

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802/1808) 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

überbaubare Fläche
Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
nicht überbaubare Fläche

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH Gebäudehöhe

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

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

BZ1 2,34 m über NN
Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 ABS. 1 NR. 5 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE RHEDE (EMS) DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN/NEBENSTEHENDEN/ÜBERSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26899 RHEDE (EMS),
..... SIEGEL
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32
"Sondergebiet Sonderpostenmarkt"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 32 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

26899 RHEDE (EMS),
.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

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

PAPENBURG,
.....
PLANVERFASSER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE AM BZW. IN DER ZEIT VOM BIS 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 UNTERRICHTET UND ZUR ÄUßERUNG AUCH IM HINBLICK AUF DIE UMWELTPRÜFUNG AUFGEFORDERT.

26899 RHEDE (EMS),
.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT. DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26899 RHEDE (EMS),
.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

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

26899 RHEDE (EMS),
.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM IM AMTSLATT BEKANT GEMACHT WORDEN. DER VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26899 RHEDE (EMS),
.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

26899 RHEDE (EMS),
.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

26899 RHEDE (EMS),
.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebietsnutzung (§ 9 (1) und § 12 (3a) BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Änderungen im Durchführungsvertrag sind zulässig, soweit das Vorhaben den nachfolgend aufgeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

1.2 Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“

Allgemein zulässig sind:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb -Sonderpostenmarkt- mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.050 m².
- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig.

Die im Plangebiet zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen werden wie folgt festgesetzt:

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	
	in m ²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	40	4
Drogeriewaren / Kosmetik	50	5
Tiernahrung	10	1
Schreibwaren, Bastelbedarf	40	4
Spielwaren	50	5
Bekleidung, Accessoires, Schuhe	35	3
Haushaltswaren, Glas / Porzellan, Dekorationsartikel	130	12
Gartenbedarf (Pflanzen, Gefäße, Erden, Werkzeuge)	350	33
Gartenmöbel	210	20
Bau / Heimwerkerbedarf	95	9
Autozubehör	20	2
Tierbedarf (u. a. Körbe, Leinen)	20	2
Summe	1.050	100

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 19 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

3. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe im Sondergebiet wird auf maximal 6,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

Für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 5,0 zulässig. Dies betrifft vorwiegend Anlagen/Bauteile zur Gewinnung von Sonnenenergie, technische Anbauteile (Abgas-/Abluft-/Kühlanlagen), Antennen, Schornsteine, sonstige Dachaufbauten etc. Diese Anlagen/Bauteile müssen als untergeordnete Nebenanlage auf oder am Baukörper errichtet werden.

4. Sockelhöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Bezugspunkt 1 hinausgehen. Die NHN-Höhen und Bezugspunkte können der Planzeichnung entnommen werden (Maßgebend ist die jeweils kürzeste Entfernung Luftlinie Grundstücksgrenze/Bezugspunkt). Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

c) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der Landesstraße 52 und Kreisstraße 155 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugelände können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

d) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91 Meppen)/Tiefflugkorridor

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettieffflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche 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 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 abwehrbaren 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 1.600 l/min 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.
- 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.

h) Versorgungsleitungen

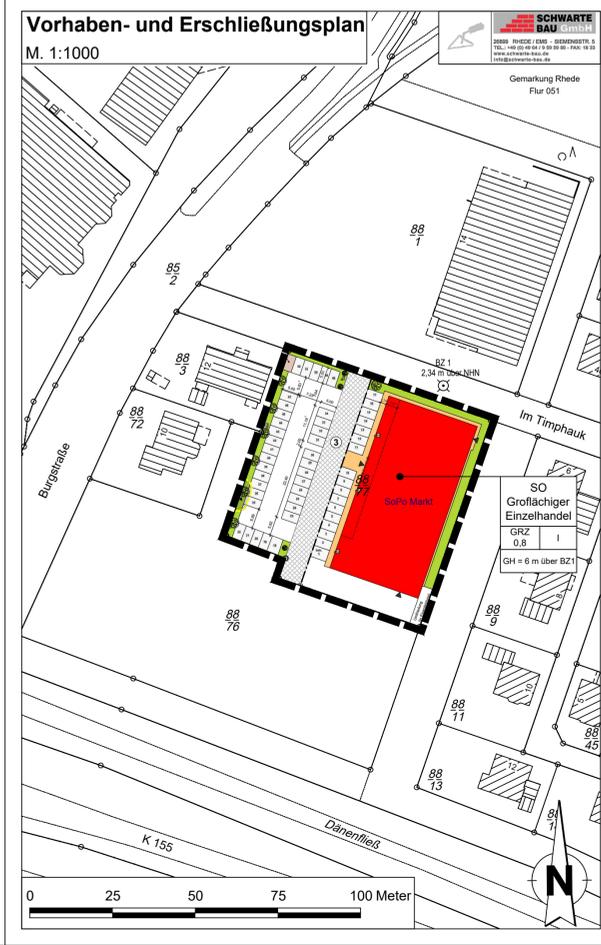
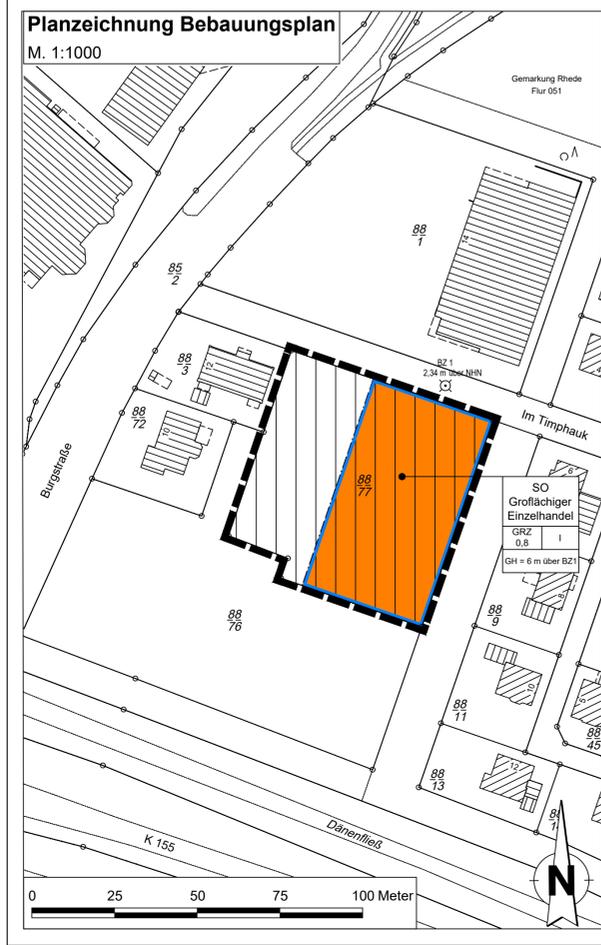
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen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

i) Bauliche Nutzung

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

j) Vorschriften

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



Planunterlage für einen Bebauungsplan

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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, L4-127/2021

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 Juni 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den.....
.....
Katasteramt Papenburg
.....
..... Siegel
(Unterschrift)

ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. die Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 15. März bis 31. 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).
- Anpassen der Beleuchtung: Verzicht auf vermeidbares künstliches Licht, sofern die Sicherheit nicht gefährdet ist. Beleuchtungsstärken sollten möglichst gering gehalten (möglichst vollabgeschirmte Lampen) und zeitlich eingegrenzt werden mit besonderer Rücksicht darauf, dass Licht möglichst nicht über die Horizontale hinaus strahlt bzw. die Gehölze ausleuchtet. Die notwendige Beleuchtung erfolgt ausschließlich mit Natriumdampflampen bzw. mit LED- Leuchten.

HINWEISE

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlackensowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

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.

Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 "Sondergebiet Sonderpostenmarkt"

(gem. § 12 (3a) BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

- ENTWURF -

Übersichtskarte

Datum: 13.07.2021

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mailing@buero-grote.de
Telefon: (04964)9182-0 - Telefax: (04964)9182-42 - E-mail: gemeinde@rhe.de-ems.de

Bahnhofstraße 6-10 · D-26871 Papenburg
Gehardweg 1 · 26899 Rhede (Ems)