Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 86 "Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rastede, den 23.09.2008 L.S. gez. Decker Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07/2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wiesterstede, den 15.10.2008 L.S. gez. Menger (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP-Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 23.09.2008 gez. Th. Aufleger (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 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 15.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.04.2008 bis 29.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den 23.09.2008 L.S. gez. Decker Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 01.07.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.07.2008 bis 15.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den 23.09.2008 L.S. gez. Decker Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 86 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den 23.09.2008 L.S. gez. Decker Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.10.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 86 ist damit am 31.10.2008 in Kraft getreten.

Rastede, den 03.11.2008 L.S. gez. Decker Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 86 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 86 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den ..... Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den ..... GEMEINDE RASTEDE Der Bürgermeister

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Menger	Planunterlage Braker Chausseee-11-07-2007.DXF	11.07.2007

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

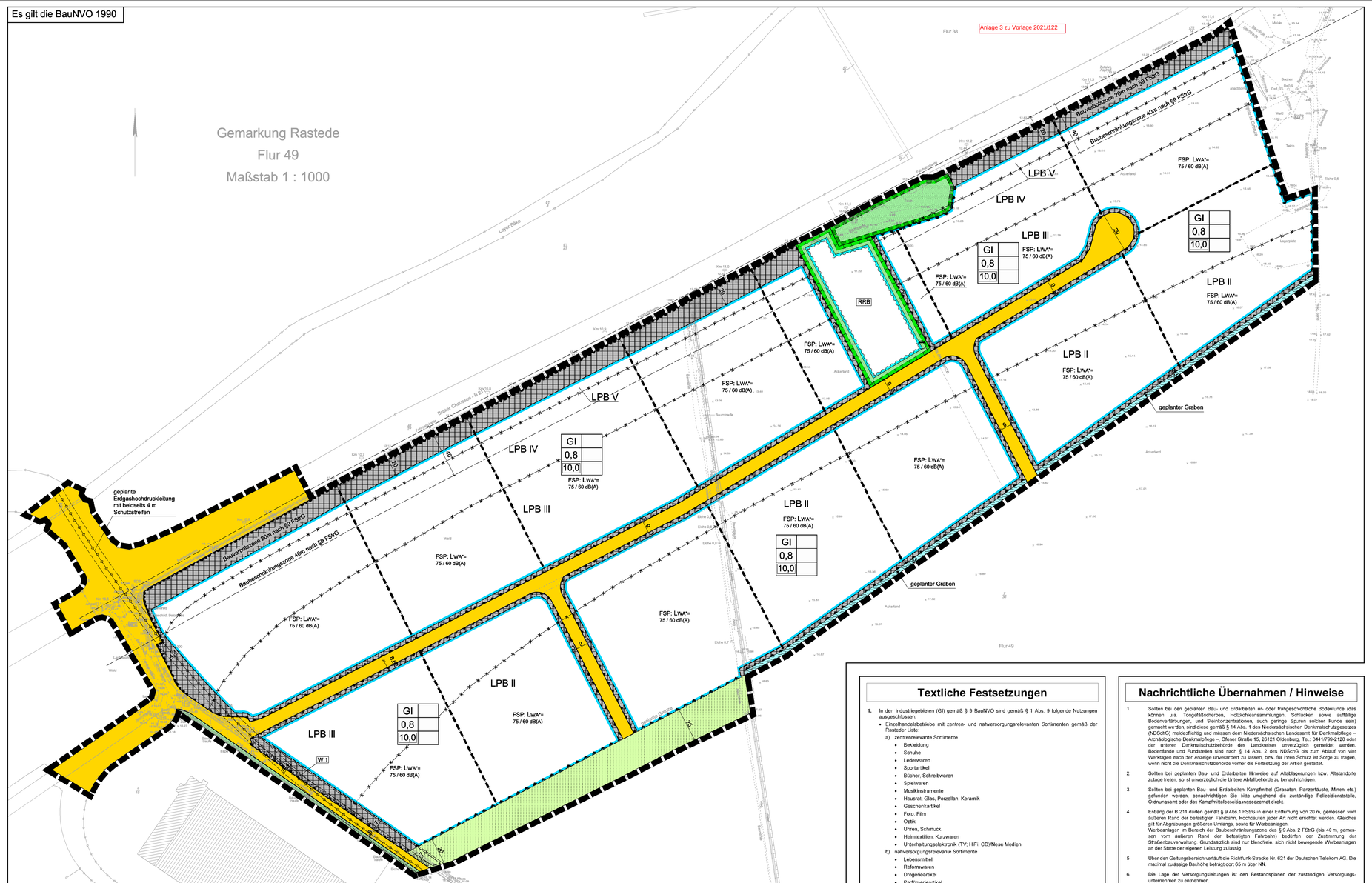
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es gilt die BauNVO 1990

Anlage 3 zu Vorlage 2021/122



Textliche Festsetzungen

1. In den Industriegebieten (GI) gemäß § 9 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 9 folgende Nutzungen ausgeschlossen:
   - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste:
     a) zentrenrelevante Sortimente
        - Bekleidung
        - Schuhe
        - Lederwaren
        - Sportartikel
        - Bücher, Schreibwaren
        - Spielwaren
        - Musikinstrumente
        - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
        - Geschenkartikel
        - Foto, Film
        - Optik
        - Uhren, Schmuck
        - Heimtextilien, Kurzwaren
        - Unterhaltungselektronik (TV; HiFi, CD)/Neue Medien

     b) nahversorgungsrelevante Sortimente
        - Lebensmittel
        - Reformwaren
        - Drogerieartikel
        - Parfümerieartikel
        - Schnittblumen
        - Zeitschriften
2. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
3. Innerhalb der mit GI gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² gemäß. Planeinschrieb, differenziert für die Zeiten tags 6.00 - 22.00 Uhr (1. Wert) und nachts 22.00 - 6.00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten.

   Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geotant werden können, können in der Höhe des Schirmwertes in Bez.ug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.
4. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden innerhalb des Plangebiets, die dem Betriebsleiterwohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die zulässige Baumasse anzurechnen. Dies gilt auch für Volumen von Stellplatz- und/oder Garagenanlagen in sonst anders genutzten Vollgeschossen. Die Baumassenzahl erhöht sich um die Baumasse unter der Geländeoberfläche erstellter notwendigen Garagen.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Flächen für Maßnahmen, die einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder -genehmigung bedürfen gemäß den Ausführungen in der Begründung festgesetzt.
7. Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Wallhecke W 1 und dem in diesem Zusammenhang gemäß Nr. 8 der textlichen Festsetzungen definierten Wallheckenschutzstreifen ist zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück mit einer maximalen Breite von 12 m zulässig.
8. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohlesansammlungen, 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 Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
4. Entlang der B 211 dürfen gemäß § 9 Abs.1 FStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen größeren Umfangs, sowie für Werbeanlagen.
   Werbeanlagen im Bereich der Baubeschränkungszone des § 9 Abs. 2 FStrG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
5. Über den Geltungsbereich verläuft die Richtfunk-Strecke Nr. 621 der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt dort 65 m über NN.
6. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
   Parallel zum Hillers Weg verläuft ein Mittelspannungskabel der EWE AG sowie eine Versorgungsleitung DN 200 des OOWV.
   Der Verlauf der geotalerten/planfestgestellten Erdgashochdruckleitung von Huddorf nach Leuchtenburg der EWE AG ist in der Planzeichnung einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich übernommen. Der Schutzstreifen darf weder bebaut noch mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.
7. Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 10 BauGB außer Kraft.
8. Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 3: Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel (L_{WAzul}) nicht überschreitet.

   L_{WAzul} = FSP+10 lg (F/F_0)

   L_{WAzul} = zulässiger Schallleistungspegel in dB(A)
   FSP = flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m²
   F = Fläche des Anlage-/Betriebsgrundstückes in m²
   F_0 = Bezugsfläche von 1 m²
9. Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 4: Erläuterungen zu den Anforderungen

   Lärmpegelbereich III
   Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ = 30 dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R'_w = 35 dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109 Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von R'_w = 25 dB.

   Lärmpegelbereich IV
   Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res}$ = 35 dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R'_w = 40 dB errichtet werden und maximal 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von R'_w = 35 dB.

   Lärmpegelbereich V
   Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs V nach DIN 4109 /8/, muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res}$ = 40 dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R'_w = 45 dB errichtet werden und max. 40% der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109 /8/, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von R'_w = 35 dB.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GI — Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

10,0 — Baumassenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Pumpstation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

W1 — Wallhecke (symbolisch)

nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr.7)

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB II — Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

FSP: LWA"= 75 / 60 dB(A) tags / nachts — Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² tags /nachts

Abgrenzungen unterschiedlicher flächenbezogener Schallleistungspegel

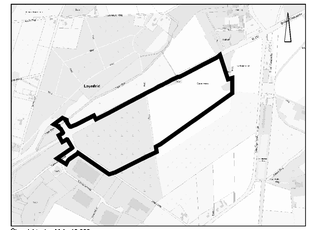
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 86

"Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord"



Übersichtsplan M 1 : 10.000

23. September 2008 M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Escherweg 1 · Postfach 3667 · Telefon 0441/ 97174-0 · Internet: www.nwp-ol.de

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung · 26121 Oldenburg · 26028 Oldenburg · Telefax 0441/97174-73 · Email: info@nwp-ol.de