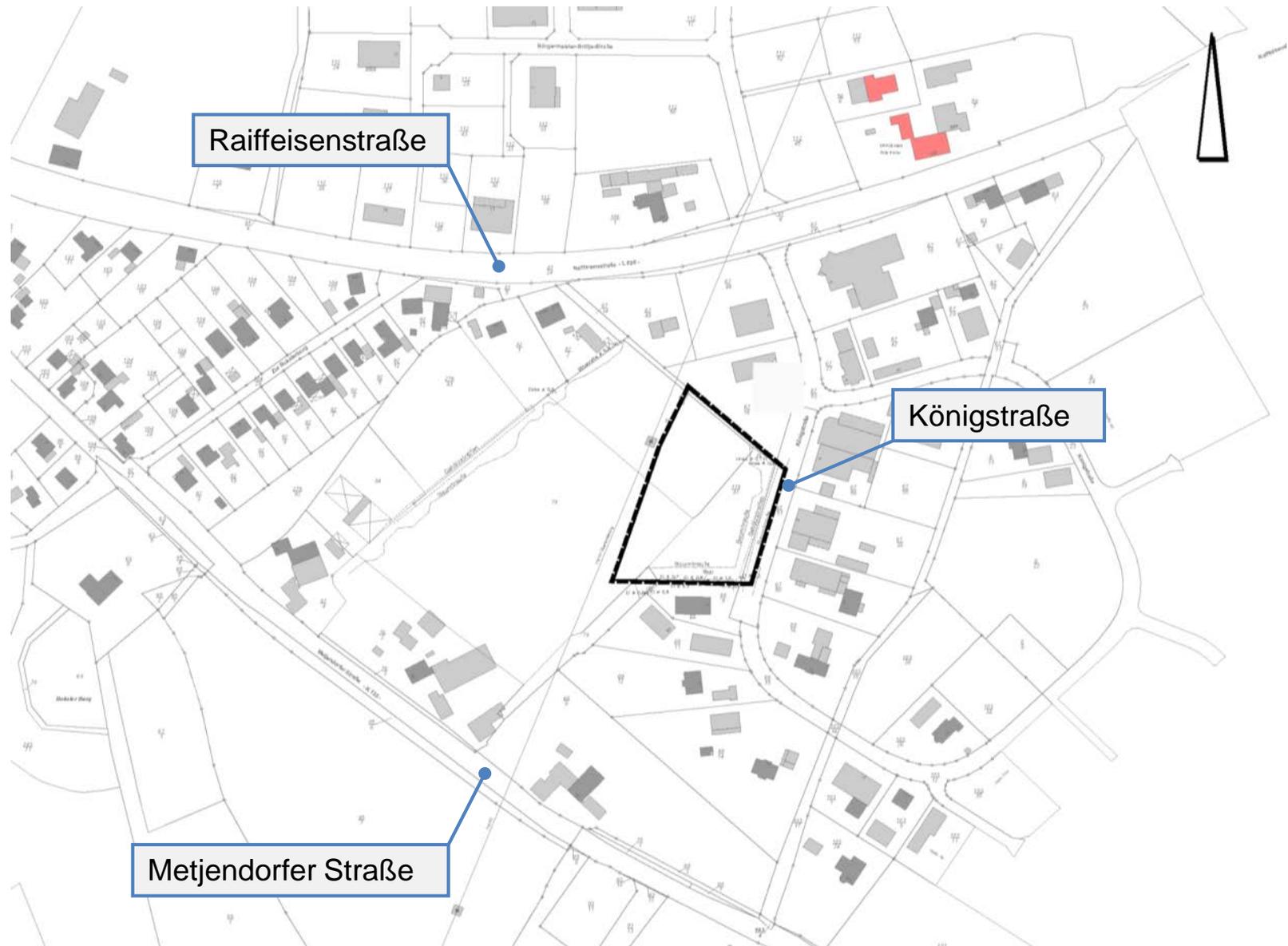




Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 112

***"Erweiterung Gewerbegebiet
Königstraße"***



Raiffeisenstraße

Königstraße

Metjendorfer Straße



Legende

Gebüsche und Gehölzbestände

- HBE Einzelbaum/Baumgruppe
- HBA Baumreihe
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HWB Baum-Wallhecke
- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- BRK Gebüsch aus Später Traubenkirsche
- BRR Rubus/Lianengestrüpp
- BE Einzelstrauch

Grünland

- GI Artenarmes Grünland
- GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden
- GIB Artenarmes Intensivgrünland b=brache
- GE Artenarmes Extensivgrünland
- GW Sonstige Weidefläche

Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren

- UHM Halbbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Acker- und Gartenbau-Biotope

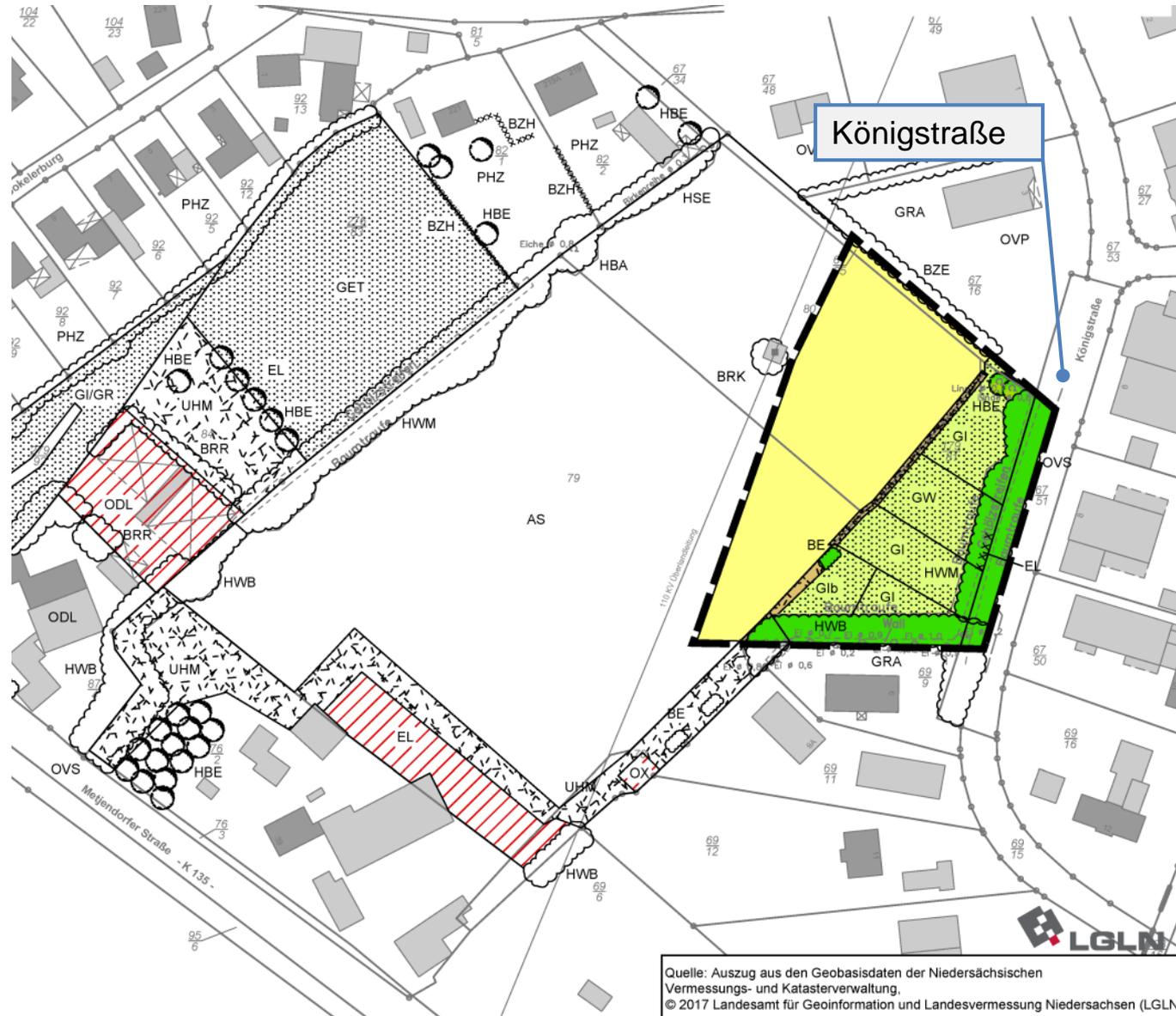
- AS Sandacker
- EL Landwirtschaftliche Lagerfläche
- GR Scher- und Trittrasen
- GRA Artenarmer Scherrasen
- GRR Scherrasen
- BZ Ziergebüsch/Hecke
- BZE Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Baumarten
- BZH Zierhecke
- PHG Hausgarten mit Großbäumen
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten

Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen

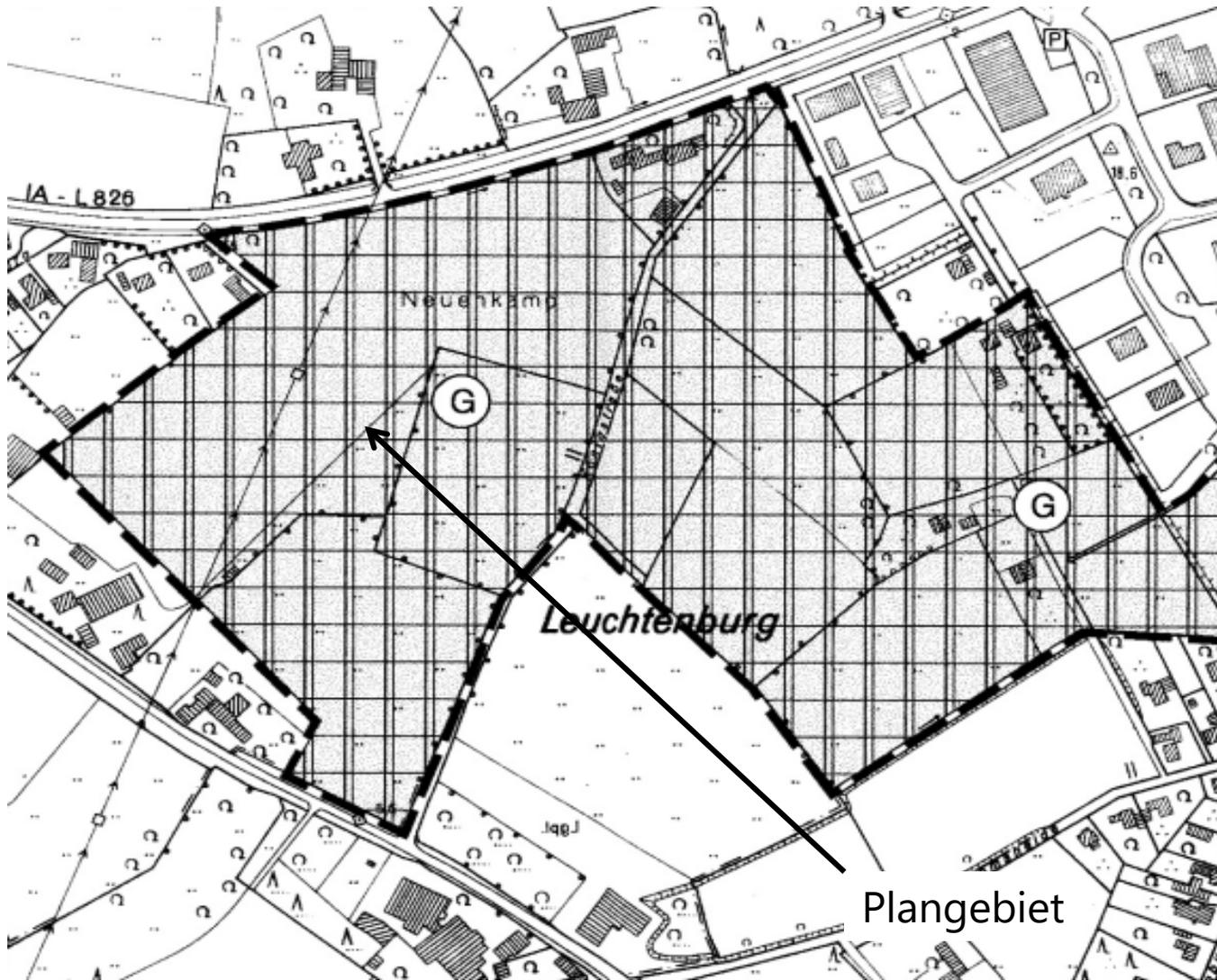
- OVS Straße
- OVP Parkplatz
- OWW Weg
- ODL Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft
- OG Industrie- und Gewerbekomplex
- OX Baustelle

Sonstiges

- Grenze des Untersuchungsraumes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

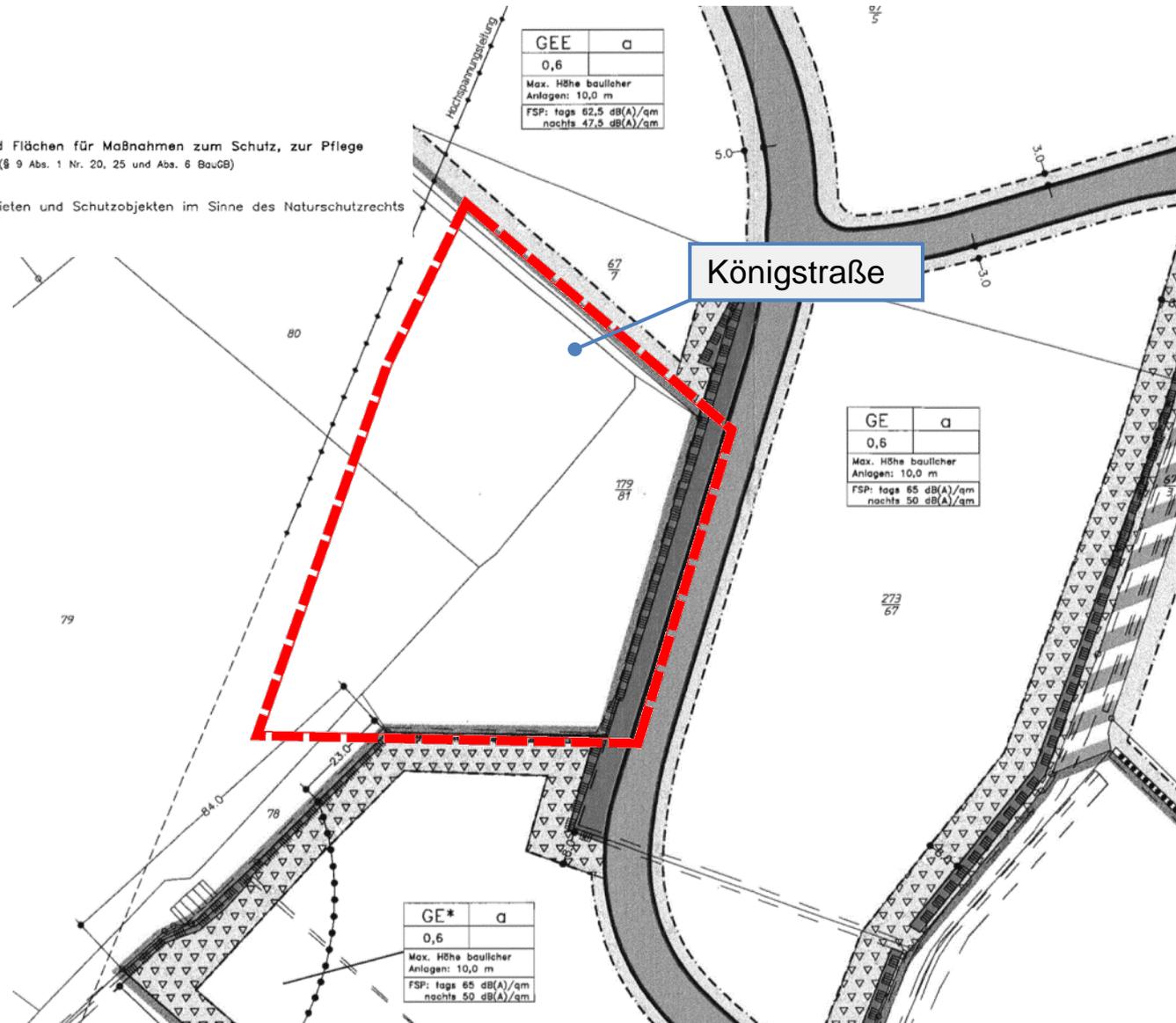


Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

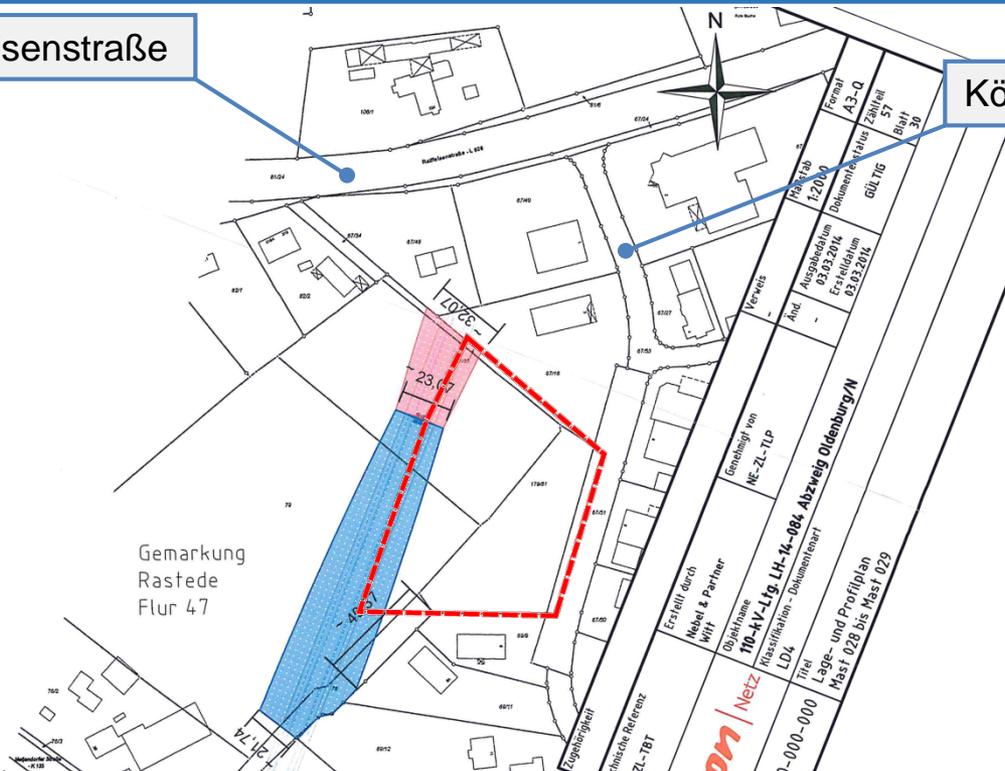


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)



Raiffeisenstraße

Königstraße



Gemarkung Rastede Flur 47

- Maximale Bauhöhe 25,0 m ü.N.N.
- Maximale Bauhöhe 28,0 m ü.N.N.

LH-14-084
Mast 028
T +4,0
DHL
418428

LH-14-084
Mast 029
T +4,0
DHL
418429

320.7

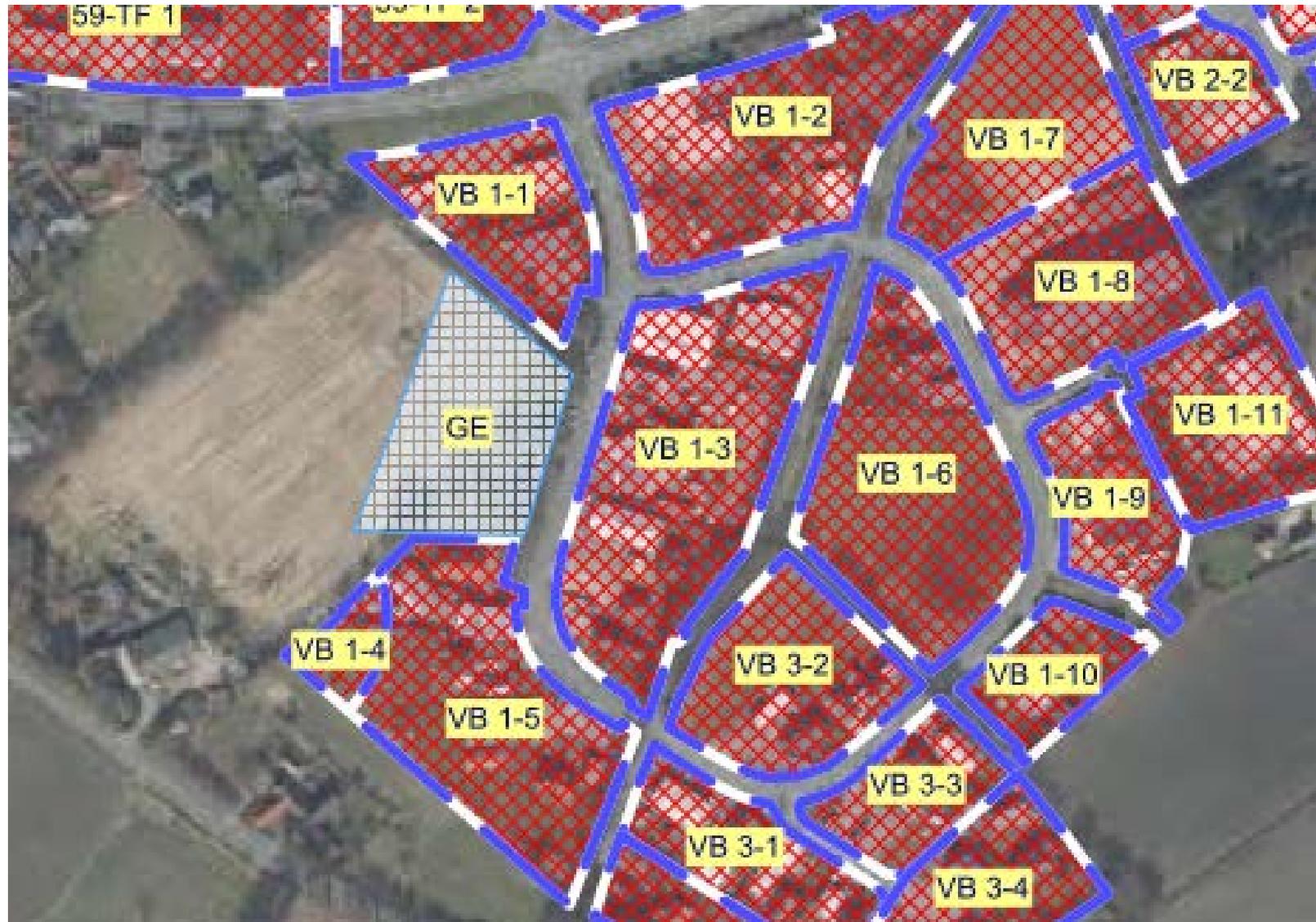
UT 44,60m ü.NN

UT 43,81m ü.NN

EOK 18,60m ü. NN

EOK 17,81m ü. NN

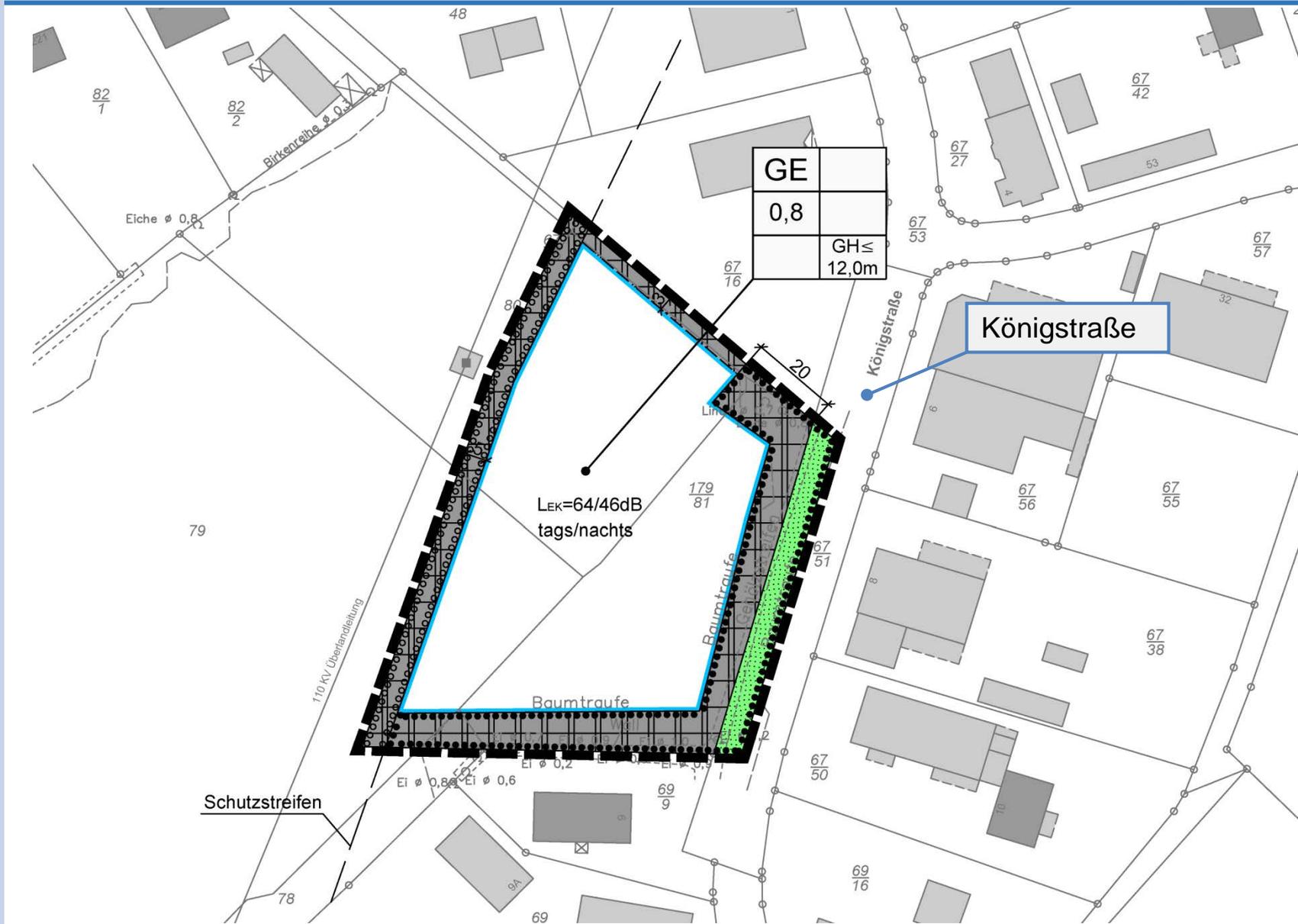




Wir schlagen vor, folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6⁰⁰ Uhr bis 22⁰⁰ Uhr) noch nachts (22⁰⁰ Uhr bis 6⁰⁰ Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | L_{EK} , tags | L_{EK} , nachts |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| GE | 64 dB(A)/m ² | 46 dB(A)/m ² |



1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten** folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste unzulässig:

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste:

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 Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) |
| Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel | Apotheken (WZ 47.73.0) |
| Schnittblumen und kleinere Pflanzen | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleinere Pflanzen) |
| Zeitungen und Zeitschriften | Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1) |

Zentrenrelevante Sortimente

| | |
|---|---|
| Bekleidung, Wäsche | Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.11.0) |
| Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) | Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen 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 Haushaltsgegenständen na. n. g. (WZ 47.59.9) Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, 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 medizinischen und orthopädischen 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) |

- Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 80 m² Verkaufsfläche, begrenzt.
 - Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig.
 - Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig.
- (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten** folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

2. Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Planeinschrieb angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j folgende Bedingung erfüllt:
 - $L_{r,j} \leq LEK_{j,i} - \bullet L_{j,i}$
 - $L_{r,j}$ = Beurteilungspegel nach TA Lärm in dB(A) am Immissionsort j
 - $LEK_{j,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i in dB(A)
 - $\bullet L_{j,i}$ = Dämpfungsterm auf Grund der geometrischen Ausbreitung für die Teilfläche i in dB in Bezug auf den Immissionsort j
- Eine Umverteilung der Emissionskontingente LEK ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die aus den festgesetzten Emissionskontingenten LEK resultierenden Immissionskontingente nicht überschritten werden. Eine erneute Inanspruchnahme der umverteilten Emissionskontingente ist durch eine Baulast oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag auszuschließen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den Immissionsort j um mindestens 15 dB unterschreitet.

3. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Für die Gewerbegebiete ist eine maximale Gebäudehöhe im Planteil festgesetzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Königstraße), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
- (2) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Westen des Plangebietes, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt ist, ist im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen in einer Breite von 5 m eine freiwachsende Strauchhecke aus standortgerechten Sträuchern nachstehender Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

Gehölzliste

| Sträucher / niedere Bäume | |
|---------------------------|-----------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Craetaegus monogyna |
| Heckenkirsche | Lonicera periclymenum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Schneeball | Viburnum opulus |

5. Erhalt von Gehölzen

- (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

Die Fläche mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und die öffentlichen Grünflächen dürfen im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche Königstraße und den festgesetzten überbaubaren Flächen für zwei Zu- und Abfahrten unterbrochen werden, von denen eine Zu- und Abfahrt eine max. Breite von 10 m und die zweite Zu- und Abfahrt eine max. Breite von 5 m haben dürfen.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gleichzeitig als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB bzw. als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt sind, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 5 der textlichen Festsetzungen für zulässig erklärte Zu- und Abfahrt ist hiervon nicht berührt.

§ 1 Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die im Bebauungsplan Nr. 112 festgesetzten Gewerbegebiete,.

§ 2 Inhalt

- 2.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.
- 2.2 Werbeanlagen sind 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:
 - Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
 - 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,
 - Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
 - Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

- 2.4 Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.
- 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.

Städtebauliche Daten

Gesamt: 8.118 m²

Gewerbegebiet: 7.656 m²

davon Erhalt: 1.318 m²

davon Anpflanz: 643 m²

Öffentliche Grünfläche: 462 m²