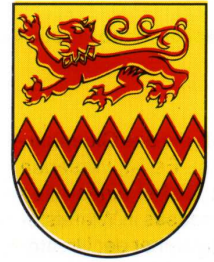


GEMEINDE RASTEDE

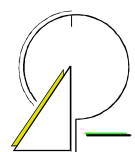
Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 79 F „Südlich Schlosspark“ mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 13a BauGB)

- Begründung -

08.09.2014



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Raumordnerische Vorgaben	2
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
4.1	Belange von Natur und Landschaft	2
4.2	Belange des Immissionsschutzes	3
4.3	Belange des Denkmalschutzes	4
4.4	Altablagerungen	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	6
5.5	Hauptversorgungsleitung	6
5.6	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	6
5.7	Erhaltung von Einzelbäumen	7
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT	9
8.1	Rechtsgrundlagen	9
8.2	Verfahrensübersicht	9
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	10
8.3	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede hat im Jahr 2005 für den Bereich „Südlich des Schlossparks“ eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt. Auf dieser Grundlage ist die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 rechtswirksam umgesetzt worden. Entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung und den Inhalten des Flächennutzungsplanes sind bereits mehrere Bauabschnitte in diesem Bereich über verbindliche Bauleitpläne realisiert worden. Im Zuge der vorliegenden Planung soll in einem weiteren Entwicklungsschritt entlang der Oldenburger Straße ein weiteres Baugebiet vorbereitet werden. Ziel der Bauleitplanung ist es u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung raumverträglicher Mischgebietsstrukturen für z. B. Bürogebäude, kleine Geschäfts- und Praxiseinheiten sowie für Wohnungen zu schaffen. Konkret erfolgt hierbei die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festzusetzen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Nutzungsstrukturen, die den sensiblen Ortseingangsbereich von Rastede im südlichen Bereich des Schlossparks beeinflussen, ausgenommen. Dies bezieht sich insbesondere auf den Ausschluss sonstiger Gewerbebetriebe sowie bestimmter Einzelhandelsbetriebe auch in Hinsicht auf das vorliegende Zentrenkonzept der Gemeinde Rastede. Das Maß der baulichen Nutzung wird adäquat der städtebaulichen Vorstellung der Entwicklung eines attraktiven Ortseingangsbereiches im Einklang mit den umliegenden Strukturen definiert. Dementsprechend wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Das Planungsziel zur Entwicklung eines baulich geordneten Ortseingangsbereiches wird zudem durch die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe unterstützt.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Oldenburger Straße (K 131) ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Eine Innenkoordination der akustischen Belange wird durch die Aufnahme von Lärmpegelbereichen mit den entsprechend zugeordneten Maßnahmen zum passiven Lärmschutz am Gebäude durchgeführt.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 F aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Geltungsbereich lediglich 0,33 ha groß ist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 79 F wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Alfred Menger, Westerstede im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 F befindet sich nordöstlich der Oldenburger Straße, innerhalb der Ortschaft Rastede und umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Ortsrandbereich des Mittelzentrums Rastede in einem städtebaulichen Entwicklungsraum, der einerseits durch Baumschulbetriebe im nördlichen Bereich sowie durch Wohnbebauung im östlichen und südwestlichen Bereich geprägt wird. Nordöstlich ist die Entwicklung des, entsprechend dem im Vorfeld genannten Rahmenplan, neuzeitlichen Wohngebietes weit vorangeschritten. Nordwestlich befindet sich die Straße „Am Vorwerk“. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Grundstück mit Wohnnutzung. Darüber hinaus grenzt südlich die klassifizierte Straße Oldenburger Straße (K 131) an das Plangebiet an. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche mit Gehölzstrukturen und untergeordneten Grünstrukturen (Wiese). Im südlichen Grenzbereich befindet sich eine Gruppe den Raum prägende, zu erhaltende Einzelbäume.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, 2012) wird die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum eingestuft. In Mittelzentren sind entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen.

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 1996 wird die Ortschaft Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die bedarfsgerechte Weiterentwicklung und Verdichtung des Hauptortes durch gemischt genutzte Strukturen stimmen mit den regionalplanerischen Zielsetzungen überein.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 79 F mit der Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO entspricht exakt der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Dementsprechend wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 F wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 3300 m^2 findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes prägenden Gehölzstrukturen werden jedoch im Bebauungsplan zur Sicherung dieses landschaftsbildprägenden

Elements die ortsbildprägenden Einzelbäume entsprechend § 9 (1) Nr. 25b BauGB zur Erhaltung von Einzelbäumen im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

In Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen (Lärm) sind zu betrachten, um für zukünftige Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 F grenzt an die Oldenburger Straße (K 131), die in ihrer Funktion als übergeordneter Verkehrsweg eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt und daher mit Verkehrslärmentwicklungen verbunden ist. Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist vom Ingenieurbüro technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH (TED), Bremerhaven eine Schallimmissionsprognose durchgeführt worden¹. Für den Planungsraum werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) mit 60 dB(A) tags / 50 bzw. 45 dB (A) nachts zugrunde gelegt.

Als Datengrundlage dienten Verkehrszählungen aus dem Jahr 2011. Die künftige Verkehrsentwicklung wurde in Bezug auf das Jahr 2029 mit einer jährlichen Zuwachsrate von 1,0% berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) zur Tages- und Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten werden. Zur Bewältigung der Konfliktsituation werden im Bebauungsplan daher Lärmschutzvorkehrungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 F befindet sich gemäß dem Schallgutachten innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V (gem. DIN 4109, Tab. 8).

In den mit Lärmpegelbereich IV und III gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R_w, res = 35$ dB
Bürräume u. ä.:	erf. $R_w, res = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R_w, res = 40$ dB
Bürräume u. ä.:	erf. $R_w, res = 35$ dB

Die betreffenden Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Des Weiteren wird entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens geregelt, dass innerhalb der mit Lärmpegelbereich IV und III gekennzeichneten Bereiche als weitere Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 an der zur Oldenburger Straße K131 zugewandten Gebäudeseite die er-

¹ TECHNOLOGIE ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN GMBH (TED GMBH):Schallimmissionsprognose im Rahmen des B-Plan-Verfahren Nr. 79 F „Südlich Schlosspark“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 23. Juni 2014

forderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen ist.

Zudem sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der zur Oldenburger Straße K131 abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 79 F befinden sich Baudenkmäler. Hierbei handelt es sich um eine alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum nordwestlich des Plangebietes gelegenen Schlosspark darstellt. Der Schlosspark selbst ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gemäß § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die vorgenannten Baudenkmäler sind bereits durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die Oldenburger Straße (K 131) deutlich vorgeprägt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 79 F vorgesehenen Nutzungen liegen ferner in ausreichender Entfernung zu den denkmalgeschützten Objekten, so dass eine Beeinträchtigung der o. g. Baudenkmale und dessen Schutzbereiche nicht vorliegt.

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs unter Anlass und Ziel der Planung dargelegten Zielsetzung dient der Bebauungsplan Nr. 79 F der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der gemischten Nutzungen entlang der K 131 im südlichen Ortsrandbereich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zielorientierter Nutzungsstrukturen wie z. B. Bürogebäude, kleinerer Geschäftseinheiten und Wohnungen wird im Plangebiet des Bebauungsplanes ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Koordination der räumlichen Situation, insbesondere im Ortseingangsbereich von Rastede sowie zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3 und Nr. 4 sowie Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Dieses bezieht sich insbesondere auf die Regelung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Ortslage von Rastede, auch vor dem Hintergrund des erarbeiteten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Entsprechend den Zielen des vorliegenden Zentrenkonzeptes sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe ausschließlich bis 400 m² Verkaufsfläche zulässig, wobei zentrenrelevante Nutzungen der „Rasteder Liste“ wie Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat / Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Foto / Film, Optik, Uhren / Schmuck, Heimtextilien / Kurzwaren und Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD / neue Medien) nicht zulässig sind. Darüber hinaus sind nahversorgungsrelevante Branchen der „Rasteder Liste“ wie Lebensmittel, Drogerieartikel und Reformwaren nicht zulässig. Sehr wohl kann innerhalb der zulässigen Einzelhandelsbetriebe ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

Neben der bezeichneten Einschränkung der Einzelhandelsnutzung innerhalb des Plangebietes sind im Weiteren sonstige Gewerbebetriebe (dazu zählen auch ausdrücklich Lagerplätze aller Art), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig, um die innerhalb des Ortseingangsbereiches angestrebte Nutzungsstruktur für Büro- und Geschäftsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnnutzungen oder auch Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zu blockieren und um innerhalb dieses sensiblen Raumes keine strukturschädigenden Auswirkungen zu bewirken. In diesem Sinne sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO wie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wird die Grundflächenzahl entsprechend der städtebaulichen Raumsituation und der umliegenden Nutzungsstruktur auf eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Plangebiet auf eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Dieses entspricht zudem den baulichen Entwicklungsabsichten im Ortseingangsbereich von Rastede.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Innerhalb des Mischgebietes wird eine zweigeschossige Bebauung, entsprechend der umliegenden, vorhandenen baulichen Anlagen und dem Ziel der Entwicklung eines prägenden Ortseingangsbereiches, festgesetzt. Zudem werden hierdurch ein sparsamer Umgang mit Grund

und Boden und eine sinnvolle Ausnutzung der Flächen hinsichtlich der geplanten Nutzung gewährleistet.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt, dass die zulässige Gebäudehöhe maximal 31,50 m über Normalhöhennull (NHN) betragen darf.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, innerhalb der Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig sind, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 30,0 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ausschließlich raumverträgliche Baukörper entwickelt werden können.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem festgesetzten Mischgebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so definiert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsfläche mit einem Abstand von 8,00 m definiert. Hierdurch wird die Flucht der Baugrenze des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 79 F berücksichtigt. Zur nördlich und südlich angrenzenden Grundstücksfläche bzw. Verkehrsfläche wird der Abstand der Baugrenze mit 3,00 m angenommen. Der Abstand der Baugrenze zu den östlich angrenzenden Grundstücksflächen wird mit 5,00 m festgeschrieben. Darüber hinaus sind Stellplätze, Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zur Entwicklung eines einheitlichen geordneten Ortseingangsbereiches in Rastede-Süd.

5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Oldenburger Straße (K 131) dürfen durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bzw. durch neu geplante Zufahrten nicht beeinträchtigt werden. Daher erfolgt zwischen dem Kurvenbereich der Einmündung der Straße „Am Vorwerk“ und dem Bereich der bereits vorhandenen Zufahrt an der Oldenburger Straße (K131), die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

5.5 Hauptversorgungsleitung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 F befindet sich im straßenseitigen Bereich die Leitungstrasse einer Versorgungsleitung (Wasserleitung (180 PE-HD) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes). Diese Leitung wird gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung im Bebauungsplan festgesetzt und ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen technisch zu berücksichtigen. Auf die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird verzichtet, da die Leitungstrasse im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Hier sind Garagen und Nebenanlagen i. F. v. Gebäuden nicht zulässig. Eine Überbauung der Leitung kann ausgeschlossen werden.

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

In den mit Lärmpegelbereich IV und III gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen für Wohn- und Aufent-

haltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
 Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
 Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Innerhalb der mit Lärmpegelbereich IV und III gekennzeichneten Bereiche ist als weitere Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 an der zur Oldenburger Straße K131 zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der zur Oldenburger Straße K131 abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

5.7 Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Planbereich befindlichen Einzelbäume werden aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Wirkung in ihrem Bestand erhalten. Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Baumschutzes werden die Gehölze als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die sensible Ortsrandlage bzw. Ortseingangssituation ist es notwendig, die bauliche Gestaltung der künftigen Gebäude dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten baulichen Anlagen verträglich in den Siedlungsraum einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 79 F wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die Gebäude mit einer zulässigen Dachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten sind, wobei dieses nicht für Garagen und Nebengebäude in Form von Gebäuden sowie für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 NBauO gilt. Für den Siedlungsraum untypische Formgebungen (z. B. Flachdächer) werden somit vermieden.

Darüber hinaus sind oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) gem. § 84 (3) Nr. 4 NBauO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Um das Ortsbild nicht durch beeinflussende Werbeanlagen nachhaltig zu stören, werden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Demnach sind Werbeanlagen 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 den 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) sowie Werbeanlagen, von denen Beschaltungen zum Zwecke der Werbung ausgehen sind nicht zulässig.

Um das Ortsbild einheitlich zu gestalten, werden Vorschriften über die Gestaltung der Außenwände getroffen.

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.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße K 131 – Oldenburger Straße, die in nordsüdlicher Richtung verläuft. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandene Bushaltestelle „Lindenstraße“.

• **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

• **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an den vorhandenen Kanal.

- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des im Bereich von versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in das vorhandene Trennsystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 F „Südlich Schlosspark“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 13a (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

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 gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 79 F „Südlich Schlosspark“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)