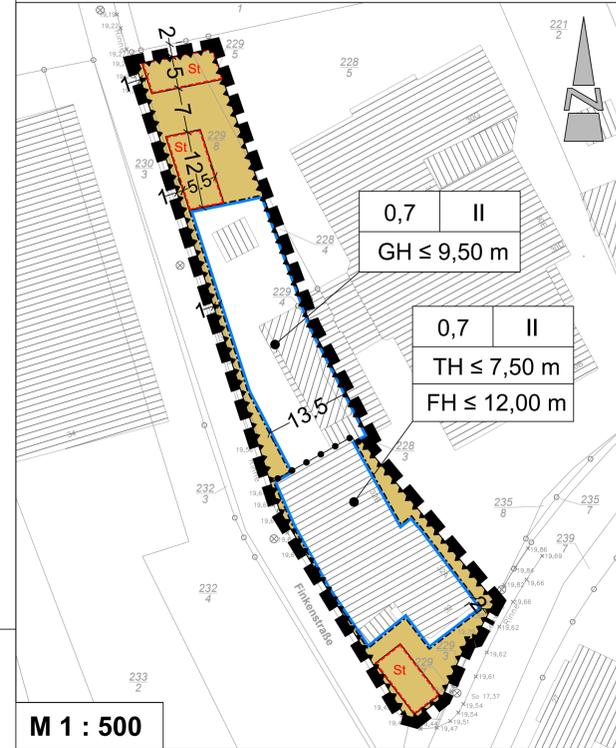


Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20
"Raiffeisenstraße/ Finkenstraße"
nach § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



Erschließungsplan



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innenhalb des Geltungsbereiches sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
 - Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Innenhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt:
 - Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 - Gebäudehöhe (GH): Obere Dachkante
 - Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
 - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Raiffeisenstraße, Finkenstraße), gemessen in der Fahrbahnmitte senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abfallkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch aufgeständerte Solar-Module um bis zu 1,00 m überschritten werden.

- Innenhalb des Geltungsbereiches darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,97 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- Innenhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB an den gekennzeichneten Fassaden im Plangebiet auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpiegel zugrunde zu legen, die sich aus den in den Anlagen 1 bis 3 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

- Lärmpegelbereich III: Maßgeblicher Außenlärmpiegel La in dB = 65
- Lärmpegelbereich IV: Maßgeblicher Außenlärmpiegel La in dB = 70
- Lärmpegelbereich V: Maßgeblicher Außenlärmpiegel La in dB = 75
- Lärmpegelbereich VI: Maßgeblicher Außenlärmpiegel La in dB = 80

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

- Innenhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schalldämmende, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.
- Innenhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die vorhandenen Außenwohnbereiche beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von geschlossenen Loggien im Näherbereich verstanden werden. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

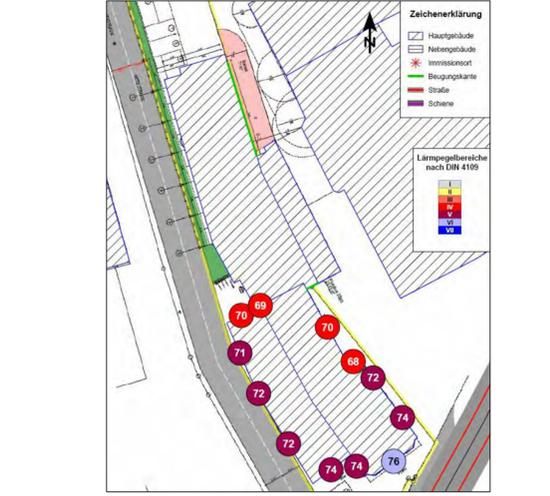
- Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes ist durch die Anlage unterirdischer Rigolen sicherzustellen. Ausnahmeweise können mit Zustimmung der Gemeinde andere technische Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung eingesetzt werden. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Im Geltungsbereich sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Plangebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

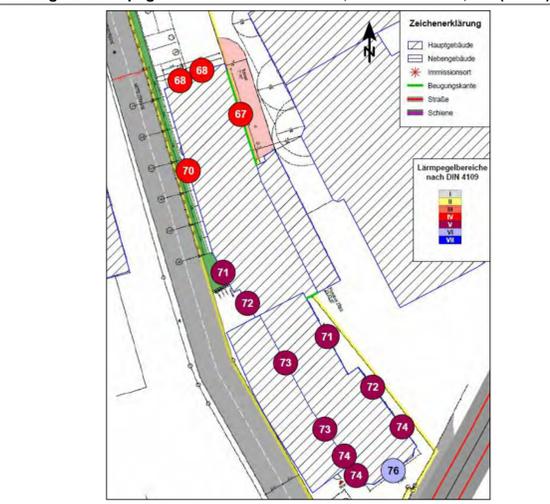
HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Sitzpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" überlagert in Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße" sowie dessen 3. Änderung. Die bisher für den vorliegenden Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" außer Kraft gesetzt.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, aus den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die oben aufgeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384), anzuwenden.

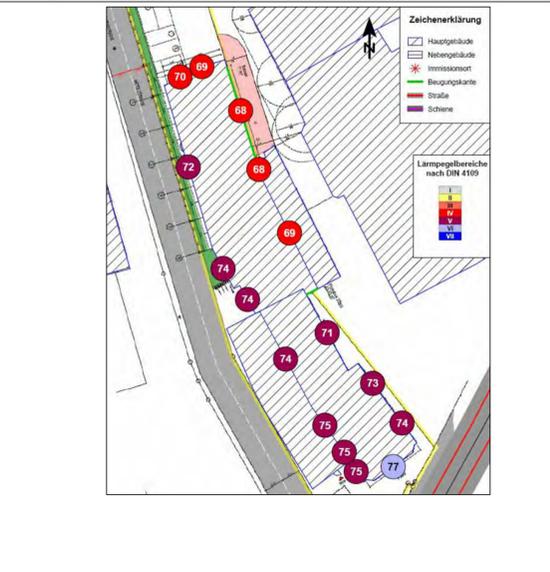
Anlage 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, relative Höhe 3 m (EG)



Anlage 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, relative Höhe 5,8 m (1. OG)



Anlage 3: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, relative Höhe 8,6 m (2. OG)



VORHABENBESCHREIBUNG

Bauhvorhaben: Anbau von 11 Wohneinheiten für MitarbeiterInnen und Auszubildende der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH
Bauort: Raiffeisenstraße 32, 26180 Rastede
Stand: 25.08.2021

Zum Grundstück:
Zur Zeit ist der hintere Bereich des Grundstücks mit Nebengebäuden bebaut. Das auf der Grenze stehende und an das Nachbargebäude angebaute Nebengebäude, das zum Teil auch auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 229/3, Flur 21) steht, wird zurückgebaut. Durch die schmale Grundstückssituation ist zum Grundstück Raiffeisenstraße Nr. 30 (ehemalige Alte Molkerei) eine Grenzbebauung vorgesehen. Der neue Anbau mit 11 kleinen Wohnungen wird direkt an das Nachbargebäude gebaut. Hierzu wird es eine entsprechende und auch gegenseitige Baulast geben. Der Vorhabenträger übernimmt hierfür im Tausch vom Nachbarn das Flurstück 228/3 der Flur 21 und gibt in gleicher Größe den hinteren Teil seines Grundstücks an den Nachbarn (Raiffeisenstraße 30) ab.

Zum Gebäude:
Im vorderen Bestandsgebäude sind im Obergeschoss 3 Wohneinheiten vorhanden. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Der neue Anbau ist ein 2-geschossiges Flachdachgebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 9,09 m. Im ebenerdigen Garagengeschoss befinden sich die notwendigen Kfz-Stellplätze. Oberhalb davon im 1. und 2. Vollgeschoss sind die kleinen Wohnungen. Die Außenschale des zweischaligen Außenmauerwerks wird mit hellgrauen Klinkern gemauert. Das zurückgesetzte Treppenhaus (durchgehende Verglasung) wird mit einem dunklen Verbundstein optisch zurückgenommen. Die Beheizung des Anbaus erfolgt über eine Luftwärmepumpenanlage. Das begrünte Flachdach wird oberseitig mit einer Photovoltaikanlage belegt. Um die Lärmimmissionen zur nahen Bundesbahn zu reduzieren, erhalten die Fenster- und Türöffnungen entsprechende Lärmschutzanordnungen. Die 11 kleinen MitarbeiterInnenwohnungen werden über ein Treppenhaus mit einer Aufzugsanlage erschlossen und sind somit auch barrierefrei erreichbar. Einer dieser Wohneinheiten wird zusätzlich rollstuhlgerecht ausgestattet.

Zu den Kfz-Stellplätzen:
Um junge MitarbeiterInnen und Auszubildende für seine Firma zu gewinnen und zu binden, bietet der Vorhabenträger ihnen mit diesem Anbau 11 überwiegend kleine Wohnungen an. Für die künftigen BewohnerInnen besteht keine Notwendigkeit ein eigenes Auto zu benutzen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind in unmittelbarer Nachbarschaft. Darüberhinaus wird der Vorhabenträger ein Carsharing mit Elektroautos anbieten und dafür 2 Elektroautos mit Ladestationen zur Verfügung stellen. Der Arbeitsweg zur Bäckerei ist außerdem auch leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Fahrräder werden ebenfalls zur Verfügung gestellt. Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes, nahe des neuen Treppenhauses, wird ein Raum für Fahrräder sowie für Mülltonnen vorgehalten. Weitere Fahrradstellplätze sind vor dem neuen Treppenhaus sowie vor dem Eingang der Gewerbehöhle an der Raiffeisenstraße vorgesehen.

Auf dem Grundstück werden nach Fertigstellung des Anbaus insgesamt 27 PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Notwendige Kfz- Einstellplätze:
Bestand:
Wohnungen: 3 x 1,5 = 4,5
Spielhalle: Siehe B 1344/2010 = 5,0
Friseur: Siehe B 1511/2019 = 2,0
Gewerbe: 1 Einstellplatz /35 m² Nutzfläche (100 m²) Mind. Z = 3,0
Summe Bestand: 14,5

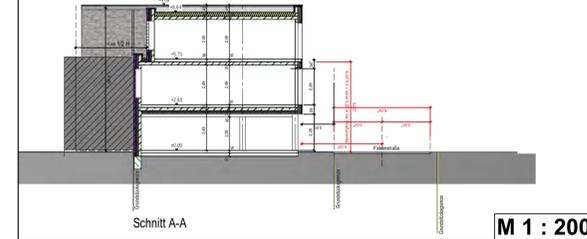
Neubau 11 Wohneinheiten:
1 Zimmer-Wohnung 8 x 1,0 Einstellpl. = 8,0
2 Zimmer-Wohnung 9 x 1,5 Einstellpl. = 4,5
Summe Neubau: = 12,5
Gesamt: 27 Einstellplätze

Zur Oberflächenentwässerung
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Regenrückhaltesystem (Rigole) unterhalb der Stellplatzflächen. Die notwendige Dimensionierung wird im weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess konkretisiert.

ANSICHTEN



SCHNITT



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße".
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig, in dem das Gewerbe ausgeübt wird. (§ 84 (3) Nr.2 NBauO)
- Werbeanlagen mit wechselnder oder bewegter Beleuchtung sind unzulässig. (§ 84 (3) Nr.2 NBauO)

Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung, Ansichten und Schnitt als Satzung am

Rastede,,
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ 217007-3; Stand vom 20.06.2021).

Wasterstedt, den,
Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.

Rastede,,
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am, ortsüblich durch die Tageszeitung und die Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom, bis zum, öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede,,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede,,
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Rastede,,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Rastede,,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB ist gem. § 10 (3) BauGB am, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB ist damit am, rechtsverbindlich geworden.

Rastede,,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2021/153

- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,7 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse, z.B. II
 - TH ≤ 7,50 m maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen
 - GH ≤ 9,50 m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
 - FH ≤ 12,00 m maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen

2. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze

3. Sonstige Planzeichen

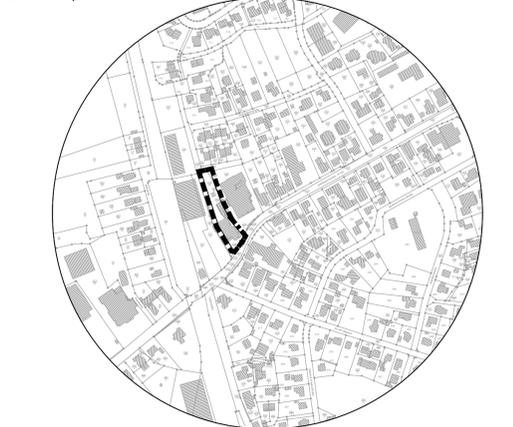
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrünung von Flächen für Stellplätze
- Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" nach § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf 22.09.2021