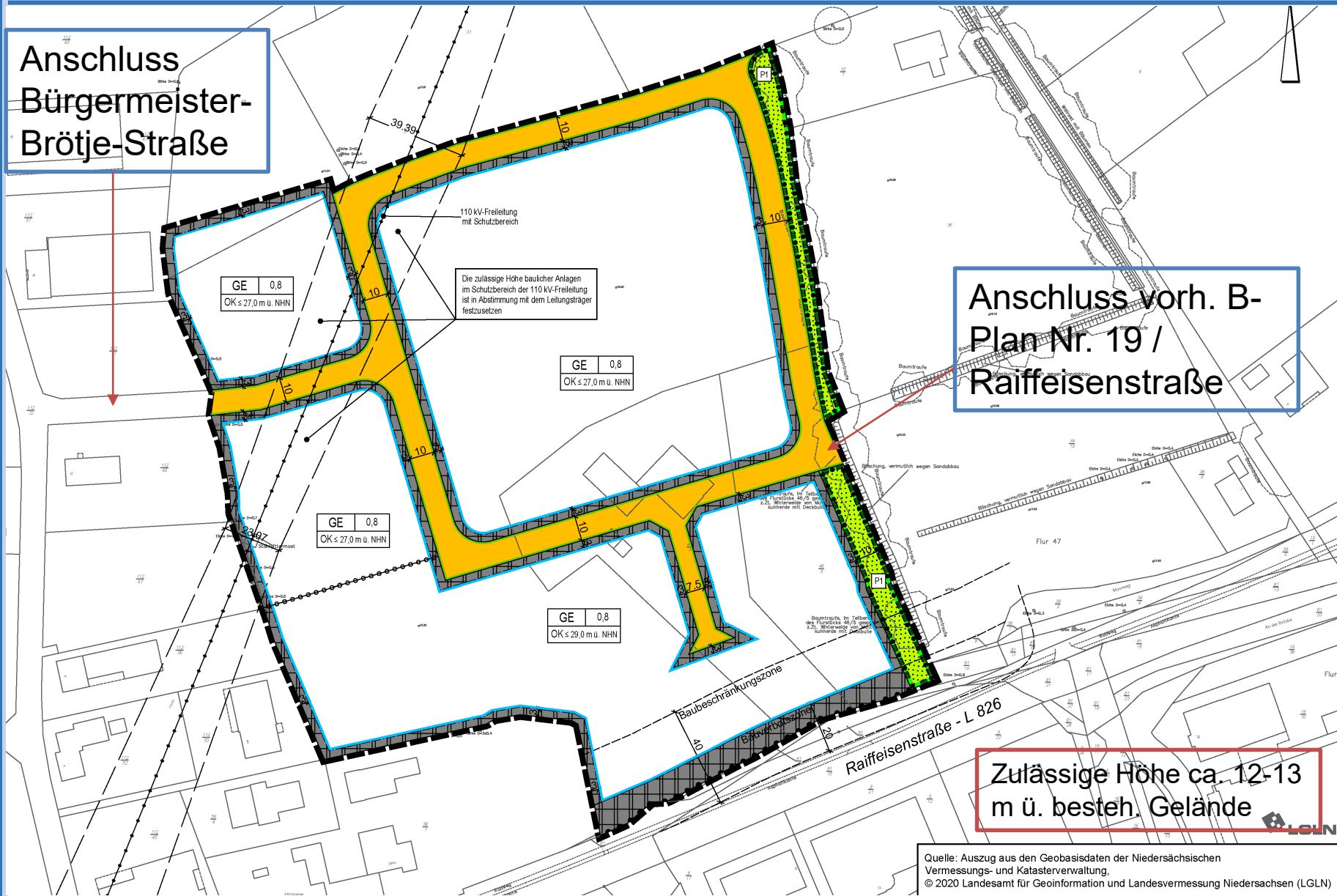
Vorliegende Gutachten

- NWP Planungsgesellschaft mbH: Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede: Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel, Oldenburg, 18.04.2020
- Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021
- Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung): Varel, 21. Oktober 2020
- **Immissionsschutzgutachten (in der Bearbeitung)**

Anschluss
Bürgermeister-
Brötje-Straße

Anschluss vorh. B-
Plan Nr. 19 /
Raiffeisenstraße

Zulässige Höhe ca. 12-13
m ü. besth. Gelände



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **59.965 qm.**

Davon entfallen auf:

Gewerbegebiete	50.490 qm
----------------	-----------

Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7.588 qm
------------------------------------	----------

Private Grünflächen	1.888 qm
---------------------	----------

Anzahl Grundstücke: ca. 13-14

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE)** folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels und Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig.
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe). Von dem Ausschluss ausgenommen sind Handwerksbetriebe (z.B. Metzger).
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz)
- Gewerbliche Tierhaltungsanlagen

(3) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE)** folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

(4) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird für die **Gewerbegebiete** festgesetzt, dass die Nutzungen des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind.

2. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Die Festsetzung wird nach Eingang des Schalltechnischen Gutachtens ergänzt.

3. Höhenfestsetzungen

- (1) Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (NHN). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.

4. Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Die am östlichen Plangebietsrand abschnittsweise ausgeprägten Baum-Wallhecken werden als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (**P 1**) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Grünfläche ist die Wallhecke einschließlich der Baumbestände zu erhalten, zum Schutz der Gehölze sind der vorgelagerte Saum extensiv zu pflegen (max. einmalige Mahd). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
5. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.
6. Außerkrafttreten
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 116 a treten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 in den Überschneidungsbereichen außer Kraft

Vorlage-Nr. 2021/089 B-Plan Nr. 116 A Gewerbeflächen Leuchtenburg

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A-Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße-„I. Bauabschnitt“ wird beschlossen.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 116 A-Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße-„I. Bauabschnitt“ einschließlich der Grundzüge der Planung wird beschlossen.

Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.