



Gemeinde Rastede

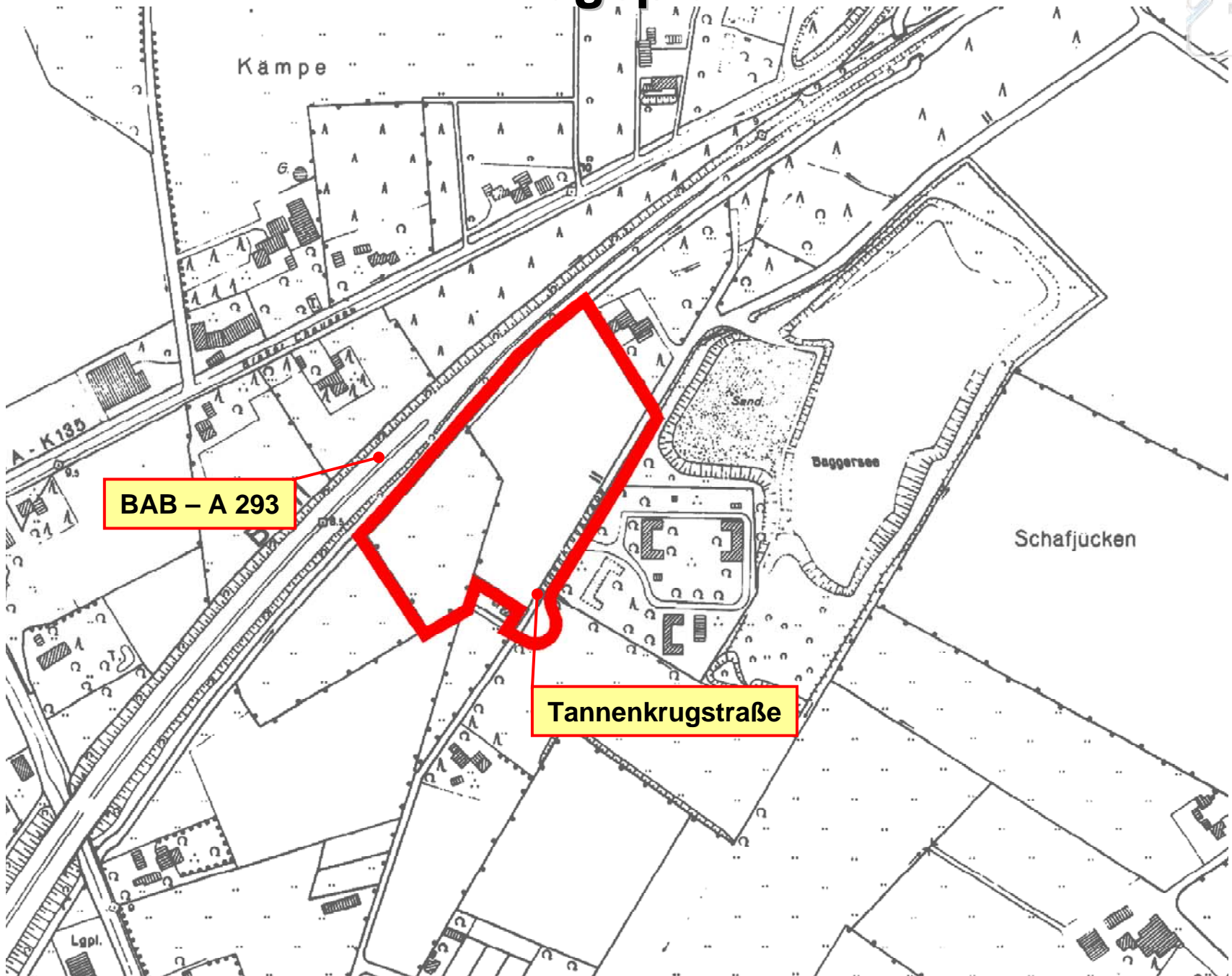
Bebauungsplan Nr. 68 D

„Westlich Tannenkrugstraße“

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 30.11.2010

Lageplan

NWP



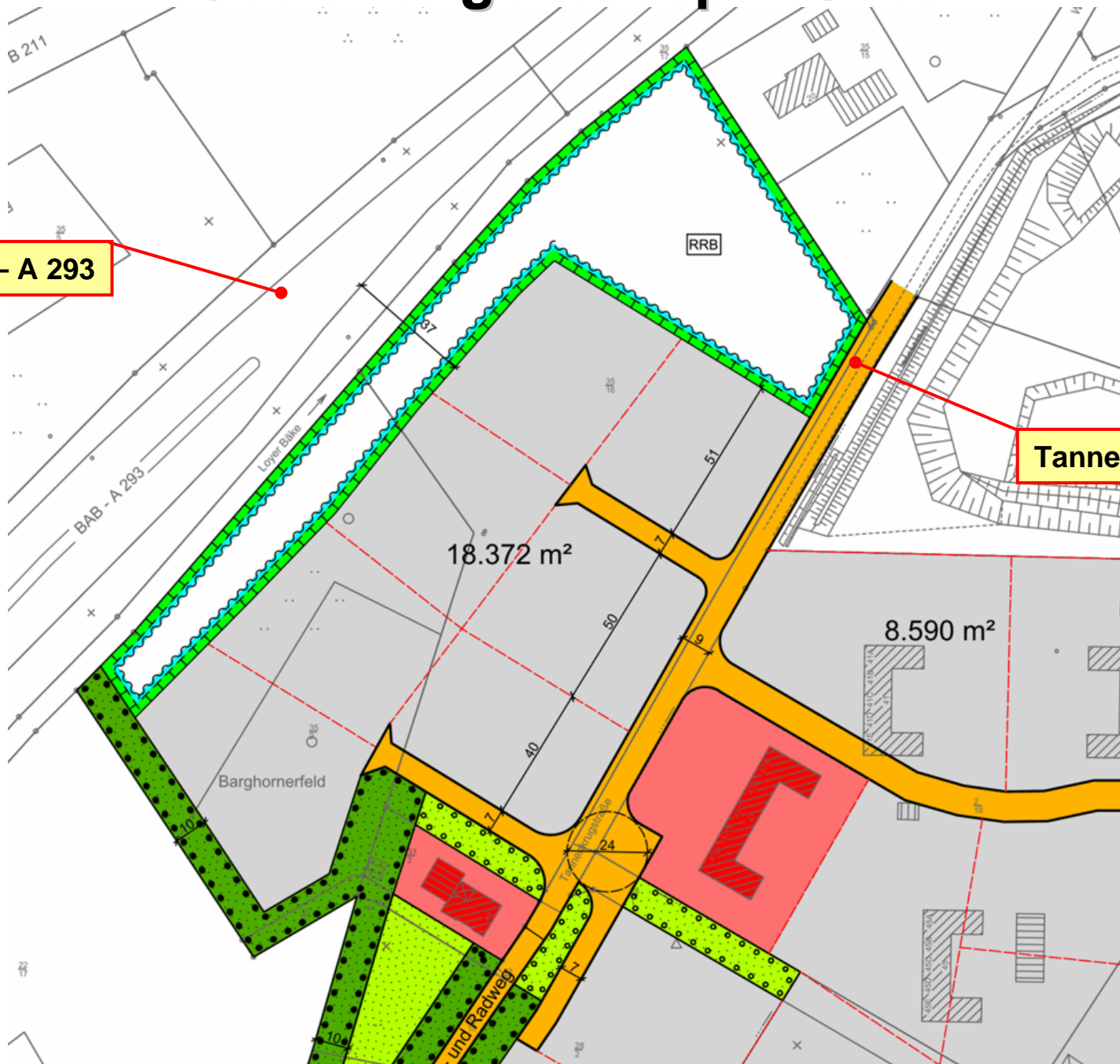
BAB – A 293

Tannenkrugstraße

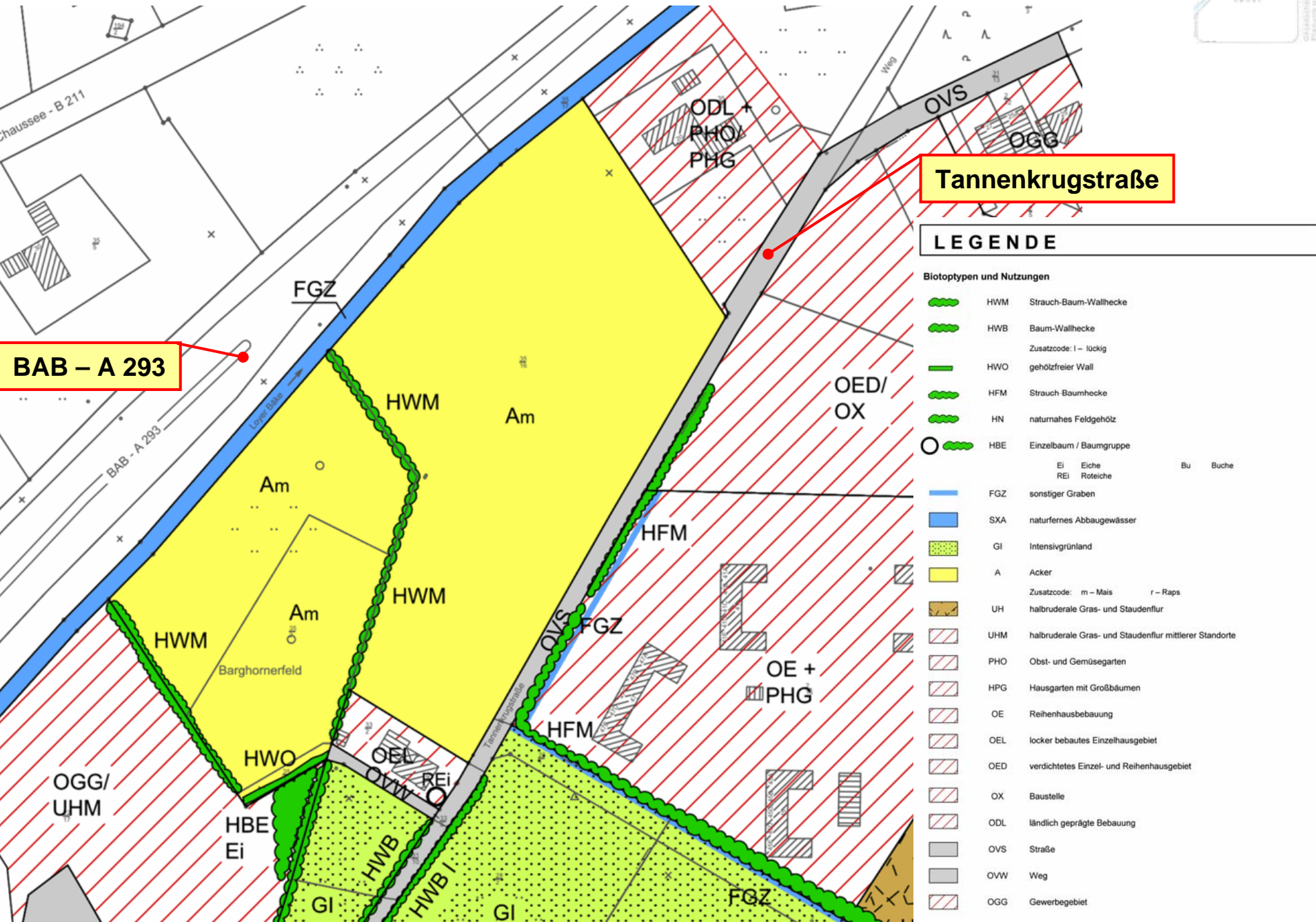
Gestaltungskonzept - Gesamt

BAB – A 293

Tannenkrugstraße



Bestand Biotoptypen



Bestand Biotoptypen





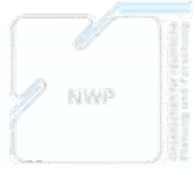
Fotodokumentation





Bebauungsplan Nr. 68 D

Konkretisierung gegenüber dem städtebaulichen Konzept

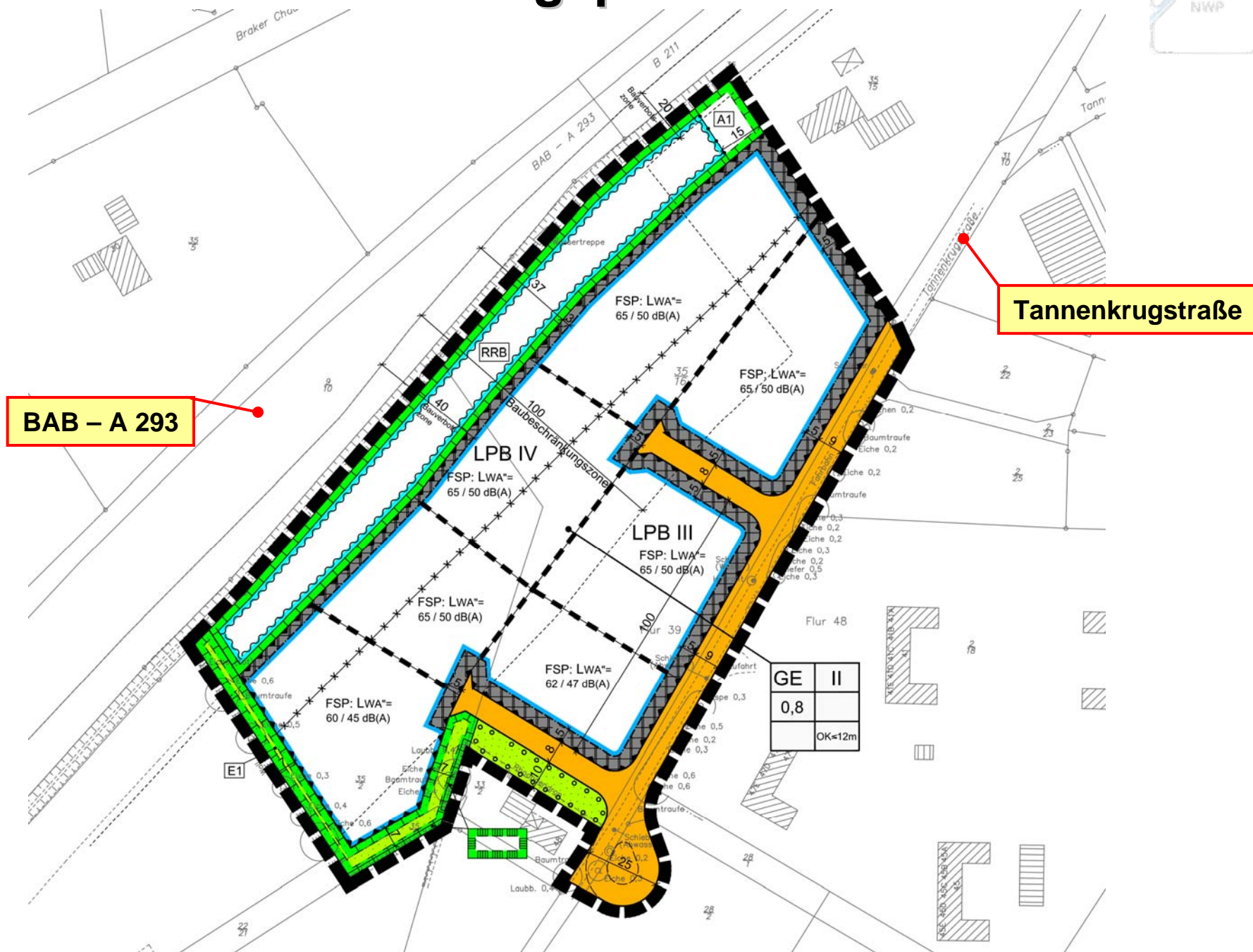


Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes

→ Reduzierung der erforderlichen Flächen

Einmessung der Gehölzbestände

→ Verschiebung der Wendeanlage in südlicher Richtung



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 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

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

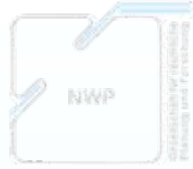
§ 3 Gemäß § 9 [1] Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO wird die Oberkante der Gebäude mit maximal 12 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Gebäudes. Die baulichen Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine)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

Textliche Festsetzungen



- § 4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn A 293 sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- § 5 Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit E 1 gekennzeichneten Fläche 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.
- § 6 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 zulässig.

Textliche Festsetzungen



§ 7 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit A 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine landschaftstypische Wallhecke neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist ein Wall mit einer Breite von 2 m am Wallfuß und einer Kronenbreite von 0,8 m anzulegen. Der nördliche Wallfuß hat einen Abstand von 5,5 m zur Plangebietsgrenze einzuhalten. Beidseitig des Walls sind auf je 0,5 m Mulden anzulegen. Die Bepflanzung des Walls ist einreihig mit Stieleiche, Birke, Eberesche in der Baumschicht (Pflanzabstand 20 m) und Hartriegel, Faulbaum, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Hasel in der Strauchschicht (Pflanzabstand 2,0 m) vorzunehmen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche sind jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost) und nach Herstellung der Wallhecken und beidseitigen Mulden auch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen nicht zulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecke sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.

Entlang der Loyer Bäke ist ein 5 m breiter Räumstreifen von der Wallhecken-Neuanlage freizuhalten.

§ 8 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzte private Grünfläche ist zur randlichen Eingrünung des Plangebietes dauerhaft mit standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen darf 2 m nicht unterschreiten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen



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		

- § 9 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.

Textliche Festsetzungen



§ 10 An den Fassaden von Büroräumen (auch Aufenthalts- und Sozialräume) und Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{W, res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.

erf. $R'_{W, res} = 35 \text{ dB}$

Büroräume u.ä.:

erf. $R'_{W, res} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.

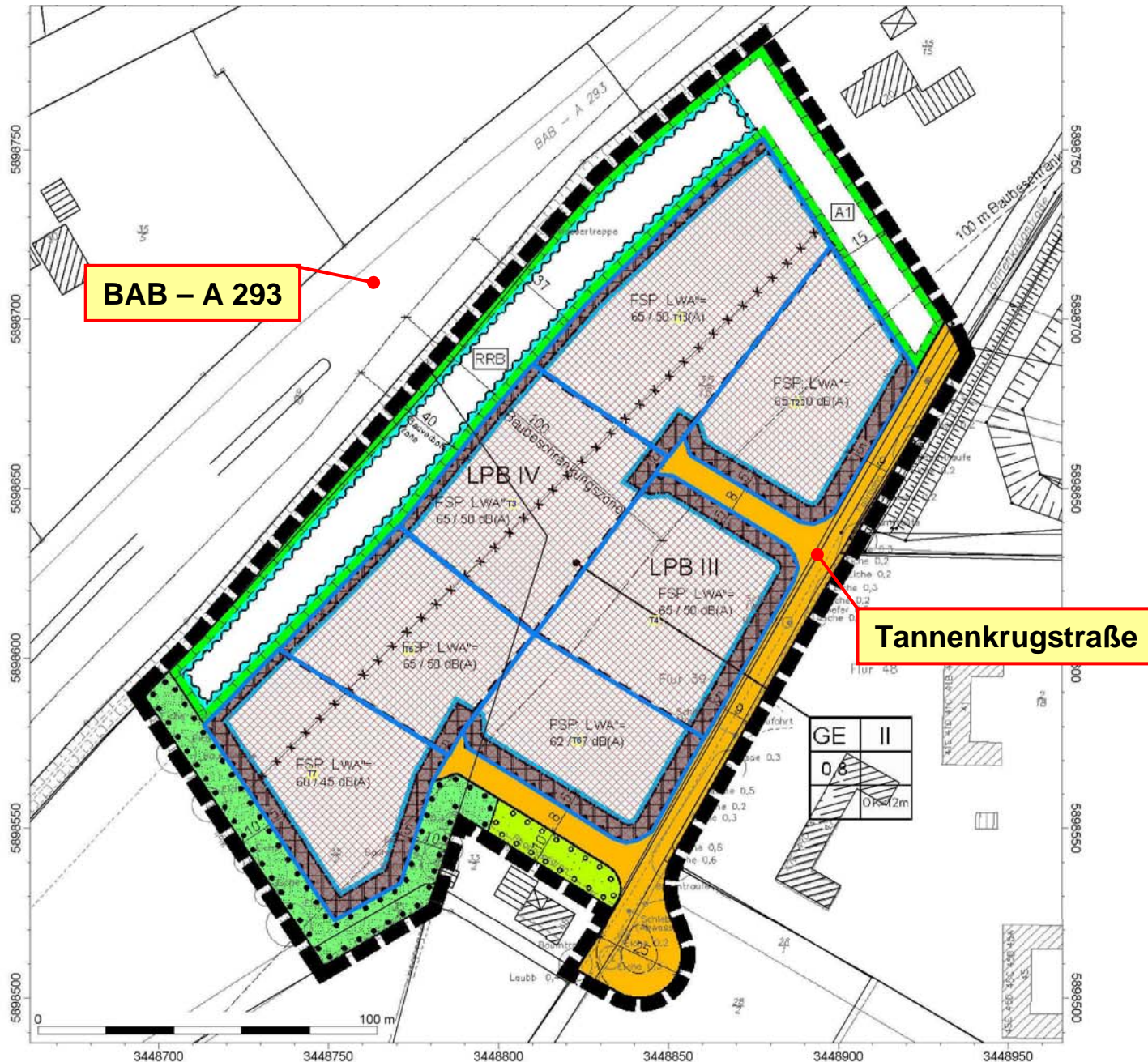
erf. $R'_{W, res} = 40 \text{ dB}$

Büroräume u.ä.:

erf. $R'_{W, res} = 35 \text{ dB}$

Beim Einbau von schallgedämmten Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

Zuschnitt der Emissionskontingente



Auftraggeber :

Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede

Planverfasser :

ted GmbH

Agneröder Straße 11, 57589 Birnmühle
04711817-0, info@tedgmbh.de, www.tedgmbh.de



Technische Zeichnungen und Dienstleistungen GmbH

Haferkamp / Kiwitz

Objekt :

B-Plan Nr. 68 d
"Westlich Tannenkrugstraße"

Projekt Nr. :

10.106-5

Stand :

26.11.2010

**Zuschnitt der Emissionskontingente
im B-Plangebiet**

Bebauungsplan Nr. 68D

BAB – A 293

Tannenkrugstraße

