

Planunterlagen für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Rhede Flur: 60
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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 07.11.2019

Katasteramt Papenburg

Gez.: Küncke (VnOAR) Siegel
(Unterschrift)

Gestaltungsplan mit Haustypen (ohne Maßstab)

Mehrfamilienhaus
kleines Einfamilienhaus
Einfamilienhaus

„Mix aus verschiedenen (regionalen) Haustypen, die sich in der angrenzenden Bebauung wiederfinden
„Einheit in der Vielfalt“ - über Materialität etc.“

Raiffeisengelände - Rhede (Ems)
Haustypen“

EDEN ARCHITECTEN

Planzeichnung Bebauungsplan
M. 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

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 Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

überbaubare Fläche
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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)
mögliche Grundstücksgrenze
Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 1 NR. 5 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (INKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE RHEDE (EMS) DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 "WESTERESCH IV - EHEMALIGES RAIFFEISENGELÄNDE"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.12.2020 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 06.01.2021 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

26899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG,

ING. BÜRO W. GROTE GmbH Bahnhofsstraße 6-10 26871 Papenburg Tel.: (04961)9443-0 Fax: (04961)9443-50

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.12.2020 DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 13 IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 06.01.2021 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 14.01.2021 BIS 15.02.2021 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 29.04.2021 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM IM AMTSBLATT BEKANT GEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANTMACHUNG DER SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANTMACHUNG DER SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe über den Wohnbauflächen wird auf maximal 12,00 festgesetzt (Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss).
- 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 (NHN-Höhe und Bezugs- punkt Nr. 1 bis 4 s. Planzeichnung) hinausgehen. Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Bauliche Anlagen zur Erdenwärmung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.
- Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet „WA“** (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **ausgeschlossen**:
 - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 Tankstellen
 - Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Bereich WA auf max. 2 Wohnungen/Wohngebäude beschränkt.

ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
(gem. § 84 NBauO)

- Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (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 jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.
- Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig. Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal $\frac{1}{4}$ der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.
Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.
- Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.
- Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

HINWEISE

- 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.
- Baugrund**
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.
- Erdarbeiten**
Aufgrund der gewerblichen Vorbelastung hat die Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet unter sachverständiger Begleitung, in Abstimmung mit dem LK Emsland - FB Abfall und Bodenschutz-, zu erfolgen. Eine entsprechende Dokumentation ist der Fachbehörde zur Prüfung vorzulegen.
- Brandschutz**
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Rhede (Ems) gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde und der hauptamtlichen Brandschutz 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:
 - Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
 - Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) vorhanden ist. Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.
 - Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

e) 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 Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

f) 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.

g) 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.

h) 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 ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/ Kontaminationen untersucht und seine gefahrlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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.

l) Maßnahmen zur Vermeidung zum Artenschutz

- Vermeidungsmaßnahme V1:** Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.
- Vermeidungsmaßnahme V2:** Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzwohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3:** Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzwohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend werden die Gehölze nur dann geschlagen, wenn es bautechnisch zwingend erforderlich ist.

Gemeinde Rhede (Ems)
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29
"Westeresch IV - ehemaliges Raiffeisengelände"
- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

- URSCHRIFT -

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Westeresch IV - ehemaliges Raiffeisengelände"

Übersichtskarte

Datum: 29.04.2021

Telefon: (04961)9443-0 · Telefax: (04961)9443-50 · E-Mail: mail@ing-buero-grote.de
grote@ing-buero-grote.de

GEMEINDE RHEDE (EMS)
Bahnhofsstraße 6-10 · D-26871 Papenburg
Gehringweg 1 · 26899 Rhede (Ems)

P:\Rhede\1760 1 Ä BPlan Nr. 29 Raiffeisen\09 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\1. A. BPlan Nr. 29.dwg