

Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Oldenburger Straße / Bahnhofstraße"

mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) Spielhallen nicht zulässig.
- Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 % zulässig.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Stellplatzflächen teilweise entsprechend den Inhalten des Freiflächenplans (Anlage und Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB) wasserdurchlässig (z. B. Betonsteinpflaster mit entsprechenden Fugenabständen) zu befestigen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) von Wohn- und Schlafräumen sowie Unterrichts- und Arbeitsräumen so auszuführen, dass sie an der der Bahnhofstraße zugewandten Fassadenseite den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV entsprechend der DIN 4109 genügen. Hier sind gem. VDI 2719 für Wohn- und Schlafräume die Fenster entsprechend der Schallschutzklasse (SSK) 3 sowie für Unterrichts- und Arbeitsräume die Fenster entsprechend der SSK 2 auszuführen. Die Außenbauteile an der der Oldenburger Straße zugewandten Fassadenseite haben den Anforderungen des Lärmpegelbereichs V zu genügen. Hier sind gem. VDI 2719 für Wohn- und Schlafräume die Fenster entsprechend der SSK 4 sowie für Unterrichts- und Arbeitsräume die Fenster entsprechend der SSK 3 auszuführen. Die Fenster von Schlafräumen zur Oldenburger Straße und zur Bahnhofstraße sind mit Zwangsbelüftungen vorzusehen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die Fenster der zum südlich gelegenen Parkplatz gelegenen Fassade entsprechend der Schallschutzklasse (SSK) 3 gem. VDI 2719 auszuführen. Die Fenster der westlichen Fassadenseiten sowie der südlichen Fassadenseite des der Bahnhofstraße zugewandten Gebäudeabschnitts sind entsprechend der SSK 2 gem. VDI 2719 auszuführen.
- Innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die festgesetzten Einzelbäume (Säulenhainbuchen) sowie die Flächen und Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Heckenpflanzungen, Mauerbegrünung, Spalierbäume, Rasenflächen, Flächen mit Bodendeckern, Mitarbeitergarten, Unterpflanzung für Einzelbäume) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB entsprechend den Inhalten des Freiflächenplans (Anlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB) zu gestalten.
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind gem. § 9 (2) BauGB i. V. m. § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60 werden bis auf die im Folgenden nachrichtlich aufgeführten Vorschriften zur Gestaltung der Werbeanlagen für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Oldenburger Straße / Bahnhofstraße" aufgehoben. Die Gestaltung der baulichen Anlagen richtet sich im Übrigen nach den Objektplänen als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie des zugehörigen Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB.

§ 6 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem das Gewerbe ausgeübt wird.
- Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis zur Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,6 m, nicht länger als 5,0 m und nicht dicker als 0,25 m sein.
- Werbeanlagen dürfen 2/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten, Werbeschriften, die aus einzelnen Buchstaben gebildet werden, können bis 90 % der Fassadenbreite einnehmen.
- Auskragende Werbeausleger sind nur zulässig, wenn sie rechtwinklig zur Gebäudefront angebracht werden und nicht mehr als 0,8 m über die Gebäudefront herausragen und nicht höher als 1,2 m und nicht dicker als 0,25 m sind. Die Unterkante der rechtwinklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) einschließlich ihrer Tragkonstruktion muss mindestens 2,5 m über der Oberkante Straße liegen.
- Werbeanlagen mit wechselnder oder bewegter Beleuchtung sind unzulässig.
- Das An- und Aufbringen von Werbung auf verglasten Flächen (Fenster) ist unzulässig. Ausnahmsweise kann auf Fenstern Werbung aufgebracht werden, wenn mindestens 80 % der Fensterfläche frei bleiben.
- Fahnen als ständige Einrichtung zu Werbezwecken sind unzulässig.

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, 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.
- 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) i. V. m. §§ 40, 72 der Niedersächsischen Gemeindeordnung sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in den jeweils aktuellen Fassungen) hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Änderung der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, den

(Siegel)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 500

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, Nd. GVBI S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBI S. 345). 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.

Westerstede, den

Katasteramt Westerstede

(Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Rastede, den

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Oldenburger Straße / Bahnhofstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Oldenburger Straße/Bahnhofstraße" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Oldenburger Straße/Bahnhofstraße", nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Oldenburger Straße/Bahnhofstraße" ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Oldenburger Straße/Bahnhofstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Oldenburger Straße/Bahnhofstraße", sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Oldenburger Straße/Bahnhofstraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Minde- und Höchstmaß



Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Einfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bereiche und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend dem Freiflächenplan (Anlage zum Durchführungsvertrag)



Anpflanzung von Einzelbäumen entsprechend dem Freiflächenplan (Anlage zum Durchführungsvertrag)

6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen in Form von Gebäuden (§ 12 BauNVO) sowie von Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) (s. textliche Festsetzung Nr. 2)



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Es gilt die BauNVO 1990

Gemeinde Rastede

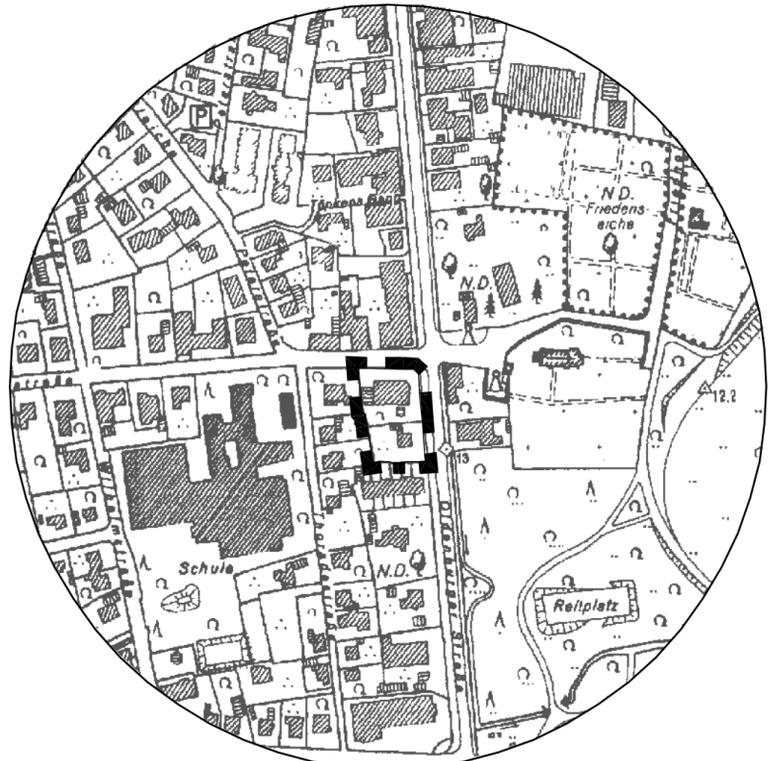
Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8

"Oldenburger Straße / Bahnhofstraße"

mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40

