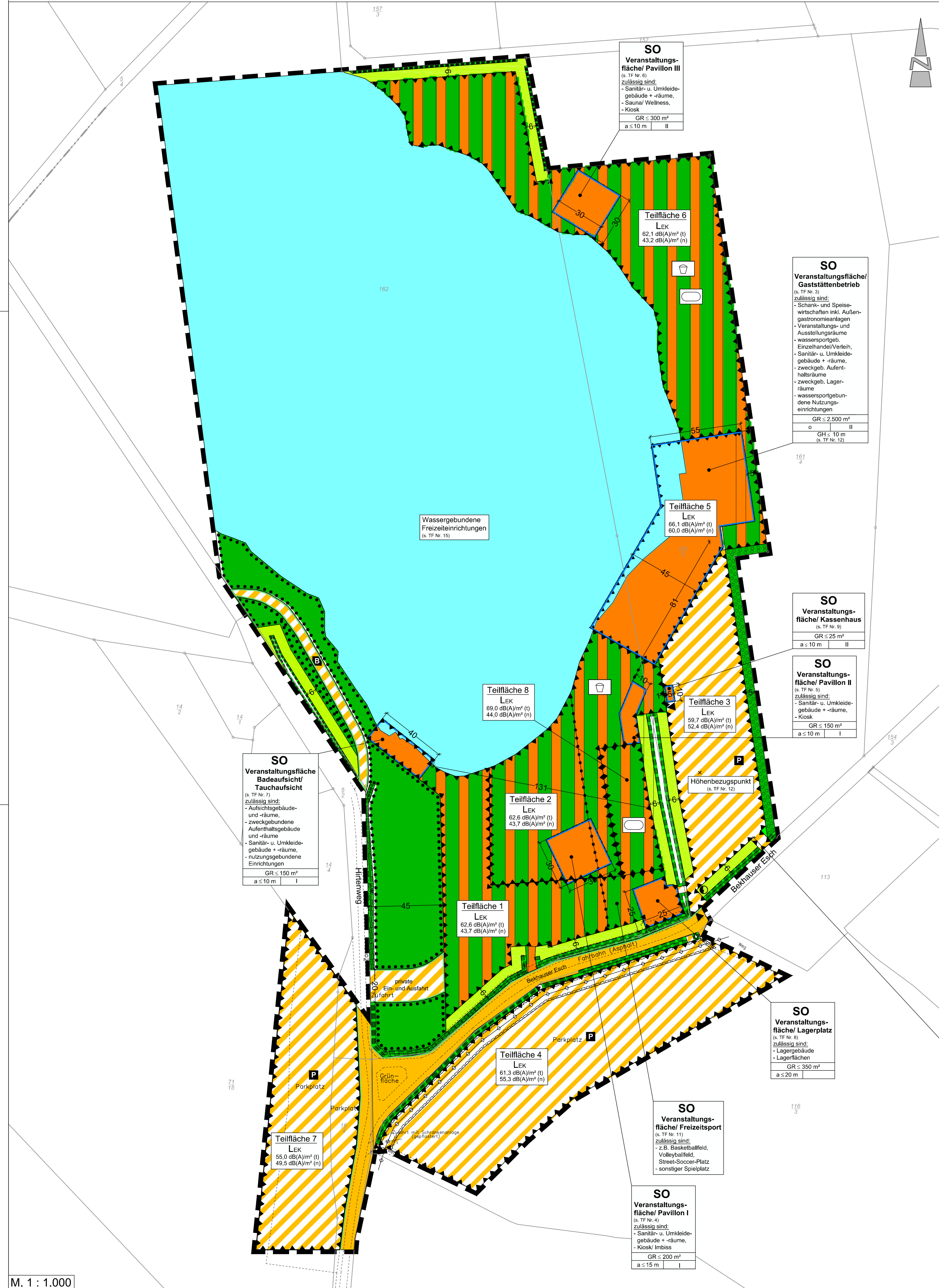


# Gemeinde Rastede

## Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen"

# Anlage 2 zu Vorlage 2018/248



M. 1 : 1.000

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Städtebauliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche / private Grünfläche" gem. § 11 BauNVO sind Veranstaltungsvorhaben zulässig.
- 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.
- 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,
  - 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 m<sup>2</sup> zulässig.
- Innerhalb 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.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/Pavillon II" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
  - Sanitär- und Umkleieräume und -räume,
  - Kiosk/ Imbiss.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/Pavillon III" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
  - Sanitär- und Umkleieräume und -räume,
  - Kiosk/ Imbiss.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/Gaststättenbetrieb" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
  - Schank- und Speisewirtschaften inkl. Außen- gastronomieanlagen
  - Veranstaltungs- und Ausstellungsräume
  - wassersportgeb. Einzelhandel/Verleih,
  - Sanitär- u. Umkleidegebäude + -räume,
  - zweckgeb. Aufenthaltsräume
  - zweckgeb. Lager- räume
  - wassersportgebundene Nutzungs- einrichtungenGR: 2.500 m<sup>2</sup>  
o GH: 10 m II (s. TF Nr. 12)
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/Lagerplatz" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
  - Lagergebäude,
  - Lagerflächen.
- Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/Kassenhaus" ist die Anlage eines Kassenhauses zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche" gem. § 11 BauNVO und überliegenden 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.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/Freizeitsport" gem. § 11 BauNVO mit der überliegenden 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.
- 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 (10,70 m ü NN)
- Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 19 (4) BauNVO sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längengrenzung gem. Nutzungsschablone.
- Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung: "Wassergebundene Freizeiteinrichtungen" 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 Freizeiteinrichtungen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind nur Vorhaben zulässig, die am Tage das Emissionskontingent (LEK) nach DIN 4569 von 84,0 dB(A)/m<sup>2</sup> 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.
- Innerhalb 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. Ausnahmeweise 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.

#### 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.
- 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 sukzessive zu artenreichen Krautsäumen zu entwickeln bzw. bei vorhandenen Gehölzbeständen als solche zu erhalten.
- 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.
- 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

- Innerhalb 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, Städt. Oberbürgermeister, Archäologische Denkmalpflege, Offener 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Altlastbehörde 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.
- Innerhalb 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.
- Angabebe DIN - Vorschriften können beim Bauamt der Gemeinde Rastede eingesehen werden.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), 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

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-Oldenburg

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 Öffentlichkeit 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 & Partner.  
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 ..... ortsblich 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 ..... 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

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

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

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, ..... 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, ..... 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 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche (GH), z. B. GR ≤ 50 m<sup>2</sup>, 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 OOVV

#### 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 Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Leitungsträgers OOVV
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Verkehrrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (S. d. BImSchG, Emissionskontingente (LEK), Tag- und Nachtwerte

## Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen"

Übersichtsplan unmaßstäblich

