

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Rastede-West", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 70 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

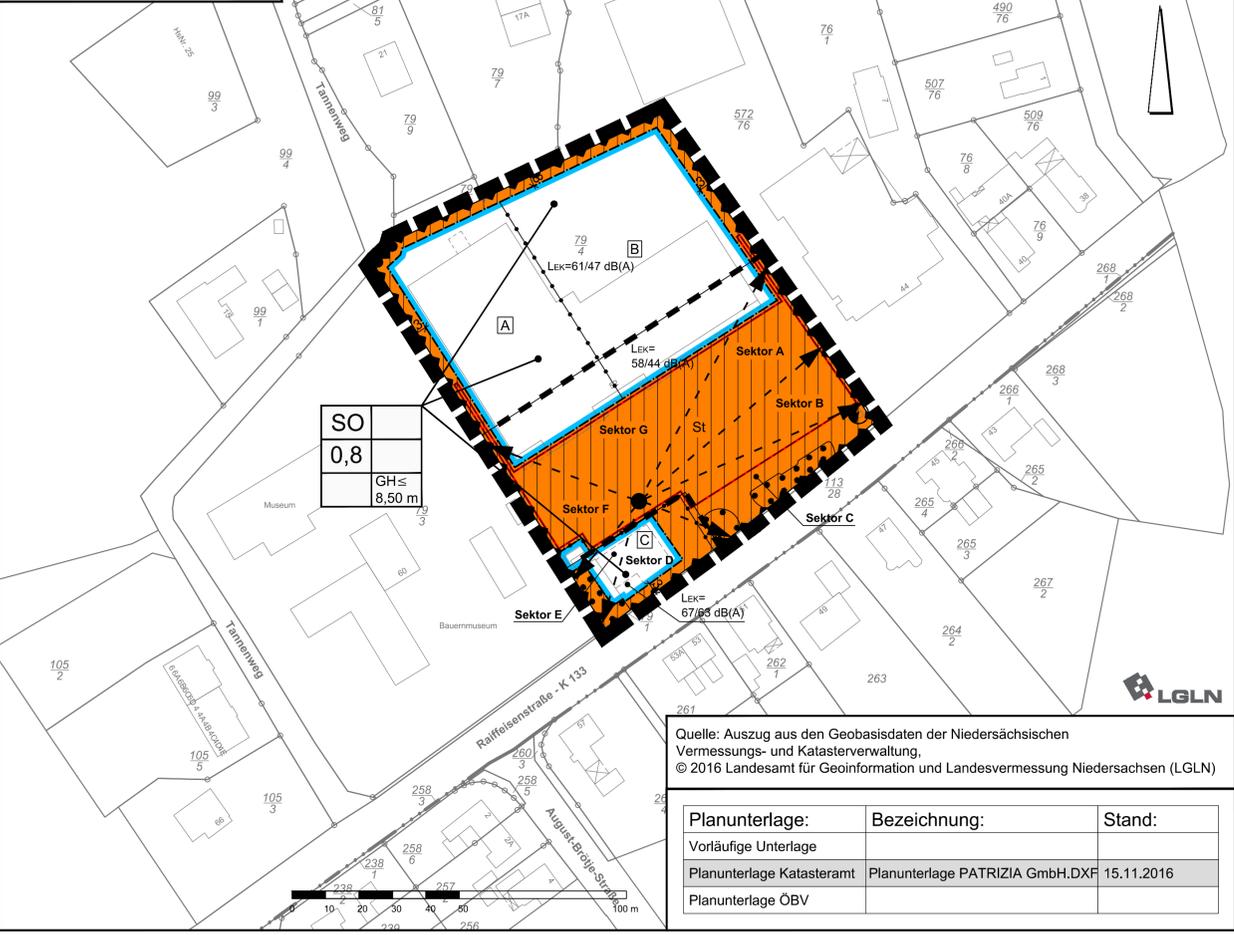
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Planunterlage PATRIZIA GmbH.DXF	15.11.2016
Planunterlage ÖBV		

## Textliche Festsetzungen

- Im Sonstigen Sondergebiet SO gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“ sind zulässig:
    - Teilfläche A
      - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 (3) BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt kleiner/gleich 1.200 qm.
        - Lebensmitteldiscounter (Food- und Non-Food-Artikel)
    - Teilfläche B
      - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 (3) BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt kleiner/gleich 1.800 qm und zwei nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Shop) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt kleiner/gleich 200 qm.
        - Verbrauchermarkt (Food- und Non-Food-Artikel)
        - Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von kleiner/gleich 150 qm
        - Shop ohne Sortimentsbeschränkung (z.B. Blumen oder Zeitschriften/Zeitungen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von kleiner/gleich 50 qm
    - Teilfläche C
      - Tankstelle, mit einem Tankstellen-Shop mit einer maximalen Verkaufsfläche von kleiner/gleich 30 qm
  - Büro-, Verwaltungs- Lagerräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind,
  - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
  - Stellplätze
- Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximale Oberkante Gebäude gemäß Planeinschrieb, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der Raiffeisenstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO
  - Im Sonstigen Sondergebiet dürfen die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 12,5 % überschritten werden (0,8+0,1=0,90).
  - Im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig.
  - Im Sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB für je 6 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm auf den Stellplatzflächen zu pflanzen und/oder zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Innerhalb der Stellplatzflächen vorhandene Laubhochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm können, soweit sie erhalten werden, auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden.
  - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung (vgl. auch nachfolgende Tabelle) angegebenen Emissionskontingente L<sub>EX</sub> nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

## Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	Emissionskontingente L <sub>EX</sub> in dB	
	TAG	Nacht
TF 1	61	47
TF 2	58	44
TF 3	67	63

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die in der Planzeichnung (vgl. auch nachfolgende Tabelle) definierten Richtungssektoren, ausgehend vom Bezugspunkt (Koordinatensystem: Gauß-Krüger-Bessel Streifen Ost: 3445800 m, Nord: 5901975 m) erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EX</sub> um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente:

## Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren tags und nachts

Richtungssektor	Begrenzung (0° = (Gitter-)Nord) im Uhrzeigersinn	Zusatzkontingent L <sub>EX,zus</sub>	
		Tag dB	Nacht dB
A	von 29 ° bis 50 °	3	0
B	von 50 ° bis 66 °	0	2
C	von 66 ° bis 111 °	7	0
D	von 111 ° bis 198 °	12	17
E	von 198 ° bis 221 °	2	0
F	von 221 ° bis 290 °	11	4
G	von 290 ° bis 29	5	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>EXj</sub> durch L<sub>EXk</sub> + L<sub>EX(zus),k</sub> zu ersetzen ist.

7. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl  
GH ≤ 8,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung: Trafostation

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 15. Sonstige Planzeichen

Teilfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/ Teilflächen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

L<sub>EX</sub>=61,47dB tags/nachts Emissionskontingente tags/nachts

Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

Richtungssektoren für Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

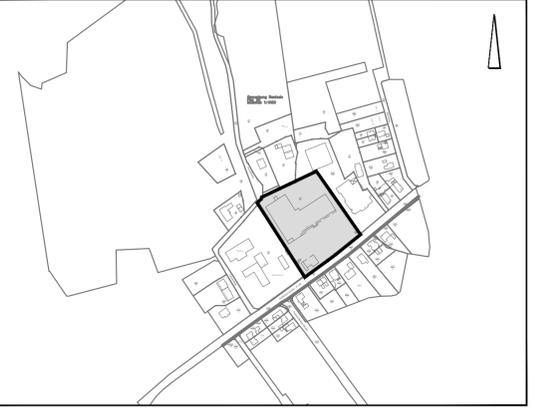
gezeichnet:	U. E.	U. E.	U. E.	K. Heise	K. Heise	
Projektleiter:	Th. Aufleger					
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld	Th. Aufleger	I. Rehfeld	
Datum:	22.11.2016	02.12.2016	06.12.2016	03.01.2017	05.01.2017	

# Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. 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.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Verwendete DIN-Normen und Regelwerke  
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.
- Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 treten innerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieser 2. Änderung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.
- Vom Verkehr auf der K 133 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Es wird darauf hingewiesen, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 133 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Rastede - West"



Übersichtsplan M. 1 :  
Januar 2017 Vorentwurf M. 1 : 1.000

