

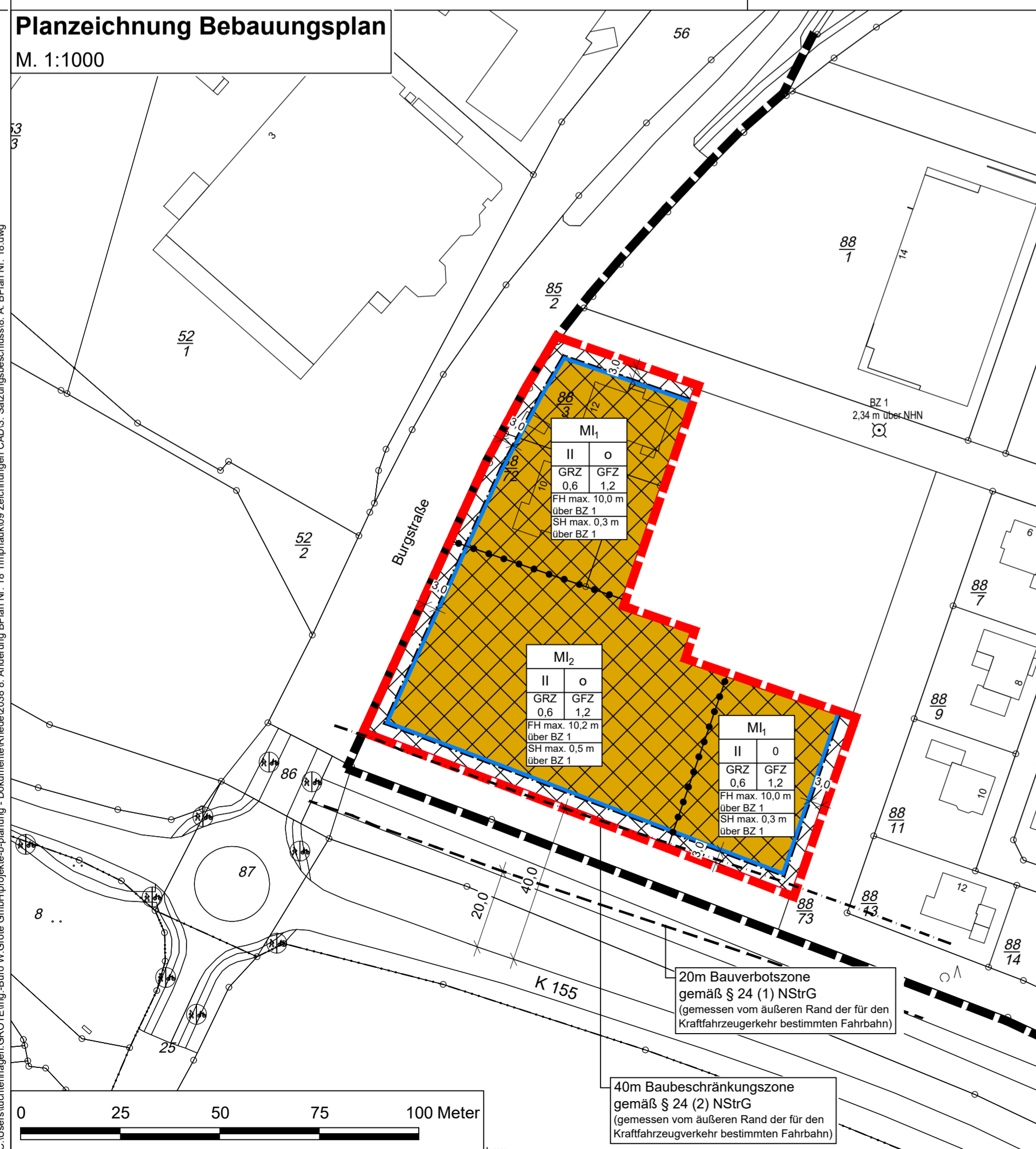
Planzeichen nach PlanZV 90	
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 / 1808) geändert worden ist i.V.m. der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).	
Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)	
	überbaubare Fläche Mischgebiete (§ 6 BauNVO) nicht überbaubare Fläche
Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
GRZ 0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max.	Firsthöhe, FH max. 10,0 m über BZ 1
SH max.	Sockelhöhe, SH max. 0,3 m über BZ 1
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
	Offene Bauweise
	Baugrenze
Sonstige Planzeichen	
BZ 1 2,34,0 m über NN 	Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans (§ 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)
	20m Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStG
	40m Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStG

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 (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE RHEDE (EMS) DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NÄCHSTSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	
26899 RHEDE (EMS),	(WILLERDING) BÜRGERMEISTER
VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 "TIMPHAUK"	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.07.2022 DIE AUFSTELLUNG DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 17.08.2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.	
26899 RHEDE (EMS),	(WILLERDING) BÜRGERMEISTER
PLANVERFASSER	
DER ENTWURF DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 WURDE AUSGEARBEITET VON ING. BÜRO W. GROTE GmbH	
PAPENBURG, 17.04.2023	
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 05.07.2022 DEM ENTWURF DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 17.08.2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 25.08.2022 BIS 26.09.2022 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	
26899 RHEDE (EMS),	(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.12.2022 DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES NEBST BEGRÜNDUNG GEMÄß § 4A ABS. 3 I.V. MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.	
DER ERGÄNZTE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ERGÄNZENDE BEGRÜNDUNGSENTWURF HABEN VOM 11.01.2023 BIS 26.01.2023 (EINSCHLIEßLICH) GEM. § 4A ABS. 3 I.V. MIT § 3 ABS. 2 BAUGB ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	
26899 RHEDE (EMS),	(WILLERDING) BÜRGERMEISTER
SATZUNGSBESCHLUSS	
DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 25.04.2023 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.	
26899 RHEDE (EMS),	(WILLERDING) BÜRGERMEISTER
INKRAFTTRETEN	
DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM IM AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.	
26899 RHEDE (EMS),	(WILLERDING) BÜRGERMEISTER
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN	
INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 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 BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.	
26899 RHEDE (EMS),	(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN	
1. Baumrodung (§§ 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: <ul style="list-style-type: none"> 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 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 Natriumdampf Lampen bzw. mit LED- Leuchten. 	
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 84 NBauO)	
1. Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) Auf den festgesetzten gemischten Bauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-50° zulässig. Auf den Hauptgebäuden ist ein Flachdachanteil (0-15°) von maximal 60 % zulässig. 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 (0-15°) ausgebildet werden.	
HINWEISE	
a) Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (darunter u. a. seien: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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 Niedersächsischen 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. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.	
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 nationale 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 nationale Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.	
c) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen Von der Landesstraße 52 und Kreisstraße 155 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.	
d) Bauverbotszone <ul style="list-style-type: none"> Entlang der K 155 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStG). Diese sind in dem Bebauungsplänenentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit: 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Gemäß § 24 Abs.1 NStG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen <ol style="list-style-type: none"> 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. e) Baubeschränkungszone 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Gemäß § 24 Abs. 2 NStG ergeben Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn <ol style="list-style-type: none"> 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 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 Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. <ul style="list-style-type: none"> Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStG). 	

f) 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. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Durchführungsverordnung zum Niedersächsischen Baugesetz (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen. Zur Sicherstellung des abweichenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt: <ol style="list-style-type: none"> 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.
g) Kampfmittelbereitstellung Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbereitstellungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.
h) 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. Anwohner im Änderungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße Burgstraße/Im Timphawk" zur Abfuhr bereitstellen.
i) 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.
j) 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 Netzabschlüssen mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, S3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.
k) Bauliche Nutzung Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
l) Vorschriften Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rhede (Ems), Baumt Zimmer 17, eingesehen werden.
m) Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplans zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.



Planunterlagen für einen Bebauungsplan	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Flur: 51 Gemarkung: Rhede Maststab: 1:1000
Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2019
	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 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 29.05.2019.....	Siegel
Katasteramt Papenburg	
Gez. Kuncke (VnOAR)	(Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO) Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den gemischten Bauflächen wird wie folgt festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> Mischgebiet Mi₁ maximal 10,00 m über BZ1 Mischgebiet Mi₂ maximal 10,20 m über BZ1 Bezugshöhe BZ1 ist die Oberkante fertige Fahrbahn „Im Timphawk“ (gemessen in Fahrbahnmittle). Die NHN-Höhen und Bezugspunkte können der Planzeichnung entnommen werden.	
2. Sockelhöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO) Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (gemessen Mitte des Gebäudes) darf maximal: <ul style="list-style-type: none"> Mischgebiet Mi₁ maximal 0,30 m über BZ1 Mischgebiet Mi₂ maximal 0,50 m über BZ1 Über Bezugspunkt 1 (Oberkante fertige Fahrbahn „Im Timphawk“; (gemessen in Fahrbahnmittle) hinausgehen. Die NHN-Höhen und Bezugspunkte können der Planzeichnung entnommen werden.	
3. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) In den Mischgebieten „Mi ₁ “ und „Mi ₂ “ sind allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Geschäfts- und Bürogebäude Einzelhandelsbetriebe (kleinflächig), Schank- und Speisewirtschaften Sonstige Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Gartenbaubetriebe In den Mischgebieten „Mi ₁ “ und „Mi ₂ “ sind unzulässig: <ul style="list-style-type: none"> Betriebe des Beherbergungsgewerbes Tankstellen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägte Gebiete. 	
4. Zulässige geschossweise Nutzungen (gem. § 1 Abs.7 Nr.2 BauNVO) Im Erdgeschoss der im Änderungsbereich zulässigen Gebäude sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2-6 BauNVO zulässig: <ul style="list-style-type: none"> Nr. 2: Geschäfts- und Bürogebäude Nr. 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften Nr. 4: Sonstige Gewerbebetriebe Nr. 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Nr. 6: Gartenbaubetriebe In den Obergeschossen sind auch Wohnungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.	
5. Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Mischgebiet) ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch im Sinne einer Agglomeration nicht zulässig.	

HINWEISE	
a) Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (darunter u. a. seien: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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 Niedersächsischen 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. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.	
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 nationale 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 nationale Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.	
c) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen Von der Landesstraße 52 und Kreisstraße 155 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.	
d) Bauverbotszone <ul style="list-style-type: none"> Entlang der K 155 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStG). Diese sind in dem Bebauungsplänenentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit: 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Gemäß § 24 Abs.1 NStG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen <ol style="list-style-type: none"> 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. e) Baubeschränkungszone 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Gemäß § 24 Abs. 2 NStG ergeben Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn <ol style="list-style-type: none"> 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 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 Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. <ul style="list-style-type: none"> Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStG). 	

Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Timphawk"

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

- URSCHRIFT -

Übersichtskarte

Datum: 17.04.2023

Telefon: (04961)9443-0 · Telefax: (04961)9443-50 · mail@ing-buero-grote.de
 gemeinde@rhe-ems.de
GEMEINDE RHEDE (EMS)
 Gerhartweg 1 26899 Rhede (Ems)

C:\Users\buero\Documents\rhe-ems\bauleitplanung - Dokumente\rhe-ems\bauleitplanung CAD\3_Satzungsbeschluss_8_A_BPlan_Nr_18.dwg