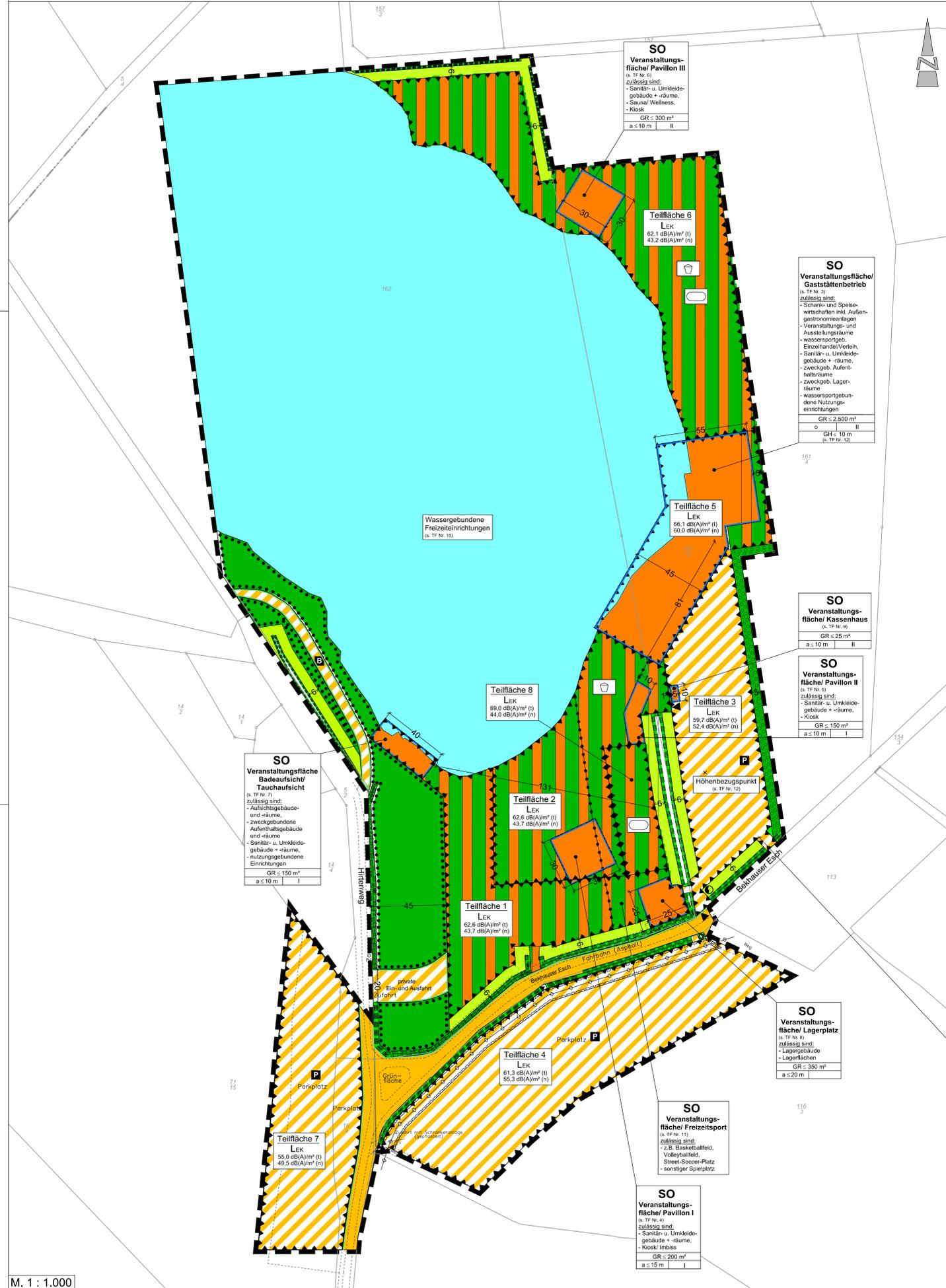


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen"

Anlage 2 zu Vorlage 2018/248



M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Festsetzungen

- Innenhalb der festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche / private Grünfläche" gem. § 11 BauNVO sind Veranstaltungsvorhaben zulässig.
- Innenhalb 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.
- Innenhalb 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,
 - Veranstaltungs- und Ausstellungsräume,
 - wassersportgebundene Einzelhandel / Verleih, - Sanitär- und Umkleieräume und -gebäude,
 - zweckgebundene Aufenthaltsräume,
 - zweckgebundene Lagerräume,
 - wassersportgebundene Nutzungseinrichtungen.Der wassersportgebundene Einzelhandel ist ausschließlich bis zu einer Verkaufsfäche von maximal 150 m² zulässig.
- Innenhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ "Pavillon I" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Sanitär- und Umkleieräume und -räume,
 - Kiosk/ Imbiss.
- Innenhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Pavillon II" gem. § 11 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Sanitär- und Umkleieräume und -räume,
 - Kiosk/ Imbiss.
- Innenhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Pavillon III" gem. § 11 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Sanitär- und Umkleieräume und -räume,
 - Kiosk/ Imbiss.
- Innenhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Badeaufsicht/ Tauchsicht" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Aufsichtsbauwerke und -räume,
 - zweckgebundene Aufenthaltsräume und -räume,
 - Sanitär- und Umkleieräume und -räume,
 - nutzungsgebundene Nutzungseinrichtungen.
- Innenhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Lagerplatz" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Lagergebäude,
 - Lagerflächen.
- Innenhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Kassenhaus" ist die Anlage eines Kassenhauses zulässig.
- Innenhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Freizeitanlage" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Sanitär- und Umkleieräume und -räume, z.B. Basketballfeld, Volleyballfeld, Street-Soccer-Platz, sonstiger Spielplatz etc., zulässig.
- Innenhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
 - Unterer Bezugspunkt: Mittelpunkt der Parkfläche (P), s. Planzeichnung (10,70 m ü NN)
- Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 19 (4) BauNVO sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- In der dem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längengrenzung gem. Nutzungsschablone.
- Innenhalb der festgesetzten Wasseroberfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung: "Wassergebundene Freizeitanlagen" ist die Installation einer Seilbahnanlage für Wasserkraft und Wakeboard eines Rückholortes in schwimmender Aufhängung zu einer Breite von max. 1,50 m sowie weitere wassergebundene Freizeitanlagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Wasseroberfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind nur Vorhaben zulässig, die am Tage das Emissionskontingent (LEK) nach DIN 4569 von 84 dB(A)/m² nicht überschreiten. Nachts ist der Betrieb von Geräuschemittlernden Anlagen unzulässig. Der Rückholort ist nicht mit dem Ufer zu verbinden. Motorboote sowie sämtliche motorbetriebene Wasserfahrzeuge, mit Ausnahme von Rettungs- und Arbeitsbooten, sind nicht zulässig.
- Innenhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche" gem. § 11 BauNVO sind nur Vorhaben zulässig, die die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugewiesenen Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten. Ausnahmefälle 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 überschreiten werden.

Landschaftsökologische Festsetzungen

- 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).
- 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 hoch- und artenreiche 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.
- Innenhalb 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 sukzessive zu artenreichen Krautsäumen zu entwickeln bzw. bei vorhandenen Gehölzbeständen als solche zu erhalten.
- Innenhalb 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.
- Innenhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

- Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.
- 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, Stabsstelle Oldenburg, Archäologische Denkmalpflege, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441 / 799-2120) oder der unteren Denkmalbehörde 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt.
- Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine Wasserversorgungsleitung 500 GG des Oldenburgisch-Oldfriesischen Wasserverbandes (OOV). Innerhalb der mit Leitungsrchten zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist eine Überbauung nicht zulässig.
- Die mit dem 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.
- Angabe 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 Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSVERMERKE
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-Oldenburg

Die Planunterlagen entsprechen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Westerstede, (Siegel) Dipl. Ing. Alfred Menger
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.
Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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 ortsblich bekannt gemacht worden.
Rastede, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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 ortsblich 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 ausgelegt.
Rastede, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

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 Sitzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 8 BauGB beigefügt.
Rastede, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

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

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

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

VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

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, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - SO Sondergebiet "Veranstaltungsfläche mit besonderer Zweckbestimmung z.B. Pavillon III"
 - II 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 OOV
- 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 Wasserflusses**
 - 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 OOV
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (s. d. BImSchG, Emissionskontingente (Lex), Tag- und Nachtwerte

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen"

