



# **Gemeinde Rastede**

**Bebauungsplan Nr. 68 E**

**„Südlich Brombeerweg“**

**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 04.12.2012**





## Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden insbesondere folgende Anregungen vorgetragen:

- Belange von Natur und Landschaft (Wallhecken) – (Kompensationserfordernisse)
- Belange des Immissionsschutzes – Schall/Geruchsimmissionen
  - Hinweise zu einer Gashochdruckleitung
  - Hinweise zur verkehrlichen Erschließung (Knotenpunkt Brombeerweg /K 144)
  - Redaktionelle Hinweise (z.B. Darstellung der Belange der Raumordnung)
  - Verfahrensrechtliche Hinweise
  - Hinweise zu technischen Infrastruktureinrichtungen

## Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden insbesondere folgende Anregungen vorgetragen:

- Belange von Natur und Landschaft (Wallhecken) – (zulässige Breite der Durchstiche)

# Bebauungsplan Nr. 68 E

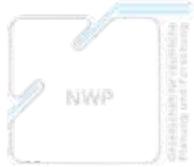
## Anpassung der Planinhalte



Veränderte Nachfrage nach Betriebsgrundstücken

- Veränderung der Verkehrserschließung – Erschließung aller Grundstücke über eine Planstraße
- Verzicht auf eine Sicherung der Wallhecke entlang des Brombeerweges – Festsetzung einer privaten Grünfläche

# Bebauungsplan Nr. 68E- Entwurf



GE	II
0,8	
	OK≤12m

**Brombeerweg**

Leitung nicht eingemessen

# Textliche Festsetzungen - Entwurf



§ 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

# Textliche Festsetzungen - Entwurf



- § 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.
- § 4 Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit E 1 und E 2 gekennzeichneten Flächen 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. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig. Die mit E1 bezeichnete Fläche darf auf einer Länge von bis zu 10 m für eine Zu-/Abfahrt unterbrochen werden.
- § 5 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 und zur Herstellung der rad- und fußläufigen Durchgängigkeit zulässig.
- § 6 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 Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup> (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 Schalleistungspegels zugerechnet werden.