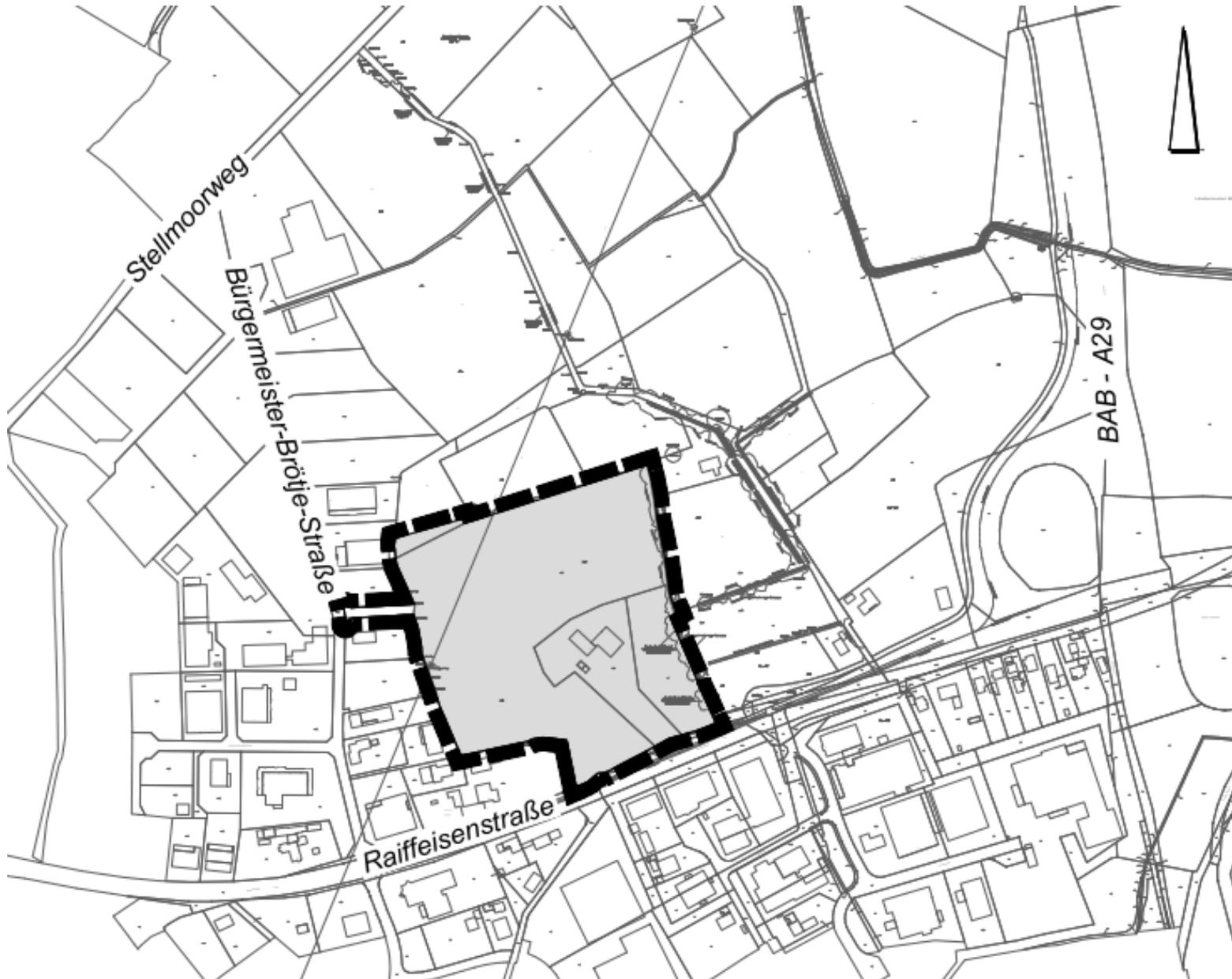


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 116A

„Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – I. Bauabschnitt“

Lage im Gemeindegebiet und Geltungsbereich

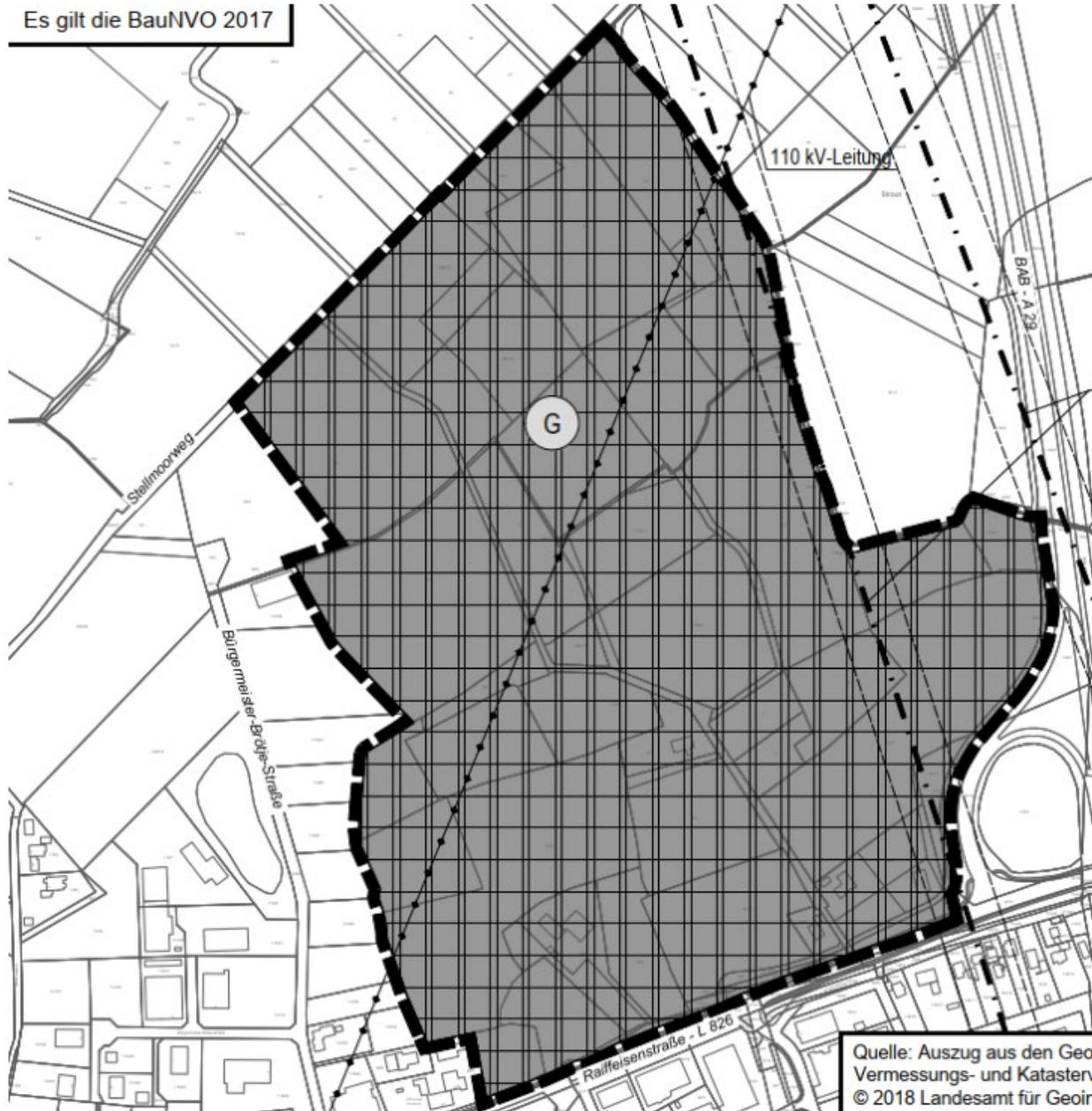


Anlass und Ziele der Planung

- Bereitstellung von weiteren Gewerbegrundstücken in variablen Größen von 3.000 – 5.000 qm durch Ausweisung eines Gewerbegebietes
- Gewerblicher Lückenschluss zwischen dem Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße und den Gewerbeflächen Moorweg
- Erschließung zur Raiffeisenstraße, weiterer Erschließungsansatz zur Bürgermeister-Brötje-Straße
- Erhaltung einer Wallheckenstruktur am östlichen Plangebietsrand
- Berücksichtigung ökologischer Festsetzungen

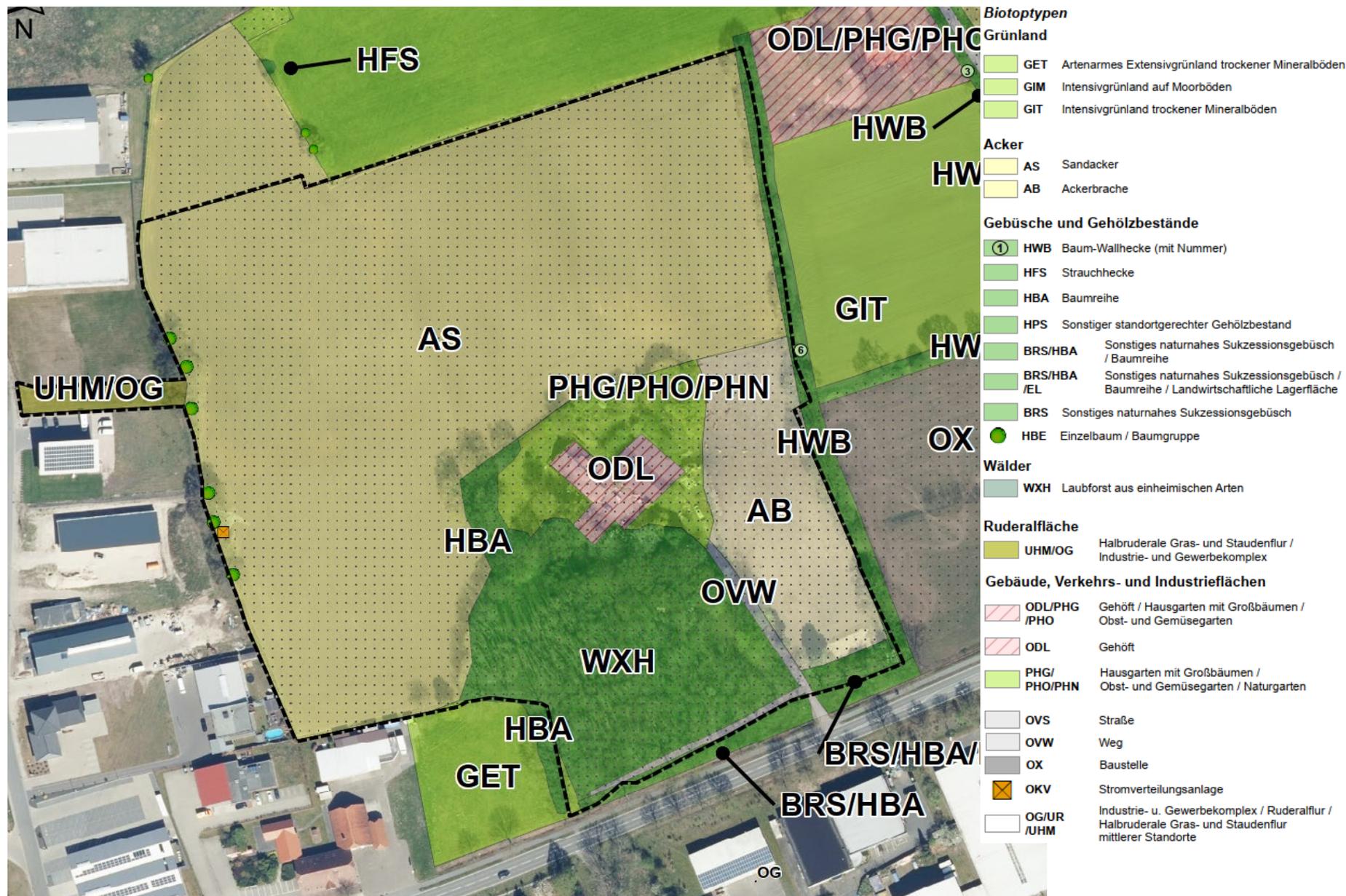
80. Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geot
Vermessungs- und Katasterv
© 2018 Landesamt für Geoint

Biotoptypenplan



Vorliegende Gutachten

- NWP Planungsgesellschaft mbH: Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede: Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel, Oldenburg, 18.04.2020
- Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021
- Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung): Varel, 21. Oktober 2020

Neu zur Entwurfsfassung:

- Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16514.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A „Gewerbeflächen Moorweg – II. BA“ in 26180 Rastede; 24.06.2021

Bebauungsplan Nr. 116 A, Vorentwurfsfassung, textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE)** folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels und Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig.
 - 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.
 - Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe). Von dem Ausschluss ausgenommen sind Handwerksbetriebe (z.B. Metzger).
 - Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz)
 - Gewerbliche Tierhaltungsanlagen
- (3) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE)** folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- (4) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird für die **Gewerbegebiete** festgesetzt, dass die Nutzungen des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind.
- ## 2. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Die Festsetzung wird nach Eingang des Schalltechnischen Gutachtens ergänzt.

3. Höhenfestsetzungen

- (1) Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (NHN). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.

4. Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Die am östlichen Plangebietsrand abschnittsweise ausgeprägten Baum-Wallhecken werden als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (**P 1**) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Grünfläche ist die Wallhecke einschließlich der Baumbestände zu erhalten, zum Schutz der Gehölze sind der vorgelagerte Saum extensiv zu pflegen (max. einmalige Mahd). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Bebauungsplan Nr. 116 A, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

- Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.
- Landkreis Ammerland: Bedenken aufgrund der Gesamtgröße aller Bebauungspläne der 80. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Nachweis der Erforderlichkeit wurde in der 80. Änderung erbracht. Die Umsetzung der gewerblichen Bauflächen der 80. Änderung erfolgt bedarfsgerecht über Bebauungspläne.

- Landkreis Ammerland: Anregung zur Festsetzung eines Wallheckenschutzstreifen von mindestens 5 m und seine Einzäunung. Hinweis auf fehlende Waldkompensation.

Die Anregungen wurden berücksichtigt. Die Waldkompensation wurde ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 116 A, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

- Landkreis Ammerland: Anregung zum Ausschluss von Beherbergungsbetrieben.

Der Anregung wird nachgekommen.

- Landesamt für Denkmalpflege: Hinweis auf denkmalpflegerische Notwendigkeiten (Prospektion im Vorfeld / ggf. weiterführende archäologische Ausgrabungen)

Die Begründung wurde um die Hinweise ergänzt.

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Hinweis auf Flächenverbrauch

Gemeinde misst in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht bei.

Landesforsten, Forstamt Neuenburg : Hinweis zur Flächenabgrenzung der Waldfläche

Fläche wurde neu abgegrenzt.

- Vodafone Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, EWE Netz GmbH, OOWV, Avacon Netz GmbH: Hinweise auf Leitungen/ zur Ausführungsebene.

Fazit zur Eingriffsregelung

- Biotopflächenverluste mit einem Kompensationsdefizit von 51.795 Werteeinheiten, Umsetzung der eingriffsbedingten Kompensationsanforderungen über den Flächenpool der Gemeinde
- Waldumwandlung mit einem Waldkompensationserfordernis von 14.700 m²; Waldkompensation im Delfshausener Moor, nördlich des Weges Kiebitzmoor sowie am Bekhausermoorweg.
- Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffsfolgen kann auf den zugeordneten Poolflächen und Waldkompensationsflächen erzielt werden.

Fazit zum Artenschutz

- Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes stehen bei Beachtung von notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Maßnahmen, Überprüfung von Baumhöhlen und Gebäuden vor Fällung und Abriss) und Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Nisthilfen/ Fledermauskästen in räumlicher Nähe) der Planung nicht dauerhaft entgegen.

Im Jahr 2020 hat der Rat der Gemeinde Rastede als Selbstverpflichtung beschlossen, bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu sein.

Die zentralen Handlungsfelder auf dem Weg zur Klimaneutralität sind die Steigerung der Energieeffizienz, das Heben von Energieeinsparpotentialen sowie der Ausbau der erneuerbaren Energien.

Folgende Festsetzungen leisten einen Beitrag:

- Nach § 32a NBauO sind seit dem 31. Dezember 2022 Gebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m², die überwiegend gewerblich genutzt werden, mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen. Der Bebauungsplan Nr. 116A geht über die Festlegung von 50 % hinaus und setzt fest, dass die gesamten nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc.) mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Im Klimaschutzkonzept wurde festgestellt, dass die größte Energie- bzw. Strommenge durch Photovoltaikanlagen auf unterschiedlichen Belegungsflächen im Gemeindegebiet erzeugt werden kann.

Bebauungsplan Nr. 116 A, Belange des Klimaschutzes

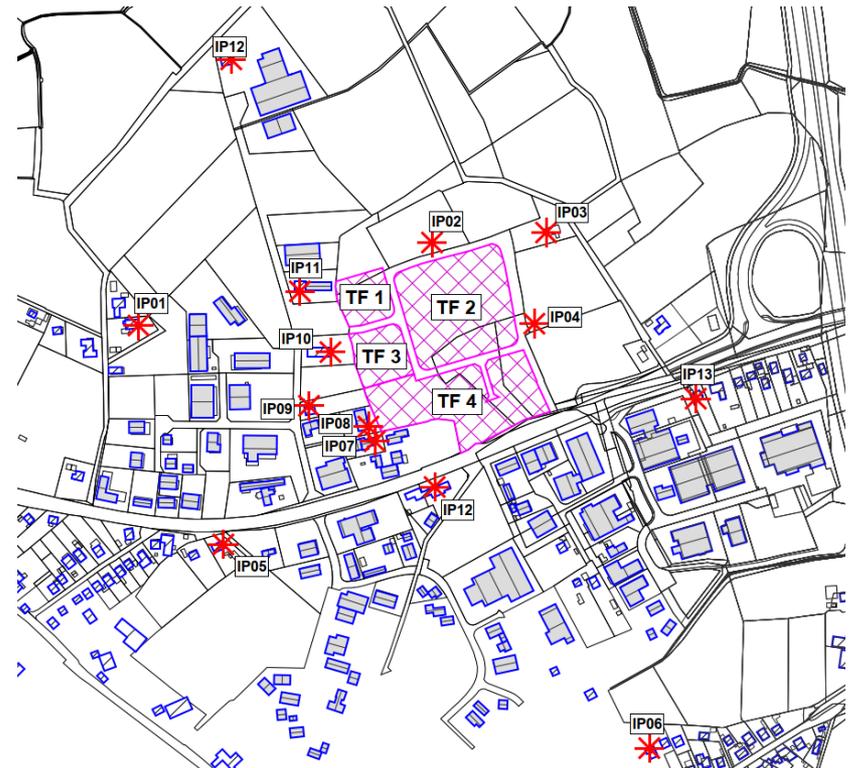
- Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. **Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse.** Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen.

Folgende Festsetzungen leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas:

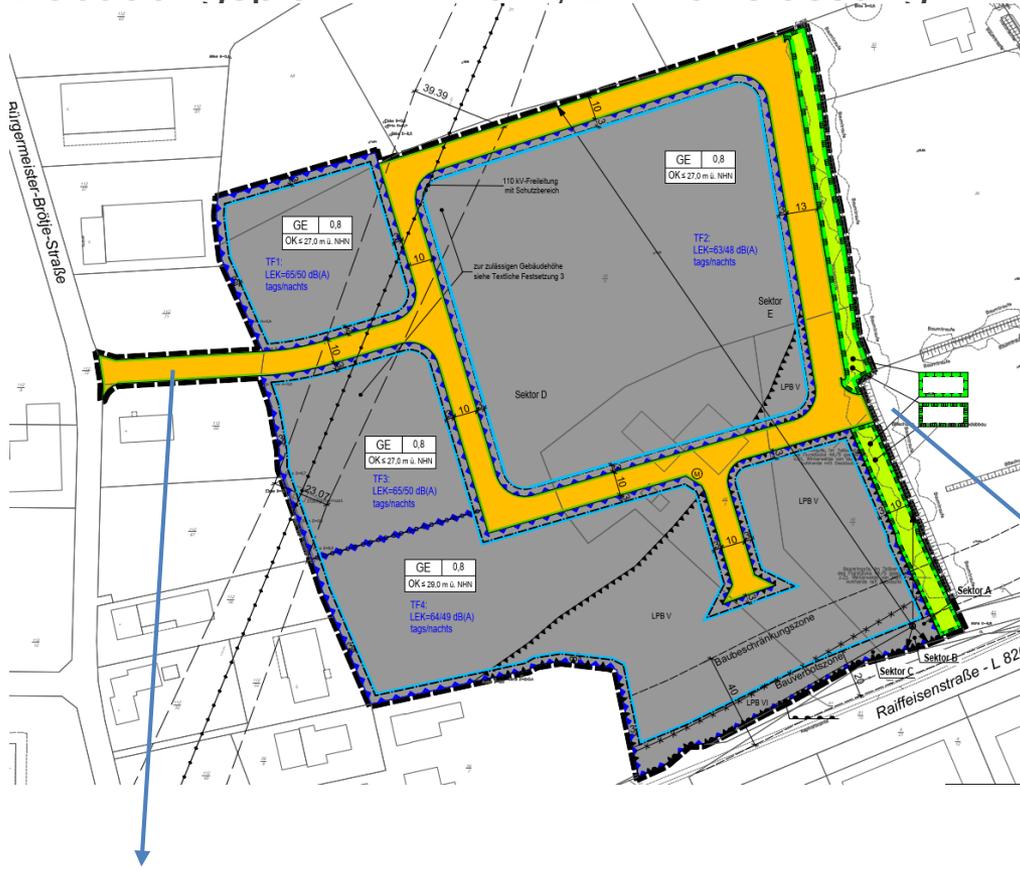
- Erhalt der Wallhecken
- Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) sind auf mindestens 25 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen.
- Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen.
- PKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubhochstamm zu bepflanzen.
- Für Stellplatzflächen von PKW-Stellplatzanlagen (ohne Fahrgassen) sind wasserdurchlässige Belägen zu verwenden.

Einarbeitung des Schallgutachtens

- Festsetzung von Emissionskontingenten
- Festsetzung von Richtungssektoren
- Gemeindeweite Gliederung, Verweis auf andere BO ohne Kontingente
- Ermittlung von Lärmpegelbereichen

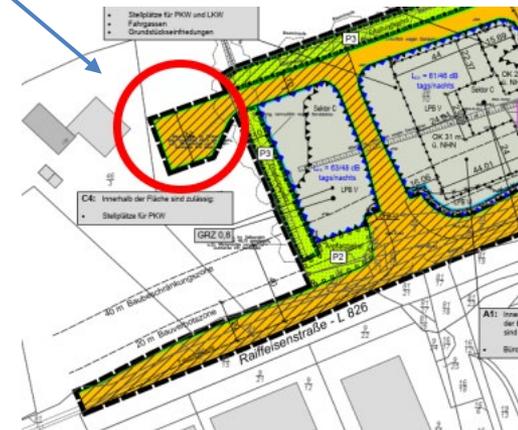
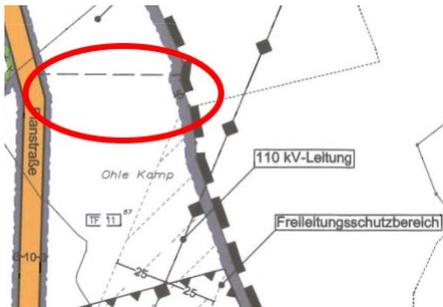


Bebauungsplan Nr. 116 A, Entwurfsfassung



Gesamtgröße:	60.347 m ²
Davon entfallen auf:	
GE:	49.298 m ²
Verkehrsflächen:	8.870 m ²
Private Grünfläche:	2.179 m ²

Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“



Bebauungsplan Nr. 116 A, Entwurfsfassung, textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE)** folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels, von Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig.
 - 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.
 - Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe). Von dem Ausschluss ausgenommen sind Handwerksbetriebe (z.B. Metzger).
 - Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz)
 - Gewerbliche Tierhaltungsanlagen
- (2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE)** folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen, mit Ausnahme von Ladestationen für die E-Mobilität
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE)** die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 23 BauNBVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten/Zuwegungen sowie Einfriedungen.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNBVO)

- (1) Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einscrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (NHN). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.
- (2) Im Bereich des festgesetzten Leitungsschutzstreifens zur 110- KV-Freileitung ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Abstimmung mit dem Leitungsträger im Zuge der Genehmigungsverfahren festzulegen. Die maximale Höhe von 27,0 m ü. NHN gemäß Planeinscrieb darf nicht überschritten werden.

4. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

(1) "Schallschutz von Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 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 Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

<i>Spalte</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
<i>Zeile</i>	<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB</i>
<i>1</i>	<i>V</i>	<i>75</i>
<i>2</i>	<i>VI</i>	<i>80</i>

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 Außenlärmpegel 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.

Bebauungsplan Nr. 116 A, Entwurfsfassung

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

Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

<i>Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)</i>		
	<i>L_{EK, tags}</i>	<i>L_{EK, nachts}</i>
<i>Teilfläche 1</i>	65	50
<i>Teilfläche 2</i>	63	48
<i>Teilfläche 3</i>	65	50
<i>Teilfläche 4</i>	64	49

(3) Richtungssektoren

Für die im Plan dargestellten in den Richtungssektoren A bis C liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch LEK + LEK, zus ersetzt werden:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	0	136	0	0
B	136	195	6	4
C	195	240	8	8
D	240	326	2	2
E	326	0	4	4

Der Referenzpunkt wird mit folgenden Koordinaten (UTM, ETRS89) festgelegt:

RW: 32444610; HW: 5899510

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind."

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Die am östlichen Plangebietsrand abschnittsweise ausgeprägten Baum-Wallhecken werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Grünfläche ist die Wallhecke einschließlich der Baumbestände zu erhalten, zum Schutz der Gehölze sind der vorgelagerte Saum extensiv zu pflegen (max. einmalige Mahd). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Parallel zum westlichen Rand der Grünfläche ist eine Einzäunung vorzunehmen.
- (2) Stellplatzflächen von PKW-Stellplatzanlagen (ohne Fahrgassen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen) zu befestigen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- (3) Die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) sind auf mindestens 25 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind u. a. Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- (4) Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen; Flächen für technische Dachaufbauten sowie begehbare Dachterrassen sind bis zu einem Umfang von 20% der Dachflächen ohne extensive Dachbegrünung zulässig. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 8 cm vorzusehen und mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

PKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.

7. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

8. Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

§ 1 Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die in dem Bebauungsplan Nr. 116A 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.

Bebauungsplan Nr. 116 A, Entwurfsfassung, örtliche Bauvorschriften

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 Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entspricht.

Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2023/161

freigegeben am 28.09.2023

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 27.09.2023

Bebauungsplan Nr. 116 A - Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
O	09.10.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.11.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 09.10.2023 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 116 A einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.