Anlage 1 zu Vorlage 2017/233

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen"

SO
Veranstaltungs-fläche/ Pavillon III
(s. TF Nr. 4)
zulässig sind:
- Sanitär- u. Umkleide-gebäude + -räume,
- Sauna/ Wellness,
- Kiosk

GR ≤ 300 m²	
a ≤ 10 m	II

Teilfläche 6
LEK
84,0 dB(A)/m² (t)
69,0 dB(A)/m² (n)

SO
Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb
(s. TF Nr. 1)
zulässig sind:
- Schank- und Speise-wirtschaften inkl. Außen-gastronomieanlagen
- Veranstaltungs- und Ausstellungsräume
- wassersportgeb. Einzelhandel/Verleih,
- Sanitär- u. Umkleide-gebäude + -räume,
- zweckgeb. Aufent-haltsräume
- zweckgeb. Lager-räume
- wassersportgebun-dene Nutzungs-einrichtungen

GR ≤ 2.500 m²	
o	II
GH ≤ 10 m (s. TF Nr. 10)	

Wassergebundene Freizeiteinrichtungen
(s. TF Nr. 12)

Teilfläche 5
LEK
68,0 dB(A)/m² (t)
67,0 dB(A)/m² (n)

SO
Veranstaltungs-fläche/ Kassenhaus
(s. TF Nr. 7)

GR ≤ 25 m²	
a ≤ 10 m	II

SO
Veranstaltungs-fläche/ Pavillon II
(s. TF Nr. 3)
zulässig sind:
- Sanitär- u. Umkleide-gebäude + -räume,
- Kiosk

GR ≤ 150 m²	
a ≤ 10 m	I

Teilfläche 3
LEK
50,0 dB(A)/m² (t)
50,0 dB(A)/m² (n)

Höhenbezugspunkt
(s. TF Nr. 10)

Teilfläche 2
LEK
83,0 dB(A)/m² (t)
66,0 dB(A)/m² (n)

SO
Veranstaltungsfläche Badeaufsicht/ Tauchaufsicht
(s. TF Nr. 5)
zulässig sind:
- Aufsichtsgebäude- und -räume,
- zweckgebundene Aufenthaltsgebäude und -räume
- Sanitär- u. Umkleide-gebäude + -räume,
- nutzungsgebundene Einrichtungen

GR ≤ 150 m²	
a ≤ 10 m	I

Teilfläche 1
LEK
70,0 dB(A)/m² (t)
60,0 dB(A)/m² (n)

private Ein- und Ausfahrt Zufahrt

Teilfläche 4
LEK
50,0 dB(A)/m² (t)
50,0 dB(A)/m² (n)

Teilfläche 7
LEK
50,0 dB(A)/m² (t)
50,0 dB(A)/m² (n)

Grün-fläche

Zufahrt mit Schrankenanlage (gepflastert)

SO
Veranstaltungs-fläche/ Lagerplatz
(s. TF Nr. 6)
zulässig sind:
- Lagergebäude
- Lagerflächen

GR ≤ 350 m²	
a ≤ 20 m	

SO
Veranstaltungs-fläche/ Freizeitsport
(s. TF Nr. 9)
zulässig sind:
- z.B. Basketballfeld, Volleyballfeld, Street-Soccer-Platz
- sonstiger Spielplatz

SO
Veranstaltungs-fläche/ Pavillon I
(s. TF Nr. 2)
zulässig sind:
- Sanitär- u. Umkleide-gebäude + -räume,
- Kiosk/ Imbiss

GR ≤ 200 m²	
a ≤ 15 m	I

Parkplatz P

Bekhauser Esch

Fahrbahn (Asphalt)

Hirtenweg

Weg

M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Festsetzungen

1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
   - Schank- und Speisewirtschaften inklusive Außengastronomieanlagen,
   - Wassersportgebundener Einzelhandel / Verleih,
   - Sanitär- und Umkleideräume und -gebäude,
   - zweckgebundene Aufenthaltsräume,
   - zweckgebundene Lagerräume,
   - wassersportgebundene Nutzungseinrichtungen.

   Der wassersportgebundene Einzelhandel ist ausschließlich bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig.

2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche/ "Pavillon I" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
   - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume,
   - Kiosk/ Imbiss.

3. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmungen "Veranstaltungsfläche/ Pavillon II" gem. § 11 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
   - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume
   - Kiosk.

4. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmungen "Veranstaltungsfläche/ Pavillon III" gem. § 11 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
   - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume,
   - Sauna/ Wellness,
   - Kiosk

5. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Badeaufsicht/ Tauchstation" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
   - Aufsichtsgebäude und -räume,
   - zweckgebundene Aufenthaltsgebäude und -räume,
   - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume,
   - nutzungsgebundene Einrichtungen.

6. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Lagerplatz" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
   - Lagergebäude,
   - Lagerflächen.

7. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Kassenhaus" ist die Anlage eines Kassenhauses zulässig.

8. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO mit der überlagernden Festsetzung private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind an maximal 5 Tagen im Jahr Freiluftveranstaltungen zulässig; hierfür dürfen in diesem Bereich fliegende Bauten gem. § 75 NBauO errichtet werden.

9. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Freizeitsport" gem. § 11 BauNVO mit der überlagernden Festsetzung private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind Anlagen für den Freizeitsport, z. B. Basketballfeld, Volleyballfeld, Street-Soccer-Platz, sonstiger Spielplatz etc., zulässig.

10. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
    Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
    Unterer Bezugspunkt: Mittelpunkt der Parkfläche (P), s. Planzeichnung (10,79 m ü NN)

11. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung gem. Nutzungsschablone.

12. Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung: "Wassergebundene Freizeiteinrichtungen" ist die Installation einer Seilbahnanlage für Wasserski und Wakeboard sowie eines Rückholsteges in schwimmender Ausfertigung bis zu einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind nur Vorhaben zulässig, die am Tage das Emissionskontingent (LEK) nach DIN 45691von 64,8 dB(A)/m² nicht überschreiten. Nachts ist der Betrieb von Geräuschen emittierenden Anlagen unzulässig. Der Rückholsteg ist nicht mit dem Ufer zu verbinden. Motorboote, mit Ausnahme von Rettungs- und Arbeitsbooten, sind nicht zulässig.

13. Innerhalb der festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO sind nur Vorhaben zulässig die die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten.

    Ausnahmsweise dürfen während der gem. der textlichen Festsetzung Nr. 8 an max. 5 Tagen im Jahr zulässigen Freiluftveranstaltungen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (LEK) in den entsprechenden Teilflächen als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschritten werden.

	Tagwerte	Nachtwerte
	dB(A)/m²	dB(A)/m²
TF 1	84	69
TF 2	68	67
TF 3	50	50
TF 4	83	66
TF 5	50	50
TF 6	70	60
TF 7	83	66
TF 8	50	50

Landschaftsökologische Festsetzungen

14. Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

15. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

16. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: "Wallheckenschutzstreifen" sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Die Flächen sind nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan sukzessiv zu artenreichen Krautsäumen zu entwickeln bzw. bei vorhandenen Gehölzbeständen als solche zu erhalten.

17. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan in einem Abstand von 3,00 m entlang der Flurstücksgrenze im Osten eine Wallhecke in einer Breite von 2,00 m anzulegen. Die Abstandsfläche ist als artenreicher Krautsaum zu entwickeln. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

18. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

19. Die Kompensationsmaßnahmen werden zur öffentlichen Auslegung beigefügt.

Hinweise

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" befinden sich gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg -Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441 / 799-2120) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. 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 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.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt.

5. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine Wasserversorgungleitung 500 GG des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Innerhalb der mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist eine Überbauung nicht zulässig.

6. Angegebene DIN - Vorschriften können beim Bauamt der Gemeinde Rastede eingesehen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen 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,

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 06/2017). 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, ...
(Siegel) Dipl. Ing. Alfred Menger
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, ...
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, ...
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede, ...
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 83 B "Beach Club Nethen" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede, ...
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 83 B und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, ...
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, ...
In Vertretung
Bürgermeister

VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Mit Rechtswirkung des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen"
treten die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 A außer Kraft.

Rastede, ...
In Vertretung
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

GR ≤ 50 m² maximal zulässige Grundfläche (GH), z. B. GR ≤ 50 m², siehe textl. Festsetzung

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II

GH ≤ 7,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z. B. GH ≤ 7,00 m, siehe textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

B Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Betriebsstraße für den Sandabbau

private Ein- und Ausfahrt Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Ein- und Ausfahrt

Zufahrten / Eingänge

5. Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität, hier: Transformatorenstation der EWE

Hauptversorgungsleitung, hier: Versorgungsleitung 500 GG des OOWV

6. Grünflächen

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Zweckbestimmung: Sportplatz

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Wallheckenschutzstreifen

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

Wasserflächen mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: geschützte Wallhecke gem. § 22 (3) NAGBNatSchG

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

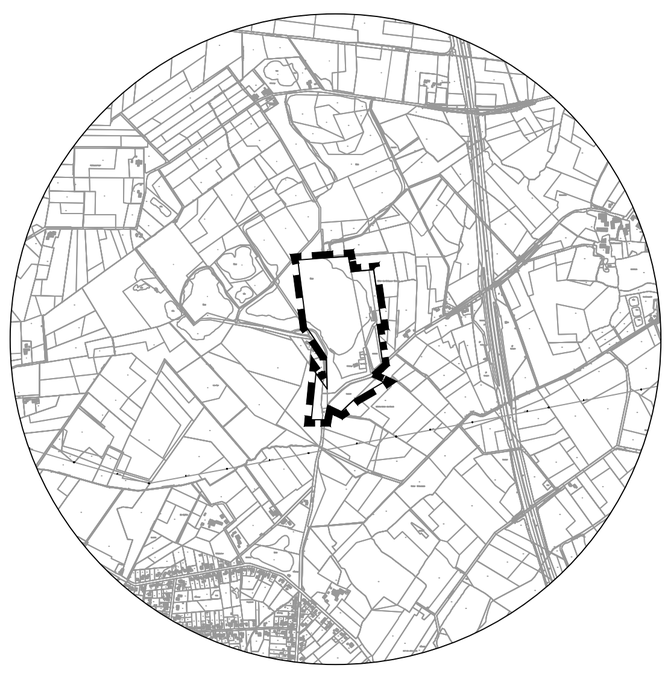
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Leitungsträgers OOVW

LEK 83,0 dB(A)/m² (t) 66,0 dB(A)/m² (n) Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, Emissionskontingente (LEK), Tag- und Nachtwerte

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf 16.11.2017

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40