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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 /1808) 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-)

WA — Allgemeine Wohngebiete
6 Wo — 6 Wo: höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
Überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

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

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

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

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Fußweg

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

Grünflächen
Straßenbegleitgrün / Seitenraumbepflanzung

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)

RRB — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: 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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

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)

M — Mülltonnensammelplatz

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

Bohrungen (nachrichtliche Übernahme)

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) DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / 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

SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35
"BAUGEBIET MÜHLENACKER"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.07.2022 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 28.09.2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

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

PAPENBURG, 07.12.2023

.....
PLANVERFASSER

Ing.-Büro W. Grote GmbH — Bahnhofstraße 6-10 — 26871 Papenburg — Tel.: (04961)9443-0 Fax: (04961)9443-50

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE IN DER ZEIT VOM 06.10.2022 BIS (EINSCHL.) 07.11.2022 DURCH UNTERRICHTUNG UND GELEGENHEIT ZUR AUSERUNG 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 05.10.2022 UNTERRICHTET UND ZUR ÄUSERUNG AUCH IM HINBLICK AUF DIE UMWELTPRÜFUNG AUFGEFORDERT.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.06.2023 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 12.07.2023 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 20.07.2023 BIS (EINSCHL.) 21.08.2023 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 07.12.2023 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

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

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Gebietsnutzung** (§ 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

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 störenden Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

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 11,5 m/10,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

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 Fahrbahnkecke 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 kein Vollgeschoss ist.

4. **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 in den jeweiligen Bauabschnitten auf max.1/2/4/6 Wohnungen je Gebäude beschränkt.

5. **Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**
Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

6. **Freihaltung der Sichtdreiecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die in den Mündungsbereichen der Planstraßen mit den Gemeindestraßen „Am Mühlenacker" und Zollstraße festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehinderndnen Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von mehr als 0,8 m bis 2,5 m über dem Boden, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

1. **Baumrodung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)
Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 10 cm zu erhalten.
Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammnehang 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. **Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung**
Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Graben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), d.h. nicht zwischen dem 1. März und 31. Juli.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbestanden gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung potentieller Höhlenbaume von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt oder bewohnt werden.

Vermeidungsmaßnahme V3: Der notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu

3. **Artenschutz - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**
Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich für die vorkommende Offenlandart Kiebitz ist eine 2,0 ha große Extensivgrünlandfläche im räumlich funktionalen Zusammenhang anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. **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 oberflächig oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Dachneigung** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20° und maximal 50° auszubilden. Zusätzlich kann aber bis zu 50 % der Dachfläche der Hauptgebäude aus architektonischen und gestalterischen Gründen als Flachdach ausgebildet werden.

Ausgenommen von der vorstehenden Festsetzung sind:
- Dachgauben, Dacheinschnitte;
- Erker (3. Giebel), Eingangsvorbauten und Wintergärten;
- offene Kleingaragen (Carports).

3. **Linienentwässerung** (i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwasserung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.

4. **Dachbegrünung** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° sind ab einer Fläche von >40 m² mindestens extensiv zu begrünen. Hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten (mit Ausnahme technischer Anlagen für aktive Solarenergienutzung nach 5.), Dachterrassen und untergeordnete Dachaufbauten in Verbindung mit Dachterrassen ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5. **Anlagen zur Energiegewinnung** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

6. **straßenseitige Einfriedung** (i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, sind zur Einfriedung des Grundstückes ausschließlich lebende Hecken zulässig.

HINWEISE

a) Bodenfunde
Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials des Plangebiets ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Prospektion durch einen Bagger mit großer Raumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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.

c) Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

d) Immissionsschutz
Jettiefflugkorridor
Das Plangebiet befindet sich in einem Jettiefflugkorridor.
Es wird 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.

Landes- und Kreisstraßen
Von der L52 und der K166 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz 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 Brandschau 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 der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sowie des Arbeitsblattes W 405 sind zu beachten und umzusetzen. Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrand-meister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebau-den gelangen können.

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.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Anwohner im Bereich der Stichstraßen ohne einen ausreichend dimensionierten Wendeplatz, ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen müssen. Im Bebauungsplan wurden Stellflächen für Abfallbehälter festgesetzt. Bei der Festsetzung der Stellflächen wurde darauf geachtet, dass die maximale Entfernung von den betroffenen Grundstücken zu den Stellflächen ein vertretbares Maß von i.d.R. ≤ 80 m nicht überschreitet.

h) Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungs-unternehmen 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.

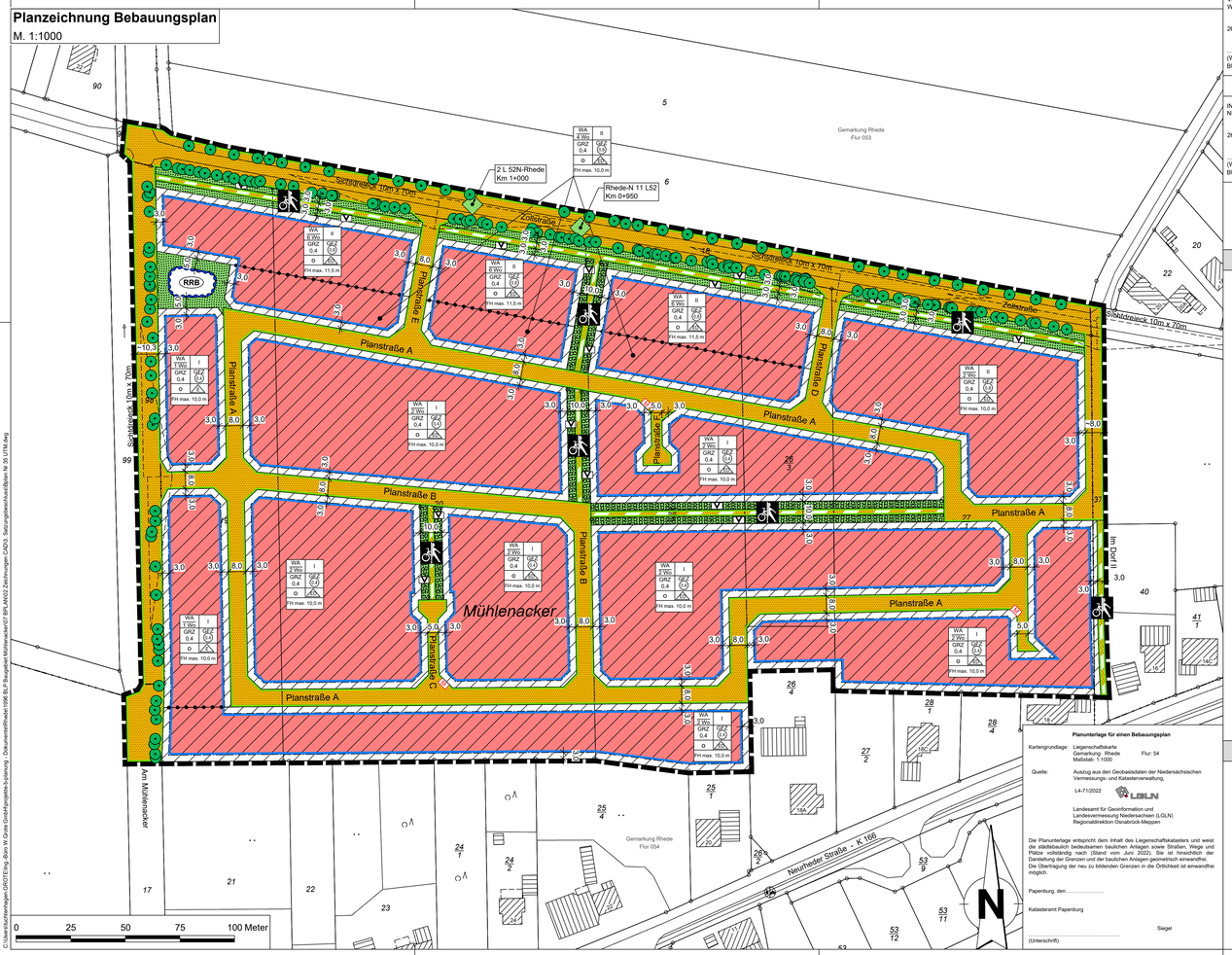
i) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen
Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikations-dienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netz-infrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

j) Bauliche Nutzung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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

l) Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswdrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwiderhandelt. 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.

Planzeichnung Bebauungsplan
M. 1:1000



Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Rhede Flur: 54
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

L4-71/2022

LGLN
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 Gewässer vollständig nach (Stand vom Juni 2022). 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.....

Katasteramt Papenburg

Siegel

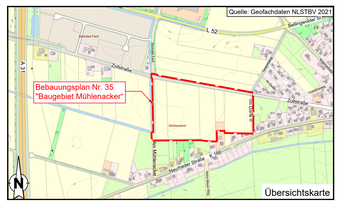
.....
(Unterschrift)

C:\Users\Hartwig\en.GROTE\Eng.-Büro W.Grote GmbH\Kunden\4-Planung\ - Dokumente\Rhede\1996 BLP Baugebiet Mühlenacker\07 BPLAN\02 Zeichnungen CAD\5. Satzungsbeschluss\Bplan Nr 35 UTM.dwg

Gemeinde Rhede (Ems)
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG
Bebauungsplanes Nr. 35
"Baugebiet Mühlenacker"
- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

- URSCHRIFT -



Datum: 07.12.2023

Telefon: (04961)9443-0 · Telefax: (04961)9443-50 · mail@ing-buero-grote.de
Ing.-Büro W. Grote GmbH
Bahnhofstraße 6-10 · D-26871 Papenburg

Telefon: 04964/9182-0 · Telefax: 04964/9182-42 · E-mail: gemeinde@rhede-ems.de
GEMEINDE RHEDE (EMS)
Gerhardsweg 1 · 26899 Rhede (Ems)