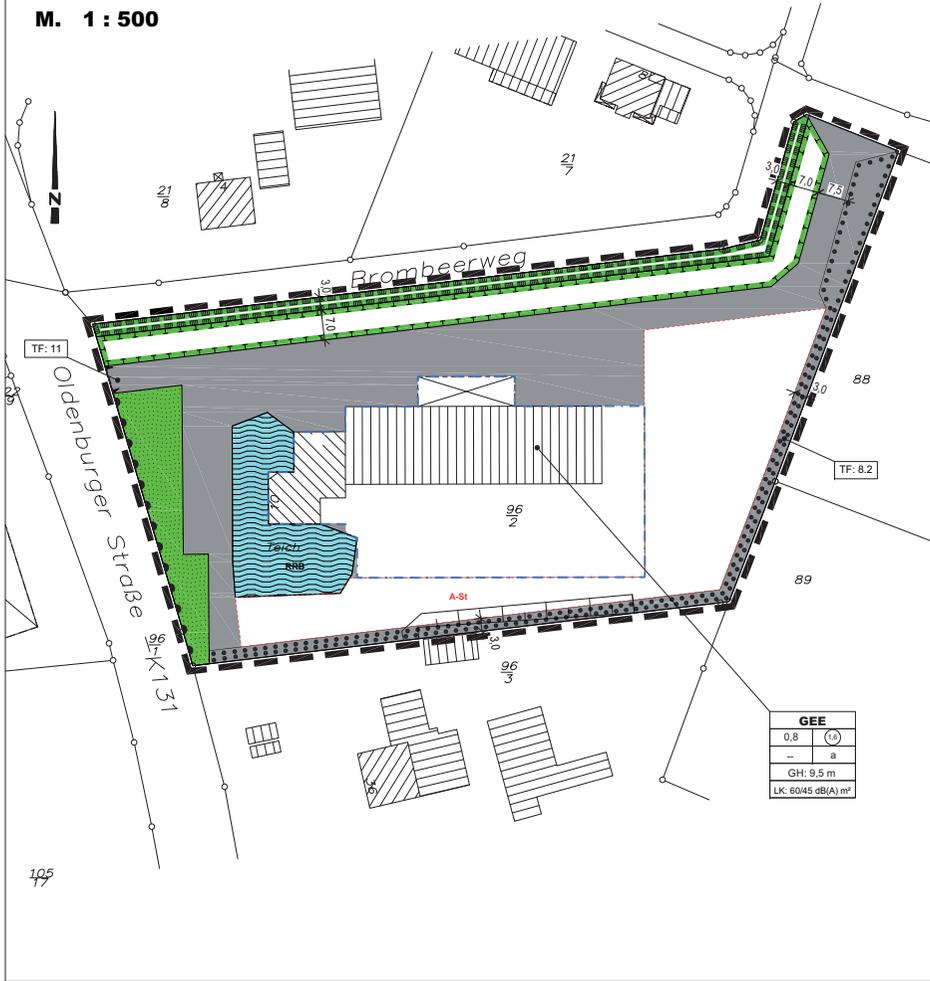


Gemeinde Rastede Vohabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Südlich Brombeerweg" 2. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 500



GEE	
0,8	(U)
—	β
GH: 9,5 m	
LK: 6045 dB(A) m²	

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
GEE eingegrenztes Gewerbegebiet (vgl. text. Festsetzung Nr. 10)
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 9,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
Geschöllflächenzahl - Dezimalmaß im Kreis, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (vgl. Nachrichtliche Übernahme Nr. 3)
- Verkehrsrflächen**
Einfahrtsbereich (vgl. text. Festsetzung Nr. 11)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
private Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen - Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung von Flächen für Ausstellungs- Stellplätze und Stellplätze (vgl. text. Festsetzung Nr. 6)

Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet GEE gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 15 BauGB**
Im Plangebiet sind Verkaufs- und Verkaufsstellen für Autozubehör, Büro- und Ausstellungsfunktion, sowie zugehörige Nebenanlagen und Nutzungen zulässig. Betriebsstellen werden im Plangebiet nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
Die Gebäudehöhe bildet die obere Karte des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante Fahrbahnmitte der anliegenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauwerke (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, es sind Gebäudeteile von über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Flächen für Ausstellungs-Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
4.1 Innehalb der gekennzeichneten Fläche A-ST sind Stellplatzanlagen als Ausstellungsflächen zulässig.
4.2 Innehalb der überbauten Bereiche sind Stellplatzanlagen als Ausstellungsflächen zulässig.
4.3 Ausnahmeweise sind auch Stellplätze außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
Es sind Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße 131 und der straßenseitige Baugrenze nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
6.1 Es sind zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts die Ausstellungs-Stellplätze mit einer wasserundurchlässigen Deckschicht (z.B. wasserdurchlässige Decke, Schotter, Schotterrasen, Rasengartensteine, Baustoffbetriebe) auszubilden. Herovon ausgenommen sind die Fahrspuren.
6.2 Es sind die Pflanz-Stellplätze zu begrünen. Innehalb der Pflanz-Stellplätze sind zur Gliederung der Anlage alle zehn Stellplätze ein Pflanzloch in der Größeordnung eines Stellplatzes mit einem hochstämmigen standortstabilen Baum (siehe Pflanzliste) mit Unterpflanzung zu pflanzen und zu erhalten. Austfälle sind nachzupflanzen.
- Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Die gekennzeichnete Grünfläche ist als Beet- oder Rasenfläche anzulegen. Sie ist zudem mit einer Baumreihe entlang der Oldenburger Straße zu bepflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
8.1 Die Bäume und Gehölze innehalb der gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten.
8.2 Die entlang der östlichen Plangebietsgrenze gekennzeichnete Fläche darf im Falle einer Betriebsverweigerung – ausnahmeweise – bis zu einer Breite von 10 m unbetrieben werden.
- Schutzstreifen für Waldecken gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Die Maßnahmenfläche ist als extensives Grünland anzulegen. Pro Jahr ist mindestens eine Mahd, frühestens ab dem 01.07. d. Jahres, durchzuführen.
Innehalb der gekennzeichneten Schutzflächen zum Schutz der Waldecken nach § 33 NABNatSchG sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Flächen -Verfestigungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen, sowie Auffüllungen unzulässig.
- Schaltschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Im Plangebiet sind nur Betriebs zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstückfläche die festgesetzten Lärmkontingente LK nicht überschreiten:
tagüber 22 Utr 40 dB(A) m²
nachts 22 Utr 45 dB(A) m²
Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung im Freien über Grund vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schalldämmes mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Beitrag des Wirkortes des Schalldämmes addiert werden.
- Erschließung gemäß § 9 Nr. 11 BauGB**
Die Zufahrt von und zur Oldenburger Straße (K 131) dient nur dem Besucher- und Mitarbeiterverkehr. Die Betriebsverkehre sind ausschließlich über den Brombeerweg abzuwickeln.
- Pflanzliste**
Bäume: Hanbuche, Vogelkirsche, Sandkirsche, Eberesche, Faldahorn, Schlehe
Sträucher: Hasel, Weißdorn, Harnmel, Faulbaum, Gelbblat, Stachelpalme, Weidengebüsch, Kornelkirsche, Hartnagel in Arten, Spornbaumbusch in Arten, Forsythie, Blühornstrauch, Liguster, Felsenrose

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tierknochen, Holzkohleanteile, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stellenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NdsStDG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Stützpunkt Oldenburg- unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altabtragungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabtragungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Aufhebung von Bebauungsplänen**
Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes überdeckt den Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“, sowie seine 1. Änderung und hebt damit die bisherigen Festsetzungen auf. Die Aufhebung wird mit Rechtskraft der 2. Änderung wirksam.

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone gemäß § 24 Nds. Straßengesetz**
Gemäß Fernstraßengesetz sind innehalb der 20 m – Bauverbotszone der K 131 gemessen vom äußeren Rand der beidseitigen Fahrbahn, hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig.
- Waldecken gemäß § 33 NABNatSchG**
Die bestehende Waldecke im Plangebiet ist gemäß § 33 NABNatSchG geschützt, sie darf nicht geschädigt werden.

Präambel

Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Vohabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ 2. Änderung beschlossen. Entsprechend sind der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, als Säzung beschlossen.

Rastede, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Vohabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisiertes Liegenschaftskarte (ALK)
Genehmigung: _____ Datum: 11.10.2010
Maßstab: 1 : 1.000
Die öffentliche Widerrgabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Bandpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperchaften im Rahmen ihrer Aufgabenfeldigkeit zur Bereitstellung eigener Informationen im Dritte gestattet (§ Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetztes über des amtliche Vermessungswesen, NVrVG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2002, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauverträgen. Öffentlich zugängliche Informationen sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (Katasteramt) in Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 (1) Nr. 2 (1) zu melden.
Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen geographischen Angaben dar. Die Plangrundlage ist mit der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) identisch. Die Plangrundlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch anwendbar. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den _____

OBV Wagner (Unterschrift) (Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbeschluss

Projektverfasser: Dipl. Ing. Matthias Busch
Technische Maßstab: B, Buns
Oldenburg, den _____

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben von _____ den _____ gemäß § Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht gebildeten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Der Bebauungsplan im Sinne von § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Sitzung (vgl. § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

In Verletzung von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

Innehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Südlich Brombeerweg" 2. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 500