

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 S. 1802 /1908) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

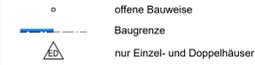
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



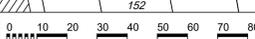
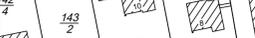
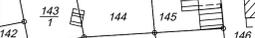
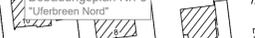
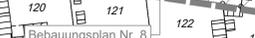
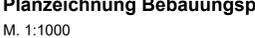
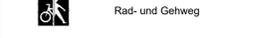
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



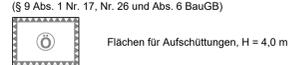
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



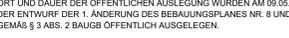
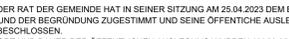
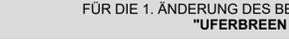
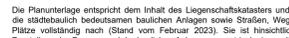
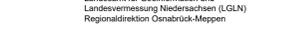
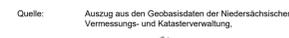
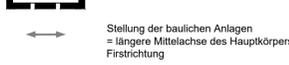
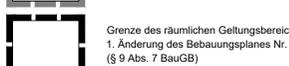
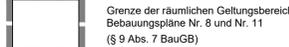
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17, Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Planzeichnung Bebauungsplan M. 1:1000



Planunterlagen für einen Bebauungsplan. Kartengrundlage: Liegenheitskarte Gemarkung: Rhede, Flur: 70, Maßstab: 1:1000. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, L4-7/2023. Logo of LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen) and Regionaldirektion Osnabrück-Meppen.

PRÄAMBEL. AUF GRUND DES § 1 ABS. 3, DES § 10 UND DES § 13 A 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 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "UFERBREEN - NORD". AUFSTELLUNGSBESCHLUSS. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.04.2023 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß 2 ABS. 1 BAUGB AM 09.05.2023 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

PLANVERFASSER. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 WURDE AUSGEARBEITET VON regionalplan & uvv planungsbüro peter stetzer gmbh, Grünlandstraße 2, 49832 Freren, FREREN, 12.10.2023.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.04.2023 DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß §13A IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 09.05.2023 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 17.05.2023 BIS 19.06.2023 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SATZUNGSBESCHLUSS. DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 12.10.2023 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

MÄNGEL DER ABWÄGUNG. INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN. 1. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO). 1.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“ (§ 4 Abs. 3 BauNVO). Das Allgemeine Wohngebiet „WA“ gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen.

1.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“ (§ 4 Abs. 3 BauNVO). Das Allgemeine Wohngebiet „WA“ gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO): Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Nr. 3 Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. 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 9,0 m festgesetzt. 3. 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 Fahrbahnfläche der zur Erschließung dienenden Straße (Lilienstraße; gemessen in Fahrbanmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). 4.1 Bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 4.2 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.

ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN. 1. Baumrodung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Abs. 1a BauGB). Grundsätzlich sind alle angrenzend zum Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser >= 10 cm zu erhalten. 2. Vor der Beseitigung potenzieller Höhenbäume im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von hölzbrütenden Vogelarten und/oder Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO). Die „örtlichen“ Bauvorschriften über die Gestaltung „orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBAuO erlassen:

1. Oberflächennässerung 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. 2. Entwässerung (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBAuO). Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen.

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

HINWEISE. a) Denkmalschutz. Aufgrund des hohen archaischen Potenzials am Vorhabenstandort ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. b) Baugrund. Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

e) Abfallentsorgung. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. f) Versorgungsleitungen. Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

g) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen. Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen. h) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen. Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten.

i) Altstandort. Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen. j) Immissionen angrenzender Landes- und Kreisstraßen. Von der L52 (Bouranger Straße), L31 (Bräuer Straße) und der K155 (Achse Brualer Straße / Emsstraße) gehen Emissionen aus.

k) Bauliche Nutzung. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). l) Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne. Die vorliegende Bebauungsplanänderung überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 8 „Uferbreen-Nord“.

Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland. BAULEITPLANUNG. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Uferbreen-Nord". mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 NBAuO) (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB). - URSCHRIFT -



Information box containing contact details for 'regionalplan & uvv planungsbüro peter stetzer gmbh' (Tel: 04964/9182-0, Fax: 04964/9182-40, Email: p.stetzer@regionalplan.de) and 'GEMEINDE RHEDE (EMS) - Bauamt' (Tel: 04964/9182-0, Fax: 04964/9182-40, Email: gme@ems.de). Datum: 12.10.2023.