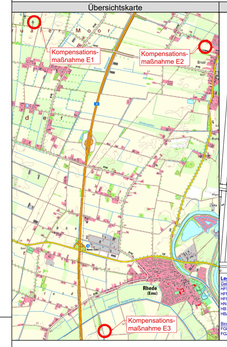
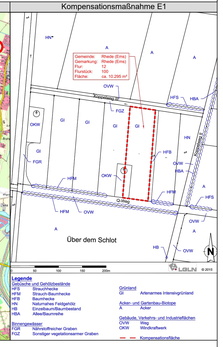
Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
(gem. § 9 Abs.1a BauGB i. V. m. § 1a BauGB) (s. Ökologische Festsetzungen Nr. 1)

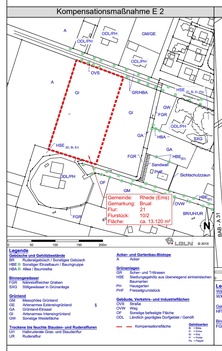
Übersichtskarte



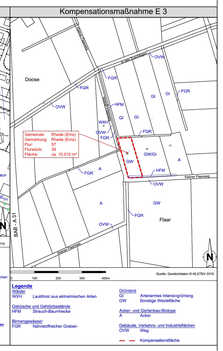
Kompensationsmaßnahme E1



Kompensationsmaßnahme E 2



Kompensationsmaßnahme E 3



Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

überbaubare Fläche
Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)
nicht überbaubare Fläche

überbaubare Fläche
Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)
nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.6 — Grundflächenzahl (GFZ)
0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
a — Abweichende Bauweise
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
RS — Zweckbestimmung: Räumstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

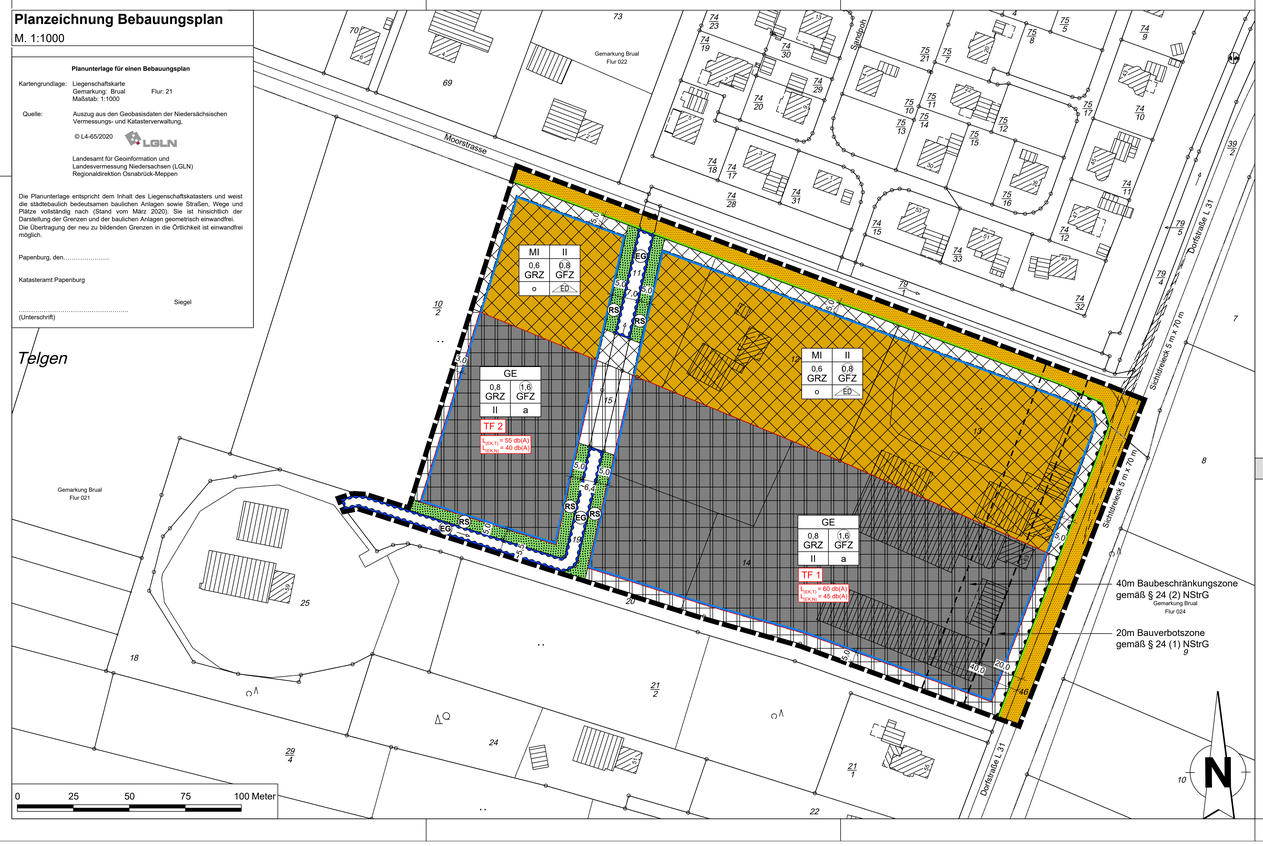
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
EG — Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

20m Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG
40m Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG
Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 - 2,50 m ü. OK Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)
TF 1 - TF 2 — Teilfläche gem. Lärmschutzgutachten (s. textliche Festsetzung Nr. 5)
$L_{EK,Tf} = 60$ db(A) / $L_{EK,Nf} = 45$ db(A) — Emissionskontingent Tag/Nacht in dB(A)/m²

Planzeichnung Bebauungsplan
M. 1:1000



Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Brual Flur: 21
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© L4-65/2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den.....

Katasteramt Papenburg

Siegel

.....
(Unterschrift)

P R Ä A M B E L

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE RHEDE (EMS) DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN/NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN/ FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DEN BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
SIEGEL
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

V E R F A H R E N S V E R M E R K E
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"Mischgebiete und Gewerbegebiete südlich der Moorstraße"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.12.2017 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 13.12.2017 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG, ...

.....
PLANVERFASSER

Ing.-Büro W. Grote GmbH
Bahnhofstraße 6-10
26871 Papenburg Tel.: (04961)9443-0 Fax: (04961)9443-50

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE AM IN DER ZEIT VOM 21.12.2017 BIS 29.01.2018 DURCH UNTERRICHTUNG UND GELEGENHEIT ZUR ÄUßERUNG UND ERÖRTERUNG.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN NACH § 4 ABS. 1 BAUGB AM 19.12.2017 UNTERRICHTET UND ZUR ÄUßERUNG AUCH IM HINBLICK AUF DIE UMWELTPRÜFUNG AUFGEFORDERT.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.03.2020 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 17.06.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 25.06.2020 BIS 24.07.2020 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 17.09.2020 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM ..... IM AMTSBLATT ..... BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ..... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Gewerbe- und Mischgebietsflächen wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

2. **Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.
Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

3. **Windkraftanlagen** (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Errichtung von Windkraftanlagen nicht zulässig.

4. **Immissionsrechtliche Festsetzungen** (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) im Gewerbegebiet, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF 1	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 2	55 dB(A)	45 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis ist in Bezug auf die Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes sowie die vorhandenen und genehmigten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes zu führen.

Wohnbebauung im Mischgebiet
Für eine geplante Wohnbebauung im Mischgebiet ist der Nachweis zu führen, dass die Einhaltung der Zielwerte von tags/nachts = 54/39 dB(A) (Immissionsrichtwert abzgl. 6 dB) an dem Wohngebäude, hervorgerufen durch die Kontingente des Bebauungsplans ohne Berücksichtigung der Kontingente auf dem Grundstück des geplanten Wohngebäudes eingehalten werden.

5. **Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben** (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
Im Geltungsbereich des als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Bereiches ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig.
Die Zulässigkeit der Sortimente richtet sich nach der im gemeindlichen Einzelhandelskonzept vom Mai 2009 festgelegten „Rheder Sortimentsliste".
Folgende Sortimente sind im Plangebiet zulässig:

Nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente

- Freilandpflanzen
- Sämereien/Düngemittel/landwirtschaftlicher Bedarf
- Tiere/zoologischer Bedarf
- Tierfutter
- Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
- Sportgroßgeräte

6. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet** (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO)

Im Bereich der gewerblich Nutzbaren Flächen (GE) des vorliegenden Bebauungsplanes sind auch ausnahmsweise

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe

nicht zulässig.

7. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet (MI)** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO)

7.1 Im Mischgebiet „MI" sind zulässig:
– Nr. 1 Wohngebäude
– Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
– Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe

7.2 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Bordelle oder bordellartige Betriebe sind im Mischgebiet unzulässig.

8. **Abweichende Bauweise im Gewerbegebiet (GE)**
Im Bereich der gewerblich nutzbaren Flächen (GE) gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Bei den Gebäuden von gewerblichen Betrieben können Gebäudelängen von mehr als 50 m erforderlich werden.

Ö K O L O G I S C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches** (gem. § 9 Abs.1a BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

Als Kompensationsflächen stehen folgende Flächen zur Verfügung:

Kompensationsfläche E1:
Gemeinde Rhede, Gemarkung Brual, Flur 12, Flurstück 100
Gesamtgröße der Fläche: ca. 9.363m²

Kompensationsfläche E2:
Gemeinde Rhede, Gemarkung Brual, Flur 21, Flurstück 10/2
Gesamtgröße der Fläche: ca. 13.120m²

Kompensationsfläche E3:
Gemeinde Rhede, Gemarkung Rhede, Flur 57, Flurstück 39
Gesamtgröße der Fläche: ca. 10.017m²

Kompensationsmaßnahme E1 - E3:

Auf den insgesamt ca. 33.137 m² großen Ersatzfläche erfolgt die Anlage von extensivem Grünland. Die Fläche wird mit einer kräuterreiche Grünlandmischung angesät. Die Bewirtschaftungsauflagen sind im Detail noch abzustimmen, jedoch gelten grundsätzlich nachfolgend aufgeführte Maßnahmen:

1. Die Fläche ist zu pflügen, da eine Zwischensaat in vorhandenes Grünland nicht zufriedenstellend funktioniert. Im September ist eine mit der UNB abzustimmende kräuterreiche Grünlandmischung (Kräuteranteil mind. 30%) aus zertifiziertem Regiosaatgut anzubringen. Diese ist nach dem Auflaufen mit einem hoch eingestellten Mulcher 1 x zu schöpfen.
2. Die Kompensationsmaßnahme ist in der planerisch festgelegten Funktion gem. § 15 Abs. 4 BNatschG dauerhaft zu erhalten.
3. Bewirtschaftung der Fläche nach folgenden Vorgaben:
   - Keine Entwässerungsmaßnahmen
   - Keine Nachsaht oder Erneuerung der Grünlandnarbe
   - Kein Walzen und/oder Schleppen zwischen 15.03. und 15.06. eines Jahres.
   - Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.

Eine Bekämpfung folgender Pflanzen ist vor der Blüte mit der Rückenspritze erlaubt: Ackerkratzdistel, Rainfarn, stumpfblättriger Ampfer, Flatterbinsen und Jakobskreuzkraut. Der **Bewirtschafter** ist für die **Bekämpfung** oder o. g. **„Problemkräuter" zuständig**. Er muss diese durch Mahd und Pflegemaßnahmen **bereits in einem frühen Ausbreitungsstadium bekämpfen.** Ohne regelmäßige Pflege durch Mahd werden sich die Problemarten ungehemmt ausbreiten. Die Flächen sind dann weder aus landwirtschaftlicher noch aus naturschutzfachlicher Sicht brauchbar.

- Organische und mineralische Dünung nach vorheriger Absprache mit der zuständigen UNB, wenn dies für die angestrebte Zielvegetation (wildkräuterreiche Wiese) förderlich ist. Hierfür ist im Abstand von 3 Jahren eine Nährstoff- und pH- Wert Analyse des Bodens der Fläche erstellen zu lassen und der UNB vorzulegen. Auf dieser Basis wird nach Begutachtung der Vegetation (Anteil von Blühpflanzen der Zielvegetation) die Höhe der Düngergabe abgestimmt.
- 2 malige Mahd. 1. Mahd zwischen dem 15.06. und 01.07. und 2. Mahd zwischen dem 15.08. und 15.09.
  Nach vorheriger telefonischer Abstimmung mit der UNB kann eine frühere Mahd um maximal 10 Tage im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn vom Betreuungsteam bestätigt wird, dass sich weder Gelege noch Jungtiere besonders geschützter oder streng geschützter Arten oder des Niederwildes auf der Fläche befinden.
- Auf der Fläche sind an jährlich wechselnden Stellen mehrere 10 m breite Fluchtstreifen zu belassen.
- Am Abend vor der Mahd sind vom Bewirtschafter oder von ihm beauftragten Personen, z.B. Jäger, Naturschutzvereinigung, etc., Vergrämungsmaßnahmen verpflichtend durchzuführen.

  Dazu sind pro Hektar mindestens 5 z.B. an Stäben befestigte Kunststofffolien, längere Flatterbänder oder ähnliche Vorrichtungen über die gesamte Fläche zu verteilen, so dass durch die Mahd gefährdete Tiere in Nachbarflächen ausweichen.

- Das Befahren und Bearbeiten der Fläche erfolgt mit Fahrzeugen mit einer maximalen Arbeitsbreite von 3,00 m. Maximale Fahrgeschwindigkeit insbesondere bei der Mahd 8,0 km/h.
- Die Mahd erfolgt von innen nach außen.
- Beweidung mit max. 2 Rindern pro Hektar (1 Mutterkuh + 1 Saukalb bis sechs Monate zählen als 1 Weidevieh).
- Eine Zufütterung auf der Fläche ist untersagt.

Anlegung einer Blänke (STG)
Zur weiteren Aufwertung ist die Kompensationsfläche **E 3** neben den beschriebenen Extensivierungsmaßnahmen mit einer Blänke zu versehen. Die Größe der vorgesehenen Blänke hat sich dabei an der Größe der jeweiligen Kompensationsfläche zu orientieren. Auf der Kompensationsfläche **E 3** ist daher eine Blänke von **ca. 1218 m² oder zwei Blänken à 609 m²** anzulegen.

Folgende grundlegende Vorgaben sind zu berücksichtigen:

- Die Blänke sollten die oben angegebenen Mindestgrößen der Kompensationsfläche E3 umfassen,
- die Blänke sollte weiterhin über die temporäre Vernässung der Grünlandflächen hinaus, länger wasserführend sein,
- es ist ein fließender Übergang von der Geländeoberfläche zur Blänkenmitte zu schaffen,
- es ist ein Anschnitt des Grundwassers zu unterbinden,
- eine Bewirtschaftung der Blänke sollte weiterhin möglich sein,
- die Blänke ist spätestens im Herbst (Sept./Okt.) zu mähen, um diese kurzrasig über die Wintermonate zu bringen,
- aufkommende Gehölze sind zu beseitigen,
- ein Austrocknen in einzelnen Jahren ist erwünscht.

Die Bewirtschaftungsauflagen können durch die Untere Naturschutzbehörde angepasst werden

Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T E N Ü B E R D I E G E S T A L T U N G
gem. § 84 NBauO

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken**
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächig oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt

2. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

H I N W E I S E

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 des LK Emsland 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 des LK Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

b) Baugrund
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnischen Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

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

d) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen
Von der Landesstraße 31 gehen Emissionen aus.
Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettieflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche geltend gemacht werden.

e) Anbaurechtliche Einschränkungen

Landesstraße L 31

- Entlang der L 31 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).

  Diese sind in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit:

  20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)
  Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
  1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
  2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

  nicht errichtet werden.

  40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)
  Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
  1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
  2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind. Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen.

- Bei Bedarf ist ein entsprechender **Sichtschutz** zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

- Das Plangebiet ist entlang der L 31 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG).

f) Brandschutz
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Rhede 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 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 Sicherstellung des Brandschutzes 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 (Gewerbegebiet 1.600 l/min, Mischgebiet 800 l/min)) vorhanden ist.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

g) 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.

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) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen
Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netz-infrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

j) 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.

k) Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Auszug aus der speziellenartenschutz-rechtlichen Prüfung (saP))
V1: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01.März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölznutzenden Individuen.
V2: Gehölzeinschlag auf ein Minimum reduzieren
V3: Ökologische Baubegleitung bei Gebäudearbeiten und Gehölzfällungen ab einem Brusthöhenumfang kleiner von 25 cm.
V4: Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept

l) Bauliche Nutzung
Für diesen Bauleitplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

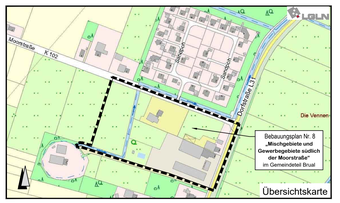
m) Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rhede (Ems), Bauamt Zimmer 17, eingesehen werden.
Dies betrifft vorwiegend nachfolgende in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Vorschriften:
DIN 45691 Geräuschkontingentierung
DIN 1054 Baugrunduntersuchung

n) 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.

Gemeinde Rhede (Ems)
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG
Bebauungsplan Nr. 8
"Mischgebiete und Gewerbegebiete südlich der Moorstraße"
im Gemeindeteil Brual
- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

- U R S C H R I F T -



Datum: 17.09.2020

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de
Ing.-Büro W. GROTE
Bahnhofstraße 6-10 - D-26871 Papenburg

Telefon: 04964/9182-0 - Telefax: 04964/9182-42 - E-mail: gemeinde@rhede-ems.de
GEMEINDE RHEDE (EMS)
Gerhardyweg 1 26899 Rhede (Ems)

P:\Rhede\0859 Evers B-Plan Betriebserw. Brual\07 BPlan Nr. 8\03 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\BPlan Nr. 8 - UTM.dwg