

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 95 - Kleibrok

"Zum Zollhaus - Erweiterung"



SO 2	
Hotel- und Gaststättenbetrieb	
0,5	I
o	
GH ≤ 10,00 m	
LEK	
61,5 dB(A)/m² tags	
46,5 dB(A)/m² nachts	

Anlage einer Baum- Strauchhecke PF1

Sektor A

SO 1	
Hotel- und Gaststättenbetrieb	
0,6	I
o	
GH ≤ 12,00 m	
LEK	
61,5 dB(A)/m² tags	
46,5 dB(A)/m² nachts	

Sektor B

Erhalt der Gehölze und Anlage einer Strauchhecke PF3

Anlage einer Strauchhecke PF2

Sektor C

Ausfahrtsbereich

M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotelbetrieb)
 - Schank- und Speisewirtschaft inklusive Außengastronomieflächen (Gaststättenbetrieb)
 - Veranstaltungs- und Ausstellungsräume
 - Stellplätze (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche).
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotelbetrieb)
 - Schank- und Speisewirtschaft inklusive Außengastronomieflächen (Gaststättenbetrieb)
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1, SO2) gem. § 11 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1, SO2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung der Fläche zugeordneten Lärmemissionskontingente (LEK) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A - C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent LEK,zus,k [dB(A)/m²]	
	tags	nachts
A	10,0	9,0
B	5,0	5,0
C	0,0	0,0

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches II (LPB II) gem. DIN 4109, Tab. 8, beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Übernachtungsräumen in Beherbergungstätten und Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten u. ähnliches:
 Büroräume u. ähnliches:

erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
 erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle K 133 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Wohnräume und Schlafräume) an der zur Lärmquelle K 133 zugewandten Seite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandten Fassadenseiten sicherzustellen.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO1) sind in den besonders gekennzeichneten Bereichen als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der der K 133 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahmen (z. B. Wand oder Nebengebäude) gegen den Verkehrslärm zu schützen.
- Innerhalb der mit PF 1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanzpflanzungen (Baum-Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 95 vom Eingriffsverursacher anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Vorgeschlagene Pflanzenarten:

Bäume: Bergahorn, Birke, Buche, Eberesche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche
 Sträucher: Faulbaum, Feldahorn, Haselnuss, Holunder, Schlehe, Weißdorn

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der mit PF 2 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanzpflanzungen (Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 95 vom Eingriffsverursacher anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu entnehmen.
- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen (St) ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 8 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbau nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 95 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Vorgeschlagene Pflanzenarten:

Laubbäume: Eberesche, Esche, Bergahorn

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang

- Innerhalb der mit PF 3 gekennzeichneten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist das vorhandene Gehölz zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzanzpflanzungen (Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 95 vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Entlang der Kleibroker Straße (K 133) dürfen gemäß § 24 (1) NStrG in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.
- Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Baudenkmäler. Es sind die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Innerhalb des Plangebietes verlaufen drei Wasserversorgungsleitungen des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbandes (OOV) (DN 200, DN 250, DN 300). Die 4 m breiten Schutzstreifen zu diesen Leitungen dürfen weder durch Hochbauten überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Bauliche Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Innerhalb des Sondergebietes (SO2) verläuft eine Gasverteilungsleitung der EWE Netz GmbH. Eine Um- oder Neuverlegung ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Schmutzwasserentsorgungsleitung (DN 125) der Kläranlage Liethe. Die Leitung darf weder durch Hochbauten überbaut noch mit tiefwurzelnder Bepflanzung überpflanzt werden. Eine Umverlegung ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Der Bereich des gekennzeichneten Sichtfeldes gem. RAS-K-1 ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,5 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.
- Für die neu geplanten Nutzungen können im Hinblick auf die von der Kleibroker Straße (K 133) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbauträger gestellt werden.
- Außerhalb des Plangebiets, entlang der Straße "Logemanns Damm" befinden sich gemäß § 22 NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Einzelbäume). Der Schutzstatus ist zu beachten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede,

.....
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

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.

Rastede, den.....

.....
Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,
.....
Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Rastede,
.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede,
.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede,
.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Rastede,
.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,
.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet (SO)
Zweckbestimmung: "Hotel- und Gaststättenbetrieb"

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,5
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 12,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß, z.B. 12,00 m

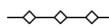
3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

 Ausfahrtsbereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 unterirdisch, hier: Wasserleitungen

6. Grünflächen

 private Grünflächen

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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 1, PF 2)

 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 3)

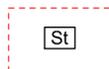
8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplatzfläche



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



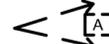
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109



besonders gekennzeichnete Bereich für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche



Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691



Richtungssektoren A bis C für Zusatzkontingente nach DIN 45691



Sichtfelder gem. RAS-K-1

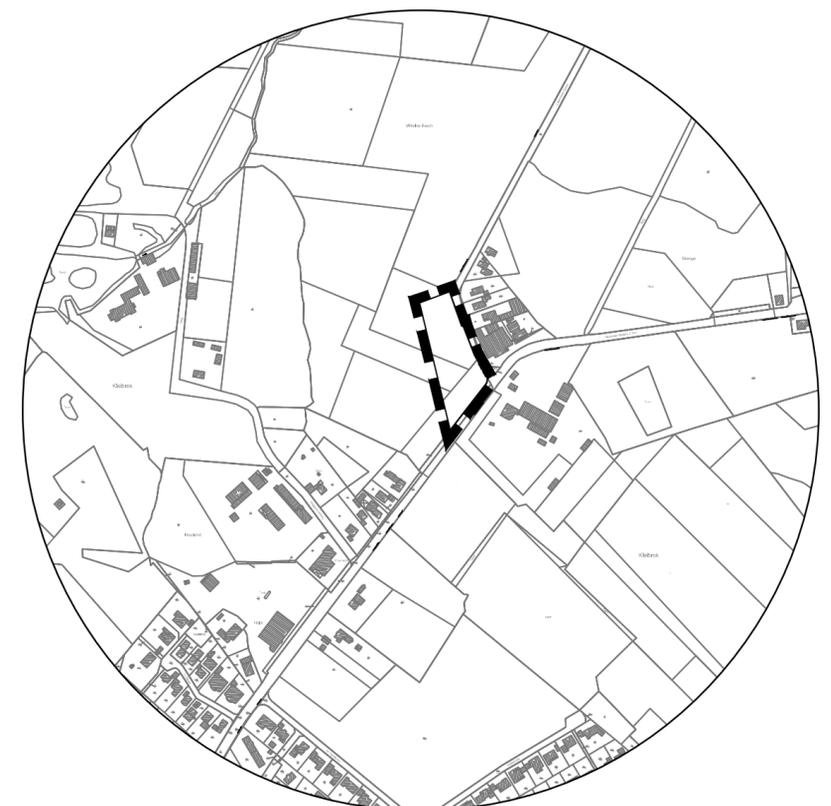
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

07.09.2012

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

