



# Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

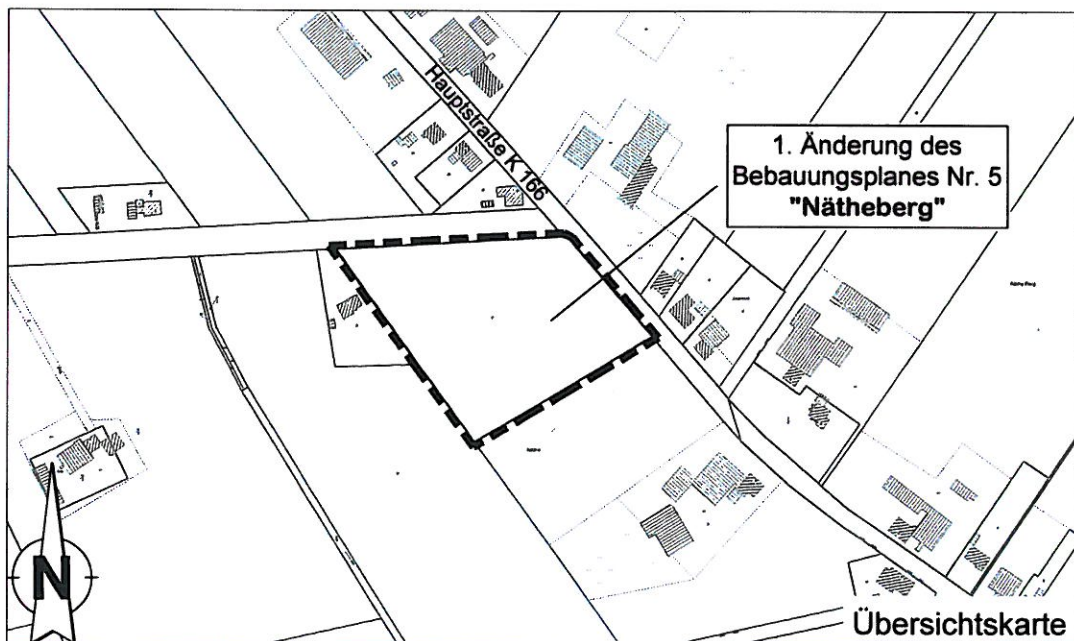
## BAULEITPLANUNG

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Nätheberg"

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

- U R S C H R I F T -

## Begründung



Datum: 18.07.2017

Telefon: 04961/9443-0    Telefax: 04961/9443-50    mail@ing-buero-grote.de

  
Bahnhofstraße 6-10    26871 Papenburg

Telefon: 04964/9182-0    Telefax: 04964/9182-42    E-Mail: gemeinde@rhede-ems.de

GEMEINDE RHEDE (EMS)  
Gerhardyweg 1    26899 Rhede (Ems)

# Inhaltsverzeichnis

<b><u>Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung</u></b>		<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsanlass und Entwicklungsziel</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Lage des Plangebietes und Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise</b>	<b>4</b>
4.1	Städtebauliche Verdichtungswerte	4
4.2	Textliche Festsetzungen	4
4.3	Gestalterische Festsetzungen	5
4.4	Hinweise	5
<b>5.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>
5.1	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	8
5.1.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	8
5.1.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	8
5.1.3	Abwägungsergebnis	8
<b>6.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>10</b>

## Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Nätheberg“ ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

### 2. Planungsanlass und Entwicklungsziel

In der vergangenen Zeit wurden vermehrt Bauanträge bzw. Bauvoranfragen für Bauvorhaben bei der Gemeinde Rhede (Ems) vorgelegt die unterschiedliche Bauweisen vorweisen, welche infolge der textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Ursprungsplan nicht zulässig sind.

Dies betrifft insbesondere die städtebaulichen Festsetzungen bezüglich der Traufhöhe sowie der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, zusätzlich wurde mehr Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Dachform gewünscht.

Bei einer entsprechenden Änderung der Festsetzungen im Ursprungsplan, können dann moderne Bauformen wie „Staffelhäuser“ oder „Toscana-Häuser“ im Baugebiet zugelassen werden. Ein weiterer aktueller Baustil ist die sogenannte Bauhausarchitektur aus den 20er Jahren. Kennzeichnend für diesen Baustil sind klare und gerade Formen sowie die Ausbildung des Daches als Flachdach. Maßgeblich kommt dieser Baustil nur als zweigeschossige Bauweise oder als Staffelgeschoß mit geringfügig erhöhtem Sockel voll zur Geltung.

Diese architektonischen Gestaltungsgrundlagen führen dazu, dass die im Ursprungsplan aufgeführten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch den Rat der Gemeinde Rhede (Ems) einer Überprüfung unterzogen wurden.

Der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) ist der Auffassung, dass die Gemeinde den architektonischen Wünschen der Bauwilligen weitestgehend entgegen kommen sollte.

Zusätzlich soll die Baugrenze, welche den Abstand zu den inneren Verkehrsflächen definiert, von 5,0 m auf 3,0 m verringert werden. Aufgrund der relativ großzügig bemessenen Verkehrsflächenbreite von 7,5 m, befürchtet die Gemeinde keinen sogenannten „Tunneleffekt“ durch beidseitig auf der Baugrenze errichtete Gebäude.

Der Abstand der Baugrenze zur Kreisstraße 166 bleibt, wie im Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsplans in der Stellungnahme vom LK Emsland gefordert, bei 8,0 m bestehen.

Da der Änderungsbereich mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplans identisch ist, wurden die textlichen/gestalterischen Festsetzungen und Hinweise an die aktuellen Gesetzesvorgaben angepasst. Durch diese Anpassung sind die Grundzüge der Planung sowie bestehende Baugenehmigungen nicht betroffen

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen gemäß BauGB und NNatSchG sind aufgrund der Änderung der Festsetzungen und städtebaulichen Verdichtungswerte nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, somit verzichtet die Gemeinde Rhede (Ems) auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Es erfolgt eine Auslegung der Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

### 3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5 liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Rhede (Ems) im OT Neurhede. Der Änderungsbereich und der Geltungsbereich des Ursprungsplans sind deckungsgleich.

### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

#### 4.1 Städtebauliche Verdichtungswerte

Die im Ursprungsplan festgesetzten städtebaulichen Verdichtungswerte haben weiterhin Bestand:

- Grundflächenzahl GRZ 0.4
- Zahl der Vollgeschosse I
- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Firsthöhe FH = 10,0 m über OK Planstraße
- Sockelhöhe SH = 0,50 m über OK Planstraße

#### 4.2 Textliche Festsetzungen

##### 1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

**Die gem. BauNVO § 19 (Abs. 4) mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % wird ausgeschlossen.**

Diese Festsetzung wurde getroffen, um das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und somit den Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes nach verantwortungsvollem Umgang mit Grund und Boden nachzukommen.

##### 2. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO) **Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.**

Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte).

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entspricht dem von der Gemeinde Rhede (Ems) entworfenen Gestaltungsrahmen.

- 3. Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
**Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.**  
Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken.

#### 4.3 Gestalterische Festsetzungen

- 1. Oberflächenentwässerung auf dem Baugrundstück** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)  
**Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.**  
Durch diese Festsetzung wird der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt minimiert.

#### 4.4 Hinweise

##### a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

##### b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

**c) Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen der Landwirtschaft**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

**d) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen**

Von der Kreisstraße 166 gehen Emissionen aus. Für das Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**e) Brandschutz**

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Rhede (Ems) gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Rhede (Ems) errichtet und unterhalten.

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist. Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt werden.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

**f) Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

**g) Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anwohner im Bereich der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Planstraße A“ (Wendeanlage) zur Abfuhr bereitstellen. Im Bebauungsplan wurden Stellflächen für Abfallbehälter festgesetzt.

#### **h) Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

#### **i) Bauliche Nutzung**

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).

#### **j) Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rhede (Ems), Bauamt Zimmer 17, eingesehen werden.

#### **k) Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

### **5. Verfahren**

Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt.

Die Planung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,

- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
  - und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB
- abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Rahmenbedingungen hat der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) am 11.05.2017 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Nätheberg“ aufzustellen und auszulegen.

## **5.1 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen**

### **5.1.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit**

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

### **5.1.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit**

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende wesentliche Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Der **Landkreis Emsland -Fachbereich Abfallentsorgung-** wies in seiner Stellungnahme auf die Berücksichtigung der Belange zur ordnungsgemäßen Erreichbarkeit der Abfallsammelstellen hin.

Bereits im Ursprungsplan wurden Stellflächen für Abfallbehälter im Bereich von Stichstraßen an der der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße (Planstraße A) festgesetzt.

Die Verkehrsflächen wurden so festgesetzt, dass die Herstellung von ausreichend bemessenen Straßen und geeigneten Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) möglich ist.

Von der **Öffentlichkeit** wurden im Rahmen der Offenlage der Bauleitplanunterlagen keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen.

### **5.1.3 Abwägungsergebnis**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.



Wie aus den Stellungnahmen in den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 zu entnehmen standen keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange der Planung entgegen.

Der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) ist der Auffassung, dass die privaten und öffentlichen Belange ausgewogen berücksichtigt wurden und hat daher die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Nätheberg“ als Satzung beschlossen.

## 6. Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Nätheberg“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg

Bearbeitet:  
Papenburg, den



Die Entwurfsbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Nätheberg“ hat in der Zeit vom 23.05.2017 bis 22.06.2017 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems), den 15.09.2017

-Bürgermeister-



Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Nätheberg“ zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems), den 15.09.2017

-Bürgermeister-

