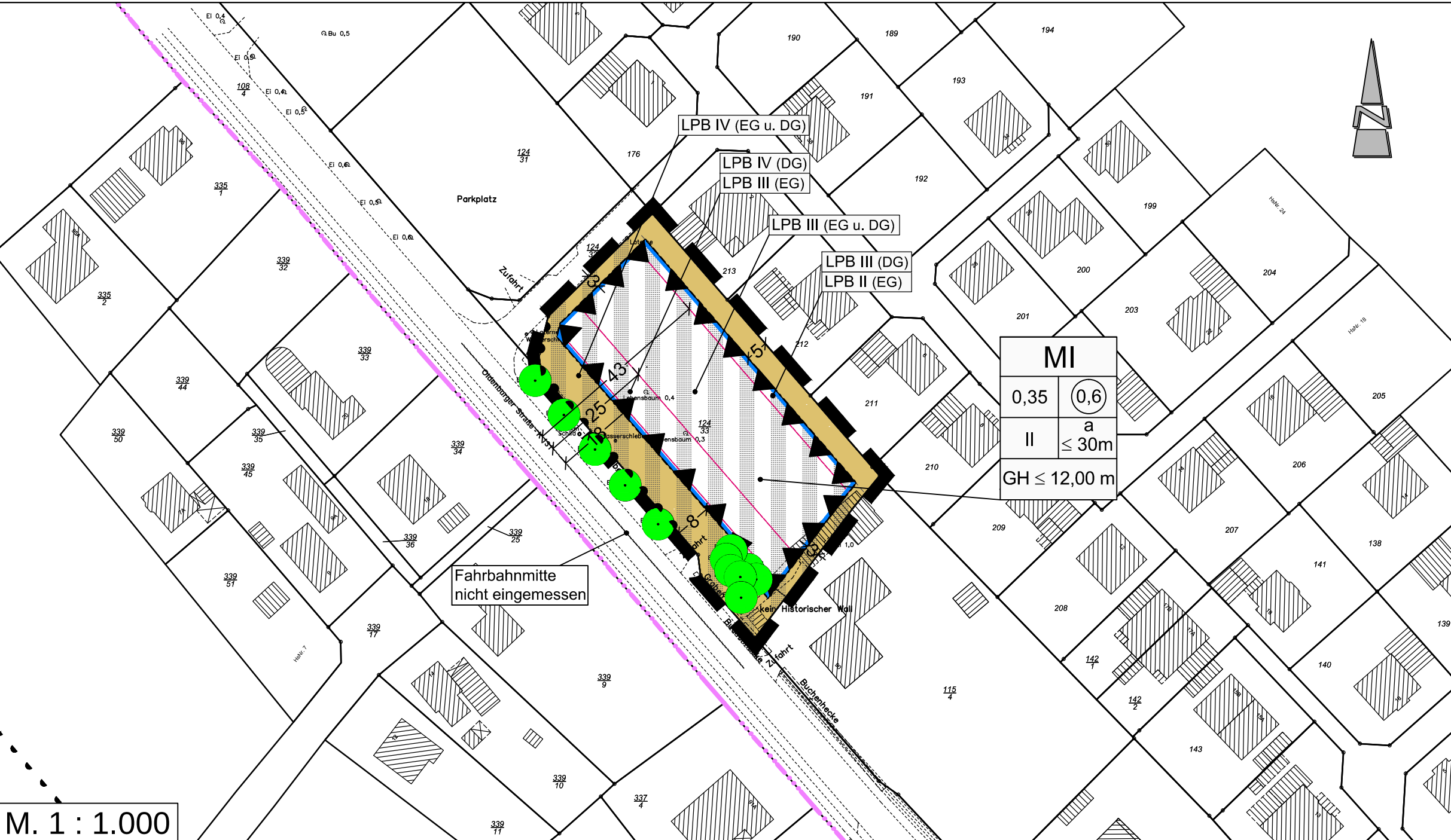


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 79 F "Südlich Schlosspark"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauBG



M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie:
 - Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO > 400 m² Verkaufsfläche,
 - Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden aufgeführten zentrenrelevanten Branchen („Rasteder Liste“):
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Sportartikel
 - Bücher
 - Schreibwaren
 - Spielwaren
 - Musikinstrumente
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Geschenkartikel
 - Foto, Film
 - Optik
 - Uhren und Schmuck
 - Heimtextilien, Kurzwaren
 - Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD) / neue Medien
 - Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden aufgeführten nahversorgungsrelevanten Branchen („Rasteder Liste“):
 - Lebensmittel
 - Drogerieartikel
 - Reformwaren
 - sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,
 - Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
 - Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO, nicht zulässig (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).

Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: obere Gebädekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße
- Innerhalb der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 30,0 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB II, III und IV), gem. DIN 4109, Tab. 8, sind an allen der Oldenburger Straße (K 131) zugewandten Gebäudfronten von Wohn- Aufenthalts- und Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R_w,res durch die Außenfassade (Wandteile, Fenster, Dach etc.) einzuhalten:

LPB II: R_w,res = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
R_w,res = 30 dB für Büroräume

LPB III: R_w,res = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
R_w,res = 30 dB für Büroräume

LPB IV: R_w,res = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
R_w,res = 35 dB für Büroräume
 - Innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der der Oldenburger Straße (K 131) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 1,8 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.
 - Die der Oldenburger Straße (K 131) zugewandten Fenster von Schlafräumen sind mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den vollständig lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Gebäudefronten angeordnet werden oder eine Innenbelüftung ist sicherzustellen.

- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- ### 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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg 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.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen
- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 79 F „Südlich Schlosspark“.
 - Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von ≥ 15° zu errichten. Puttdächer sind zulässig. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dachkerker, Krüppelwalm, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
 - Gemäß § 56 (1) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die folgenden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen:
 - Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).
 - Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig.
 - Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig.
 - Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1 m² sind nicht zulässig.
 - Lichtwerbung in folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtröt, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen.
 - Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen, sind nicht zulässig.
 - Außenwände:
 - Die Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche allseitig von Wandflächen umschlossen sind.
 - Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben.
 - Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60% der Gesamtbreite des Hauses betragen.
 - Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 Abs. 2 und 3: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefaßt sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein.
 - Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 79 F "Südlich Schlosspark", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, den

.....
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014



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.

Westerstede,
Katasteramt Westerstede

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung amdie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 F "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 13a (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden..

Rastede,
.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rastede,
.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 79 F "Südlich Schlosspark" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede,
.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 79 F "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 79 F "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 79 F "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 79 F "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,
.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2014/098

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 12,00 m Gebäudehöhe (GH) ≤ 12,00 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

● ● ● ● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

● Erhaltung von Einzelbäumen

6. Sonstige Planzeichen

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

LPB III Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

besonders gekennzeichnete Bereich für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 79 F "Südlich Schlosspark"

mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauBG

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

28.05.2014

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

