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 sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich 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

Erneute 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 § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich 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:

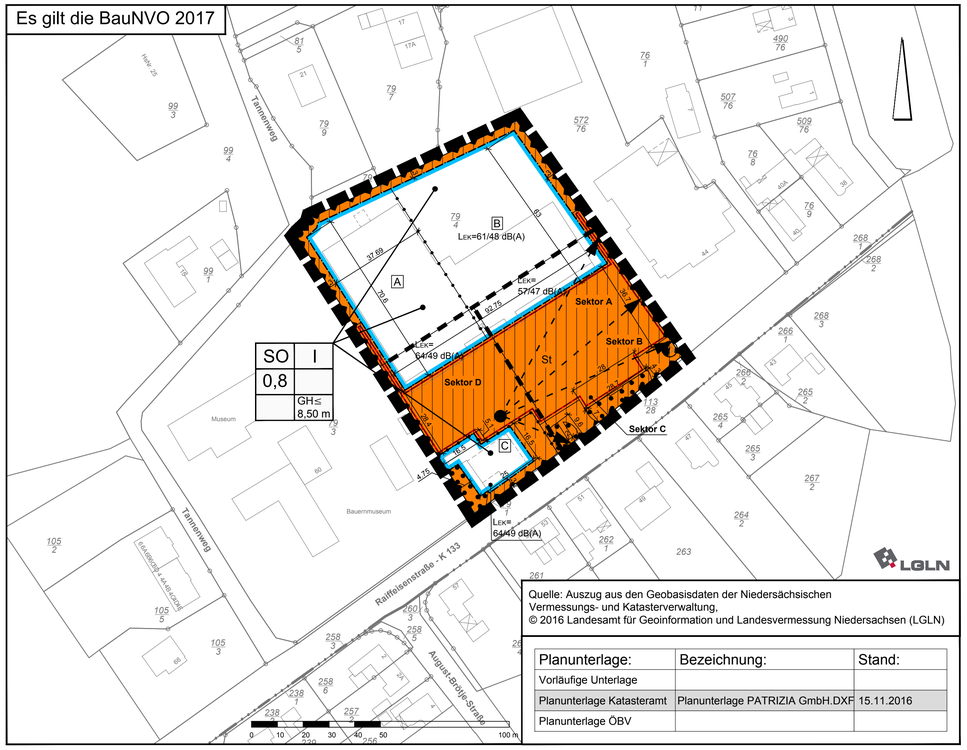
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Das Verfahren dieses Bebauungsplans ist gemäß § 245 c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des **Baugesetzbuch (BauGB)** durchgeführt worden.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



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

1. Im Sonstigen Sondergebiet SO gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle" sind zulässig:

- Teilfläche A

  Die Teilfläche A dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters. Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm.

  Zentrenrelevante Randsortimente werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

- Teilfläche B

  Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm. Zulässig ist in den Gebäudekörper des großflächigen Einzelhandelsbetriebes integrierter kleinflächiger Einzelhandel (Shops) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 200 qm mit nahversorungs- und/oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015):

  Zentrenrelevante Randsortimente werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel	Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente

Zoobedarf	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen. Matratzen, Büromöbel;	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Badeinrichtung, Bauelemente. Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoff/raren)	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	Einzelhandel mit Vor hängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- **und** Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgeräte	Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47 54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)
Lampen und Leuchten	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Fahrräder und Fahrradzubehör	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -Zubehör (WZ 47.64.1)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	Einzelhandel mit Geräten **der** Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Musikalien, Musikinstrumente	Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Computer **und** Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)	Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten **und** Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Auto und Autozubehör	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -Zubehör (WZ 45.32.0), Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kindersitze)
Gartenmarktspezifische Kernsortiment (z. B. Erde, Torf, Gartenhäuser, -gerate, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	Einzelhandel mit Blumen. Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Erotikartikel/ Waffen	Einzelhandel mit Erotikartikel/ Waffen (WZ 47.78.9)

Zentrenrelevante Sortimente

Bekleidung, Wäsche	Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Bücher	Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Foto und Zubehör	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	Augenoptiker (WZ 47.78.1) Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Sanitätswaren	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)

- Teilfläche C
  - Tankstelle, mit einem Tankstellen-Shop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 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

2. 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

3. 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).

4. Im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächenmit der Zweckbestimmung „Stellplätze" zulässig.

5. Im Geltungsbereich ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB für je 6 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm 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.

6. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung (vgl. auch nachfolgende Tabelle) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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_{EK} in dB	
	TAG	Nacht
TF 1	61	48
TF 2	57	47
TF 3	64	49

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_{EK} 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 $L_{EK,zus}$	
		Tag dB	Nacht dB
A	von 29 ° bis 50 °	3	1
B	von 50 ° bis 66 °	0	0
C	von 66 ° bis 111 °	2	0
D	von 111 ° bis 198 °	3	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 $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ 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 ersetzten. Geeignete Arten sind neben Schwarzerle (Alnus glutinosa) auch Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Feldahorn (Acer campestre) und Eberesche (Sorbus aucuparia).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

A — 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_{EK}=61/48dB tags/nachts — Emissionskontingente tags/nachts

Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

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

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
5. 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.
6. Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 treten innerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschusses dieser 2. Änderung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.
7. 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.
8. Gemäß Planzeichnung ist die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern im Bereich der Zufahrten an der K 133 „Raiffeisenstraße" vorgesehen. Um eine uneingeschränkte Sicht auf die Verkehre auf der K 133, insbesondere Radfahrer und Fußgänger, bei Verlassen des Parkplatzes des Verbrauchermarktes/ Lebensmitteldiscounters gewährleisten zu können, sollten hier die gemäß RASt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freigehalten werden. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Es gilt die BauNVO 2017.

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften betrifft die Sonstigen Sondergebiete der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.

Der § 3 der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich ausschließlich auf alle von der Raiffeisenstraße einsehbaren Fassadenbereiche der Sonstigen Sondergebiete der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.

§ 2 Werbeanlagen

2.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.

2.2 Es sind Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung 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).

Ausgenommen von dieser Regelung sind:
- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,
- Werbeanlagen, die Vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

2.3 Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:
1. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 m²
2. Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
3. Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
4. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
5. Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

2.4 Die Bauaufsichtsbehörde kann gem. § 66 Abs. 1 NBauO Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden. Eine Abweichung der Anforderungen kann auch zugelassen werden, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind.

2.5 Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht.

Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 3 Fassadengestaltung

3.1 Fassadenmaterialien

Als Materialien zur Fassadengestaltung sind Holz, Glas, Klinker, mineralischer Oberputz und Verbundfaserplatten zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

3.2 Fassadenfarben

Zulässig sind nur naturfarbene Klinker farbig nuanciert rot / braun / grau / gelb (z.B. Wittmunder Verblendklinker Sortierung Nr. 120, 17, 11, 4 oder ähnlich).

Verbundfaserplatten sind nur in Holzoptik und/oder im Farbton grau anthrazit RAL 7016 oder grau Hellton ähnlich RAL 7001 silbergrau zulässig.

Mineralischer Oberputz ist nur im Farbton grau anthrazit RAL 7016 zulässig.

3.3 Klinkeranteil/ Putzflächen

Der Klinkeranteil der Fassadenseiten hat mindestens 10 % zu betragen. Putzflächen sind auf der der Raiffeisenstraße direkt zugewandten Fassadenseite unzulässig.

3.4 Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung zur Fassadengestaltung im Gemeindegebiet entspricht.

Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

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

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2017

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Geselschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg
Postfach 3867 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de