

# Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz, hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 68e „Südlich Brombeerweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

### Planunterlage / Vervielfältigungen

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



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
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.

Westerstede, den .....  
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68e beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... in der Nordwest Zeitung bekannt gemacht.

Rastede, den ..... Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68e und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... in der Nordwest Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68e und der Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 68e nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 68e ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den ..... Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 68e ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 68e und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

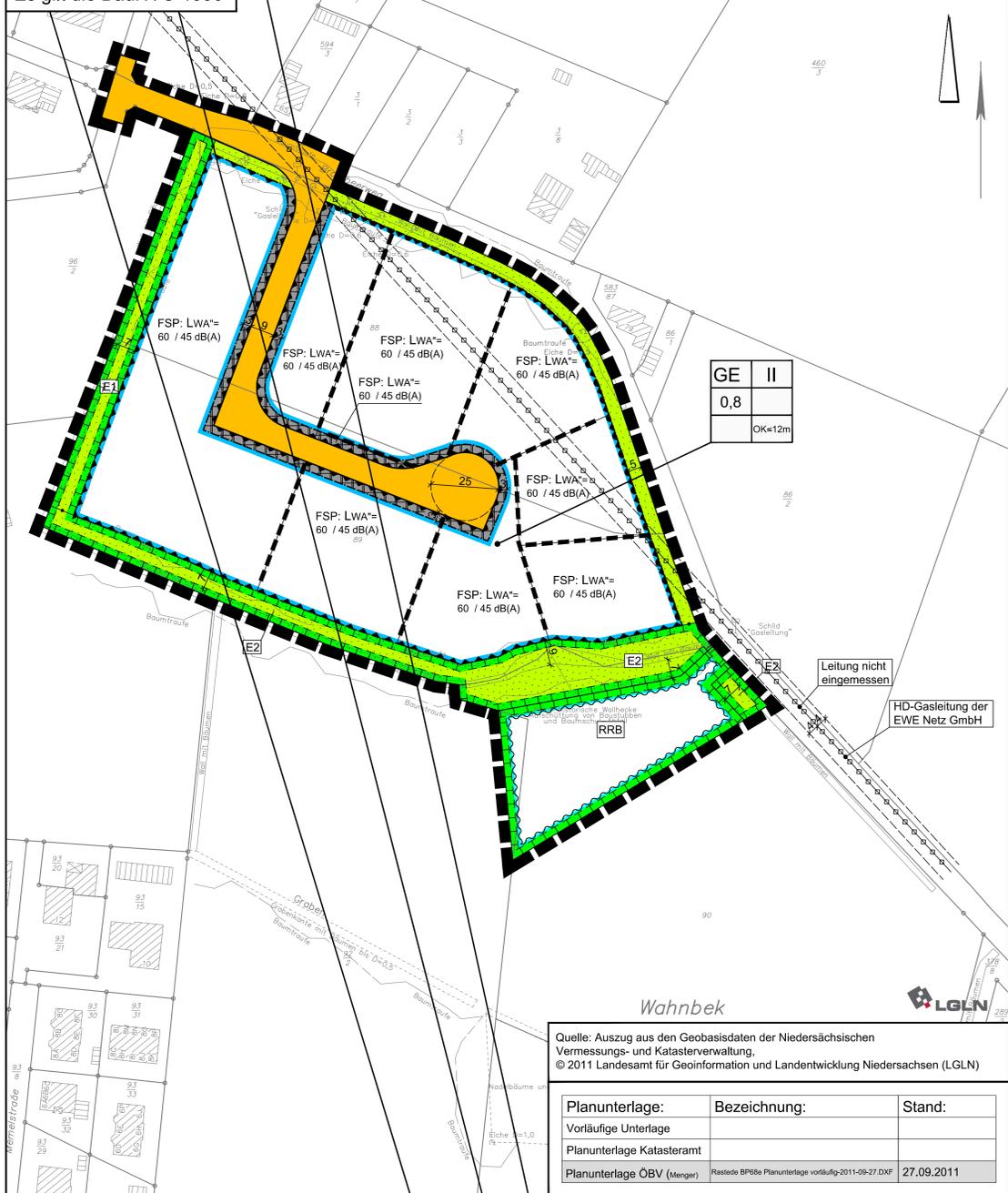
Rastede, den ..... Bürgermeister

### Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den .....  
GEMEINDE RASTEDE  
Der Bürgermeister

# Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV (Menger)	Rastede BP68e Planunterlage vorläufig-09-27.DXF	27.09.2011

# Textliche Festsetzungen

- § 1 In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende allgemein zulässige 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:
    - zentrenrelevante Sortimente
      - Beleidung
      - Schuhe
      - Ledervaren
      - Sportartikel
      - Bücher, Schreibwaren
      - Spielewaren
      - Musikinstrumente
      - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
      - Geschenkartikel
      - Foto, Film
      - Optik
      - Uhren, Schmuck
      - Heimtextilien, Kurzwaren
      - Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)/Neue Medien
    - 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 zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungstätten
- § 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 Immissionsbereiches (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 Versärgelungen, 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 E 1 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 vassergebundenem 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)<sup>m²</sup> (FSP) gemäß Planrechner, differenziert für die Zeiten tags 6:00 - 22:00 Uhr (1. Wert) und nachts 22:00 - 6:00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten. Schalleistungspegelminderungen, 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.

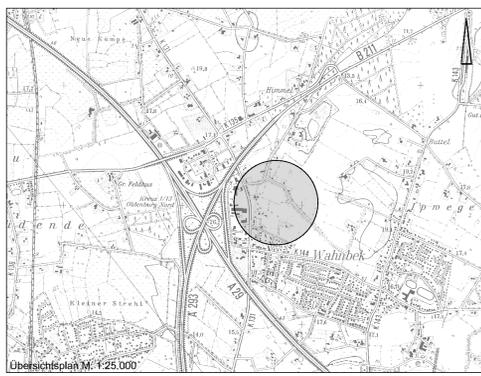
# Hinweise

- 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
  - Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
  - Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
  - Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
  - Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleineren Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstgelegenen Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.
- Dabei ist das Betriebsgrundstück ggfs. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung  $r \geq 1,5 \cdot d$  entspricht, mit  $d$  als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes  $r$ .
- Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose im folgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Die Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 6: Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel ( $L_{WA,ext}$ ) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ( $L_{WA,zul}$ ) nicht überschreitet.
- $L_{WA,zul} = FSP + 10 \lg(F/F_0)$   
 $L_{WA,ext}$  = zulässiger Schalleistungspegel in dB(A)  
 FSP = flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup>  
 F = Fläche des Anlage-/Betriebsgrundstückes in m<sup>2</sup>  
 F<sub>0</sub> = Bezugsfläche von 1 m<sup>2</sup>
- Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
  - Die gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz (insbesondere § 44 BNatSchG) sind zu beachten.

gezeichnet:	U. E.	K. Heise	U. E.		
geprüft:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger		
Datum:	06.11.2012	22.11.2012	30.01.2013		

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 68e "Südlich Brombeerweg"



Januar 2013 M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3887  
Telefon 0441/ 97174-0  
Internet: www.nwp-olde

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97174-73  
Email: info@nwp-ol.de

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - OK ≤12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
  - unterirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche

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

- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

# 15. Sonstige Planzeichen

- Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- FSP: LWA= 60 / 45 dB(A) tags / nachts
- Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> tags / nachts
- Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegel
- Richtfunktrasse
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)