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-)

WA1 / 2 Wo — überbaubare Fläche; Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO); 2 Wo: höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden; nicht überbaubare Fläche

WA2 — überbaubare Fläche; Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO); nicht überbaubare Fläche

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

(I) Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. 10,0 m Firsthöhe
SH max. 0,3 m Sockelhöhe

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

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Öffentliche Grünflächen
Straßenbegleitgrün / Seitenraumbepflanzung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

RÖHRICHT — Wasserflächen (öffentlich) Zweckbestimmung: Bootskanal
RRB — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (öffentlich) Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentlich)
(Auf dieser Fläche werden die in den ökologischen Festsetzungen Nr. 1 festgelegten Kompensationsmaßnahmendurchgeführt)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

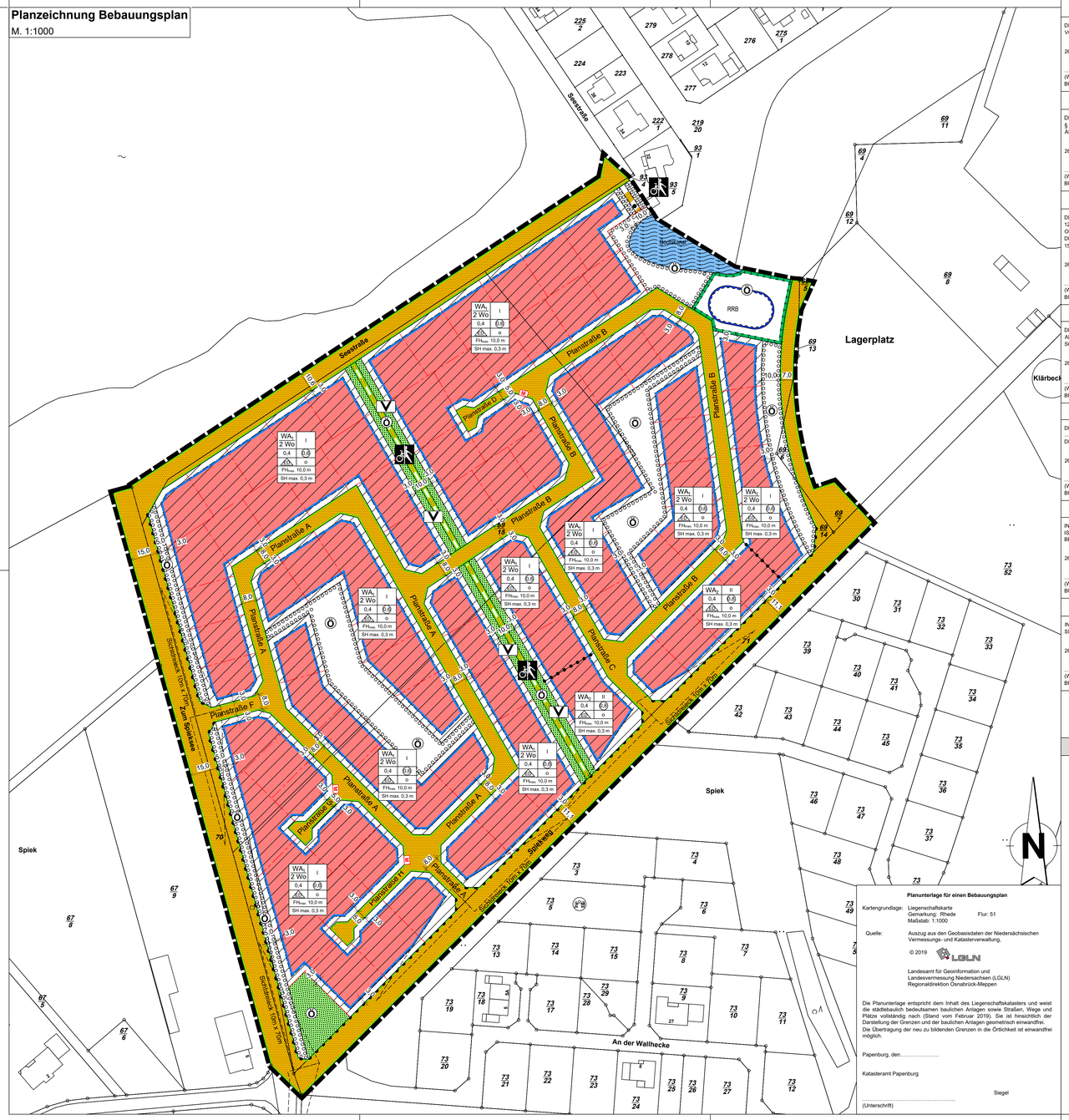
M Müllton nnensammelplatz

Mögliche Grundstücksgrenzen

Hinweis:
Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 ü. OK Verkehrsfläche (gem. RASt bzw. RAL, Ausgabe 2012)
(Die Sichtfelder sind von jeder sichtbindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahn freizuhalten)

Planzeichnung Bebauungsplan

M. 1:1000



Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Rhede Flur: 51
Maßstab: 1:1000

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

© 2019 LGLN
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 Februar 2019). 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)

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE RHEDE (EMS) DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 A, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

..... SIEGEL
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

FÜR DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 A
"Maritimes Wohnen am Spieksee" (Nördlich Spiekweg)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.02.2019 DIE AUFSTELLUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 A BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 27.02.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 A WURDE AUSGEARBEITET VON
ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG, ...

.....
PLANVERFASSER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER OFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE AM ..... BZW. IN DER ZEIT VOM 07.03.2019 BIS 08.04.2019 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 06.03.2019 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 DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 A UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 08.04.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 A UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 16.04.2020 BIS 15.05.2020 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 A NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 02.07.2020 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 A IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM ..... IM AMTSBLATT ..... BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 A IST DAMIT AM ..... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 A IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 A NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 A SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **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 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 Fahrbahn mitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.
   Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoß kein Vollgeschoss ist.

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

3.1 **Allgemeines Wohngebiet „WA"** (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
   Im Allgemeinen Wohngebiet (Änderungsbereich) sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

   ➢Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   ➢Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   ➢Nr. 4 Gartenbaubetriebe
   ➢Nr. 5 Tankstellen

   Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen begründet sich aus der Tatsache, dass durch die o.g. Einrichtungen die zulässigen Nutzungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen ausschließen. Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen Bereichen des Gemeindegebietes ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

4. **Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Bereich WA1 auf max. 2 Wohnungen/Wohngebäude beschränkt.

ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

1. **Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:**

   Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" erfolgen Maßnahmen zur Arrondierung des Ökogebietes.
   Die Fläche wird mit heimischen Laubgehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen (Auswahl) bepflanzt:

   Bäume

* Alnus glutinosa*	Schwarzerle
•Prunus avium	Vogelkirsche
* Prunus padus*	Traubenkirsche
* Quercus robur*	Stieleiche
* Sorbus aucuparia*	Eberesche
* Acer campestre*	Feldahorn
* Acer platanoides*	Spitzahorn
* Fraxinus excelsior*	Esche
* Salix alba*	Silber-Weide
* Salix fragilis*	Bruch-Weide

   Sträucher

* Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn
* Prunus spinosa*	Schlehe
* Rosa canina*	Hundsrose
* Salix aurita*	Ohr-Weide
* Salix caprea*	Sal-Weide
* Salix cinerea*	Grau-Weide
* Salix pentradra*	Lorbeer-Weide
* Salix repens*	Kriechweide
* Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
* Salix purpurea*	Pupur-Weide
* Salix triandra*	Mandel-Weide

   Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5-8 m) und mittig der geplanten Gehölzbereiche zu pflanzen.
   Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x1 m. Es sind dreijährig verschulte Sämlinge in der Größensortierung 80 - 120 bzw. 60 - 100 zu verwenden. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Freischneider, Handsense) von verdämmenden Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen

2. **Baumrodung** (§9 (1) Nr. 26 Abs. (1a) BauGB)

   Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 10 cm zu erhalten.
   Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.
   Die Baumrodung ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde Rhede (Ems) abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen.

   Ermittlung des Kompensationsumfangs:
   pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum mit einem Mindestdurchmesser von 12 - 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Gemeinde Rhede (Ems) und dem Landkreis Emsland -Untere Naturschutzbehörde- abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
gem. § 8 4 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. **Dachneigung**
   Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20° und maximal 50° auszubilden. Zusätzlich kann aber bis zu 50% der Dachfläche der Hauptgebäude aus architektonischen und gestalterischen Gründen als Flachdach ausgebildet werden.

   Ausgenommen von der vorstehenden Festsetzung sind:
   - Dachgauben, Dacheinschnitte;
   - Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten;
   - Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 40 m². **wobei Anbauten an Garagen oder Nebenanlagen der Grundfläche der übergeordneten Nutzung zugerechnet werden**.
   - Offene Kleingaragen (Carports).

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

4. Die Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit Dachpfannen gedeckt werden. Zulässig ist auch eine Dacheindeckung aus Schiefer oder Schindeln.
   Diese Bauvorschrift gilt auch für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einer Grundfläche von **40 m². wobei Anbauten an Garagen oder Nebenanlagen der Grundfläche der übergeordneten Nutzung zugerechnet werden.**

5. Die Gebäudefassaden sind aus Verblendmauerwerk zu errichten, die Farbwahl hat entsprechend der Eigenart der umgebenden Bebauung in gedeckten Farben zu erfolgen. Naturholz- oder putzverkleidete Giebel sind zulässig.
   Zinkscharren sind nur als untergeordnete Giebelverkleidungen zulässig.
   Diese Bauvorschrift gilt auch für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einer Grundfläche von **40 m². wobei Anbauten an Garagen oder Nebenanlagen der Grundfläche der übergeordneten Nutzung zugerechnet werden.**

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 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 geotechnische 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 52 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

   Jettiefflugkorridor
   Das Plangebiet befindet sich in einem Jettiefflugkorridor.
   Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt 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 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm).
      Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Zusätzlich kann Löschwasser aus den in der näheren Umgebung befindlichen Stichkanälen, dem Emsaltarm oder aus dem Spieksee entnommen 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.

   Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Anwohner im Bereich der Stichstraßen ohne einen ausreichend dimensionierten Wendeplatz, ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Planstraße A/B" zur Abfuhr bereitstellen müssen. Im Bebauungsplan wurde Stellflächen für Abfallbehälter festgesetzt. Bei der Festsetzung der Stellflächen wurde darauf geachtet, dass die maximale Entfernung von den betroffenen Grundstücken zu den Stellflächen ein vertretbares Maß von i.d.R. ≤ 80 m nicht überschreitet.

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) **Präventionsmaßnahmen bei Tiefbauarbeiten**
   Bei Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet ist auf organoleptische (visuelle/ geruchliche) Hinweise und auf schädliche Bodenveränderungen (Boden- verunreinigungen), Bodenverfüllungen mit Abfallstoffen oder Grundwasser-verunreinigungen zu achten.
   In diesem Fall ist der Landkreis Emsland -Fachbereich Umwelt- darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.

   Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine im Altlastenverzeichnis des LK Emsland verzeichnete Altablagerung mit der Anlagenummer 454 044 01.
   Baumaßnahmen mit Grundwasserhaltungen sind so zu planen, durchzuführen und zu überwachen, dass ein Einfluss auf das Grundwasser im Bereich der Altablagerung nachweislich nicht erfolgt

k) **Sulfatsaure Böden**
   Im gesamten Plangebiet ist bei Erdarbeiten bzw. Grundwassersenkungen grundsätzlich eine ergänzende Bewertung der Bodenbeschaffenheit unter dem Aspekt sulfatsaurer Böden sowie auch eine Beurteilung des Boden- und Grundwassermilieus am Standort unter dem Aspekt der Beton- und Stahlaggressivität insbesondere wenn grundwasserberührende Bauteile eingesetzt werden erforderlich.
   Die Auswertung der Ergebnisse der Untersuchungen und die daraus resultierenden Schutzmaßnahmen sowie die Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Bodenaushubs bedürfen der fachgutachterlichen Bewertung. Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach E DIN 19639 oder eine umwelttechnische fachgutachterliche Baubegleitung konsultativ einzubinden.
   In diesem Fall ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.

l) **Grundwasserentnahme**
   Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
   Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sollte nur in Abstimmung mit dem LK Emsland- Fachbereich Umwelt- und nach vorhergehender Untersuchung des Grundwassers erfolgen.

m) **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).

n) **Ökologische Hinweise**
   a) Vor der Beseitigung potentieller Höhlenbäume bzw. Gehölzanpflanzungen im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von gehölzbrütenden Vogelarten und/oder von Fledermäusen zu prüfen (Ökologische Baubegleitung).

   b) Um den Belangen des Artenschutzes zu entsprechen, darf eine mögliche Beseitigung von Solitärbäumen und/ oder Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. September erfolgen.

   c) Die Erschließung des zukünftigen Wohnbaugebietes bzw. das Herrichten der einzelnen Baufelder (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 01. April bis 15. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).

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

p) **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

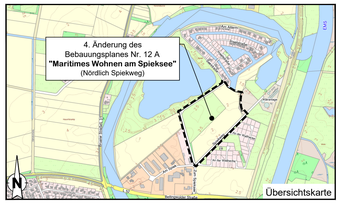
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A

"Maritimes Wohnen am Spieksee"

(Nördlich Spiekweg)

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

- URSCHRIFT -



Datum: 02.07.2020

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de
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)
Gerhardsweg 1 - 26899 Rhede (Ems)