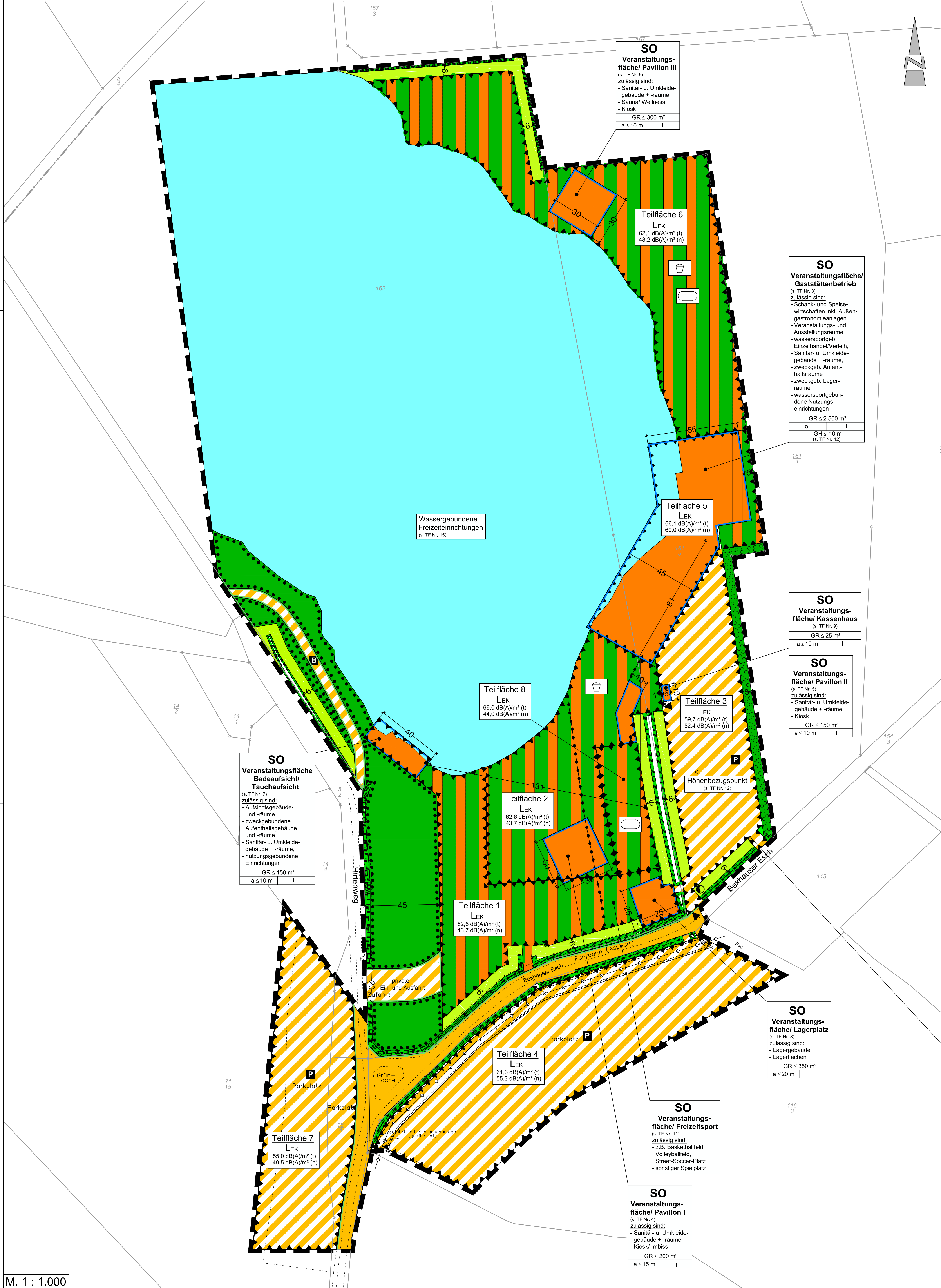


Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen"

Anlage 2 zu Vorlage 2018/152



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Städtebauliche Festsetzungen
1. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche / private Grünfläche gem. § 11 BauNVO sind Veranstaltungsvorhaben zulässig.
2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO sind Terrassen auf Dächern nur innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb bei einer Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss zulässig.
3. 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 Umkleieräume und -gebäude,
- zweckgebundene Aufenthaltsräume,
- zweckgebundene Lageräume,
- wassersportgebundene Nutzungseinrichtungen.
Der wassersportgebundene Einzelhandel ist ausschließlich bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig.
4. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche "Pavillon I" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
- Sanitär- und Umkleiegebäude und -räume,
- Kiosk/ Imbiss.
5. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche/ Pavillon II" gem. § 11 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
- Sanitär- und Umkleiegebäude und -räume,
- Sauna/ Wellness,
- Kiosk.
6. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche/ Pavillon III" gem. § 11 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
- Sanitär- und Umkleiegebäude und -räume,
- Kiosk.
7. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche/ Freizeitsport" gem. § 11 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
- Aufstiegsrampen und -räume,
- zweckgebundene Aufenthaltsgebäude und -räume,
- Sanitär- und Umkleiegebäude und -räume,
- nutzungsgebundene Einrichtungen.
8. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche/ Lagerplatz" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
- Lagergebäude,
- Lagerflächen.
9. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche/ Kassenhaus" ist die Anlage eines Kassenhauses zulässig.
10. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO und überlagenden 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.
11. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche/ Freizeitsport" gem. § 11 BauNVO mit der überlagenden Festsetzung private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind Anlagen für den Freizeitsport, z. B. Basketballfeld, Volleyballfeld, Street-Soccer-Platz, sonstiger Spielplatz, zulässig.
12. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudedachkante
Unterer Bezugspunkt: Mittelpunkt der Fardfläche (P), s. Planzeichnung (10,79 m ü NN)
13. Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 19 (4) BauNVO sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.
14. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsbegrenzung gem. Nutzungsbestimmung.
15. Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung: Wassergebundene Freizeleinrichtungen" ist die Installation einer Seilbahnanlage für Wasserski und Wakeboard, eines Ruckschleppes in schwimmender Ausfertigung bis zu einer Breite von max. 1,50 m sowie weitere wassergebundene Freizeleinrichtungen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind nur Vorhaben zulässig, die am Tage des Emissionskontingents (LEK) nach DIN 45691 von 64,8 dB(A)/m² nicht überschreiten. Nachts ist der Betrieb von Geräuschen emittierenden Anlagen unzulässig. Der Rückstau ist nicht mit dem Ufer zu verbinden. Motorboote sowie sämtliche motorbetriebene Wasserfahrzeuge, mit Ausnahme von Rettungs- und Arbeitsboote, sind nicht zulässig.
16. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO sind nur Vorhaben zulässig, 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. 10 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 dB(A)/m² Nachtwerte dB(A)/m²
TF 1 70 60
TF 2 83 66
TF 3 50 50
TF 4 50 50
TF 5 68 67
TF 6 84 69
TF 7 50 50
TF 8 83 66
Landschaftsökologische Festsetzungen
17. 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).
18. 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 Fällen sind die Bäume oder bei Abries- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuenquartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
19. 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.
20. 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 Abstandslinie ist als artenreicher Krautsaum zu entwickeln. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Robbaummaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
21. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.
Hinweise
1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG 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, Olfener 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 Abfallablagungen 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 Polizeistelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt.
5. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine Wasserversorgungsleitung 500 GG des Oldenburgischen-Oldenburger Wasserverbundes (OCWV). Innerhalb der mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist eine Überbauung nicht zulässig.
6. Die mit den Bebauungsplan Nr. 83 B verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden über den Flächenpool der Gemeinde Rastede kompensiert. Der Eingriff in die bestehende Wallhecke wird über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland ausgeglichen.
7. 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 (NKGVO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan 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, Dipl.-Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
(Siegel)
PLANVERFASSTER
Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.
Rastede, Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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 ausliegen.
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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 83 B und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Rastede, Bürgermeister
BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung des Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen" stimmt mit der Urschrift überein.
Rastede, In Vertretung Bürgermeister
VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK
Mit Rechtswirkung des Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen" treten die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 83 A außer Kraft.
Rastede, In Vertretung Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG
1. Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet Veranstaltungsfläche mit besonderer Zweckbestimmung z.B. Pavillon III
Sondergebiet Veranstaltungsfläche / Grünfläche
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 ≤ 10,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z. B. GH ≤ 10,00 m, siehe textl. Festsetzung
3. Bauweise, Baugrenzen
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche
4. Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Betriebsstraße für den Sandabbau
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Ein- und Ausfahrt
Zufahrten / Eingänge
5. Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität, hier: Transformatorstation der EWE
Hauptversorgungsleitung, hier: Versorgungsleitung 500 GG des OCWV
6. Grünflächen
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
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 Bebauungsplan
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Leitungsträgers OCWV
Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, Emissionskontingente (Lex), Tag- und Nachtwerte

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland
Bebauungsplan Nr. 83 B
"Beachclub Nethen"
Übersichtsplan unmaßstäblich
Entwurf 25.07.2018
Diekmann + Mosebach & Partner
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40