

Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Flaminthats (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 55), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) geändert worden ist i.V.m. der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 1 bis 11 der Bauunterschiedsverordnung - BauUV -)

- ZWO** überbaubare Fläche Mischgebiete § 8 BauNV/0
- Mi** überbaubare Fläche Mischgebiete § 8 BauNV/0
- GE** überbaubare Fläche Gewerbegebiete § 8 BauNV/0

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNV/0)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Fl max. 10,0 m
 St max. 0,3 m
 Sockelhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNV/0)

- Abweichende Bauweise
- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßengrenzlinie/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Zweckbestimmung:
 Parkanlage

Planzeichnung Bauungsplan

M. 1:1000

Planzeichnung Bauungsplan M. 1:1000

Planstraße A

geplanter Fahrbandrand L 52

40m Baubeschränkungzone gem. § 24(2) NStRG

20m Bauverbotszone gem. § 24(1) NStRG

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)

Zweckbestimmung:
 RRB 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 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 (s. ökologische Festsetzungen Nr. 1)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6, § 8 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (s. ökologische Festsetzungen Nr. 1)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) 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 BauNV/0)

20m Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG

40m Baubeschränkungzone gemäß § 24 (2) NStRG

Richtungssektor für Schallleistungspegel, Bezugspunkt (UTM): x= 32.384.638,00 / y= 5.880.790,00 (s. textliche Festsetzung Nr. 7)

Teilfläche gem. Lärm- und Schwingungsrichtlinien (s. textliche Festsetzung Nr. 7)

Emissionskontingent Tag/Nacht in dB(A)/m²

Mögliche Grundstücksgrenzen

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

Planunterlagen für einen Bauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Rhede Flur: 51 Flurstück: 74 u.a. Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © L4-0094/2021

Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Regionaldirektion Gerateck/Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die staatlich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessen einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofoto ist einwandfrei möglich.

Papierzug, den.....

Katasteramt Papenburg

Segel

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (s. Ökologische Festsetzungen Nr. 2)

Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2020

Quelle: © LGLN GEOBASIS-DE / BKG 2021

A 1: Sukzessionsfläche

Übersichtskarte mit Darstellung der Lage der Kompensationsfläche im Raum, ohne Maßstabangabe

A 1: Sukzessionsfläche

Lüftbild mit Abgrenzung der Kompensationsfläche, ohne Maßstabangabe

Planunterlagen für einen Bauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Rhede Flur: 51 Flurstück: 74 u.a. Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © L4-0094/2021

Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Regionaldirektion Gerateck/Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die staatlich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessen einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofoto ist einwandfrei möglich.

Papierzug, den.....

Katasteramt Papenburg

Segel

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHS (BAUGB) UND DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 1 NR. 5 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (KNMV) HAT DER RAT DER GEMEINDE RHEDE (EMS) DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN NERHENTZEHEN ÜBERSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

20899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "ÖSTLICH ZUM SPIEKESSEE / NÖRDLICH L 52"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM ÖRTLICH BEKANT GEMACHT.

20899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES 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 UNTERSUCHUNG UND GEGEHRHEIT ZUR ÄUßERUNG UND ERÖRTERUNG.

20899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

DIE VON DER PLANUNG BEREHRHTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN NACH § 4 ABS. 1 BAUGB AM UNTERSUCHT UND ZUR ÄUßERUNG AUCH IM HINBLICK AUF DIE UMWELTPRÜFUNG AUFGEFOLGT.

20899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 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 ÖRTLICH BEKANT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

20899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES NEBST BEGRÜNDUNG GEMÄß § 4 ABS. 3 I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

DER ERGÄNZTE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ERGÄNZTE BEGRÜNDUNGSENTWURF HABEN VOM BIS (ENSCHLIEßLICH) GEM. § 4 ABS. 3 I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

20899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN 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.

20899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

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

20899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

20899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

20899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Ergänzungen bzw. Änderungen sind "rot" dargestellt)

1. Gebietsnutzung (§ 9 (1) i.V.m. § 11 BauNV/0)

1.1 Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 5 und 6 BauNV/0)

Im Mischgebiet „MI“ sind **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe (Kleinfächig), Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Im Mischgebiet „MI“ sind **unzulässig**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNV/0 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

auf den ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNV/0 außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägte Gebiete.

1.2 Gewerbegebiet „GE“ (§ 8 BauNV/0) im Gewerbegebiet „GE“ (gem. § 8 BauNV/0) sind **unzulässig**:

- die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNV/0
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.

1.3 Ausschluss von großfächigen Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 i.V.m. 9 Abs. BauNV/0)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Misch- und Gewerbegebiet) ist die Ansiedlung von großfächigen Einzelhandelsbetrieben auch im Sinne einer Agglomeration nicht zulässig.

2. Gebäudehöhe (MI) (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNV/0, § 18 Abs. 1 BauNV/0)

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den gemischten Baufächern (MI) wird auf maximal 10,00 m festgesetzt. Bezugsgröße ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

3. Gebäudehöhe (GE) (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNV/0, § 18 Abs. 1 BauNV/0)

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen wird auf maximal 14,00 m festgesetzt. Bezugsgröße ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

4. Sockelhöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNV/0, § 18 Abs. 1 BauNV/0)

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 nicht Vollgeschoss ist.

5. 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 M₁ auf max. 2 Wohnungen/Wohngebäude beschränkt.

6. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNV/0)

Auf den als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

7. Immissionsrechtliche Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNV/0)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45991 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	63 dB(A)	44 dB(A)
TF 2	65 dB(A)	49 dB(A)

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L_{EK} der Gewerbebetriebsflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Richtungssektor	Sektor	L _{EK,zus,tags}	L _{EK,zus,nachts}
A	290/85°	0 dB	0 dB
B	85/290°	+3 dB	+3 dB

Bezugspunkt (UTM, ETRS89): x= 32.384.638,00 / y= 5.880.790,00

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionspunkte in den Richtungssektoren A bis D L_{EK,i} durch L_{EK,i}^z zu ersetzen ist.

Sonderregelung
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungsspiegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relativanzahl). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

8. Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNV/0)

Auf den als Gewerbegebiet (GE) bezeichneten Bereichen des vorliegenden Bebauungsplans ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

1. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

Auf den Flächen „Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern etc. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB, erfolgt die Anlage eines standortrechten Feldgehölzes aus ausschließlich einheimischen Laubgehölzen.

Die Pflanzung wird im Folgenden stichwortartig beschrieben. Die Anpflanzung ist mit folgenden Gehölzarten in gleichen Anteilen vorzunehmen.

- Als Gehölze werden nachfolgende Arten verwendet (2 bzw. 3 j.v.S.):
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Sanddorn (*Betula pendula*)
 Hundstee (*Rosa canina*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Ohrweide (*Salix aurita*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Frangula alnus (*Frangula alnus*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
 Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*)

Die einzelnen Arten (außer Hochwuchsige) werden gruppenweise, dreitheilig angepflanzt (5-10 Stück pro Art) und variieren in der Breite, um auch konkurrenzschwächeren Arten das Überleben zu sichern und um das Landschaftsbild aufzuwerten.

2. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Ersatzmaßnahme: Schaffen einer Sukzessionsfläche bzw. eines Schilfbestandes (A1)

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat im Deichvorland eine ca. 7.700 m² große Kompensationsfläche gesichert. Die Fläche wurde vor Umsetzung der Maßnahme als intensiv Grünland im Deichvorland beschrieben und beurteilt und dem Biotoptyp (GIA - Intensivgrünland der Auen) zugeordnet. Die Lage der Kompensationsfläche kann den in der Planzeichnung eingestellten Lageplänen entnommen werden.

Maßnahmenbeschreibung für die Kompensationsfläche A1:

Auf insgesamt ca. 7.686 m² intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche (GIA) wird die Nutzung eingestellt. Die Fläche unterliegt der freien Sukzession. Eine Nutzung unterbleibt. Die Einstellung der Bewirtschaftung ist grundbuchlich zu sichern.

3. Baumrodung (§ 9 (1) Nr. 20 Abs. (1a) BauGB)

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 10 cm zu erhalten.

Sollen bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaummaßnahmen 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 Baumaßnahmen 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 Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standorte der Ersatzbaume sind mit der Gemeinde Rhede (Ems) und dem Landkreis Emsland -Untere Naturschutzbehörde abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 84 BauNV/0)

1. Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken

Sollen bei Baumaßnahmen 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 unberührt.

2. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.

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

HINWEISE

a) Bodenfunde

Im Zuge der geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische 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

Dem 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. Variableninformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Immissionsschutz

Immissionsschutz
 20 m Bauverbotszone § 24 Abs. 2 NStRG gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Jetteflurkorridor
 Das Plangebiet befindet sich in einem Jetteflurkorridor. Es ist 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.

d) Anbaurechtliche Einschränkungen Landesstraße L 52

- Entlang der L 52 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG). Diese sind in dem Bebauungsplanentwurf eingetragten 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

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

40 m Baubeschränkungzone gem. § 24 (2) NStRG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

Gemäß § 24 Abs. 2 NStRG ergehen Baugesamengenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

- 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,
- 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 Baufächern können störende Einflüsse durch Betriebslärm, 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 Straßenbausträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStRG).

Das Plangebiet ist entlang der L 52 auf Privatgrund mit einer **festen lückelosen Einfriedigung** zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStRG).

e) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuererschutzes 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 abwehrnden 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. Eventuell erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschutz durch die Gemeinde errichtet und unterhalten.
- Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 34

"Östlich Zum Spieksee / nördlich L 52"

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a (3) i. V. m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- ENTWURF -

Datum: 03.03.2022

Telefon: 098919493-0 · Telefax: 098919493-50 · e-mail: rhede@bunm-geme.de · Internet: www.gemeinde-rhede-ems.de

Behörden: 6-10 · 0-1001 Papenburg

Gehört zur: 28099 Rhede (Ems)

GEMEINDE RHEDE (EMS)

PF-Nummer: 01616 BLP-Code: 0000707 PLAN-Nr: 002 Zeichnung: CAD23-erneute Beteiligung Öffentlichkeit - u. Behörden/Bebauungsplan Nr. 34-UTM.dwg

Kampfmittelbeseitigung

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

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. Die Abfallbehalter sind an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

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.

Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Entsprechend § 77a Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese Gebäuden mit bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 9 Abs. 17a TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven Gebäuden internen Netzkomponenten auszustatten sind.

Ökologische Hinweise

a) Vor der Beseitigung potentieller Höhlenbäume bzw. Gehölzanzpflanzungen im Plangebiet sind diese durch gesundes potentieller Höhlenbäume auf die Nutzung von gehöhltrübenden Vögeln 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 Baugebietes bzw. das Herrichten der einzelnen Baufelder (wie das Abschneiden des Oberbodens bzw. Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potentiell auftretenden bodenbrütenden Vögelarten (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 betretenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).

d) Anpassen der Beleuchtung: Verzicht auf vermeidbares künstliches Licht, sofern die Sicherheit nicht gefährdet ist. Beleuchtungsstärken sollten möglichst gering gehalten (möglichst vollgeschirmte Lampen) und zeitlich eingeschränkt 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.

Bauliche Nutzung

a) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNV/0) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Vorschriften

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

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NStRG, wer vorsätzlich oder fahrlässig die 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 NStRG mit Geldbußen geahndet werden.

Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 34

"Östlich Zum Spieksee / nördlich L 52"

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a (3) i. V. m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- ENTWURF -

Datum: 03.03.2022

Telefon: 098919493-0 · Telefax: 098919493-50 · e-mail: rhede@bunm-geme.de · Internet: www.gemeinde-rhede-ems.de

Behörden: 6-10 · 0-1001 Papenburg

Gehört zur: 28099 Rhede (Ems)

GEMEINDE RHEDE (EMS)

PF-Nummer: 01616 BLP-Code: 0000707 PLAN-Nr: 002 Zeichnung: CAD23-erneute Beteiligung Öffentlichkeit - u. Behörden/Bebauungsplan Nr. 34-UTM.dwg