

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO: Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenseite vor dem jeweiligen Grundstück.
- Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe (=Firsthöhe), gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, 10,0 m. Antennen und Schornsteine bleiben hierbei unberücksichtigt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste	(Feldahorn)	(Schlehdorn)
Acer campestre	Prunus spinosa	(Stieleiche)
Acer platanoides	Quercus robur	(Faulbaum)
Acer pseudoplatanus	Rhamnus frangula	(Hundsrose)
Betula pendula	(Sandbirke)	Rosa canina
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Salix caprea
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Salix cinerea
Corylus avellana	(Haselnuss)	Sorbus aucuparia
Crataegus monogyna	(Eingriffiger Weißdorn)	Sambucus nigra
Ilex aquifolium	(Stechpalme)	Tilia cordata
Populus tremula	(Zitterpappel)	(Winterlinde)

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 BauNVO)

- Oberflächenwasser** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO): Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.
- Dachneigung** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO): Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geeigneten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen / Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Dacheindeckung** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO): Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen roten, braunen oder schwarzen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Diese Festsatzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie lackierte Dachplanken. Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind zulässig.
- Straßenseitige Einfriedung** (i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO): Im Bereich zwischen der Straßengrenzlinie und der Baugrenze, sind zur Einfriedung des Grundstückes ausschließlich lebende Hecken zulässig.

Hinweise

- Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
- Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln der Brutzeit von Brutvögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben sind außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln der Brutzeit von Brutvögeln, d.h. nicht zwischen dem 01. März und 31. Juli, vorzunehmen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- Aufgrund des äußerst hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. 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).
- Unmittelbar an das Plangebiet grenzen die kath. Kirche St. Josef und der Friedhof mit Einfriedung in Neurhede. Hierbei handelt es sich um Baudenkmale im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). In der Umgebung eines Baudenkmals ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu beachten. Dies kann im Fall des straßenseitigen Grundstückes südöstlich der Planstraße dazu führen, dass engere Gestaltungs- und Nutzungsspielräume zu beachten sind, als im Bebauungsplan festgelegt sind.
- Ordnungswidrig 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.
- Von der K 166 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen gegenüber dem Träger der Straßenbaufast, keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionserschutzes geltend gemacht werden.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rhede (Gerhardyweg 1, 26899 Rhede (Ems)), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- Sichtdreiecke: Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Wiesengrund III" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen in der Sitzung am 11.06.2024 als Satzung beschlossen.

Rhede (Ems), den _____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) hat in seiner Sitzung am 27.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wiesengrund III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.07.2023 in der zur Zeit gültigen Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rhede (Ems), den _____
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2023

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 230443
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Neurhede Flur: 10

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.04.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den _____
ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wiesengrund III" wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement
Nordring 21 · 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 · Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____
Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 20.07.2023 bis 21.08.2023 (einschließlich) frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.07.2023 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rhede (Ems), den _____
Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet bzw. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) hat in seiner Sitzung am 08.02.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wiesengrund III" und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 21.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wiesengrund" und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen standen vom 29.02.2024 bis 02.04.2024 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Rhede (Ems), den _____
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

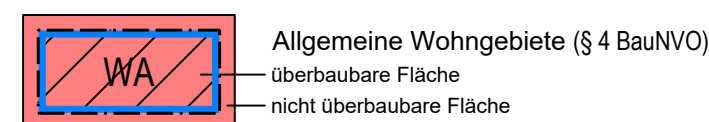
Der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) hat in seiner Sitzung am 11.06.2024 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 6 "Wiesengrund III" sowie die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Rhede (Ems), den _____
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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) geändert worden ist i. V. m. der Bauleitpläneverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

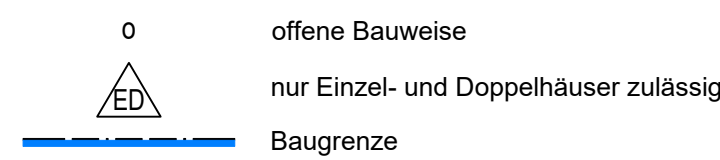
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)



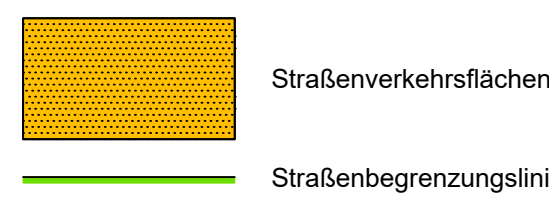
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH max. 10,0 m	Firsthöhe, als Höchstmaß
SH max. 0,3 m	Sockelhöhe, als Höchstmaß

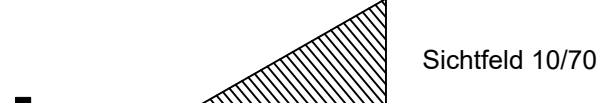
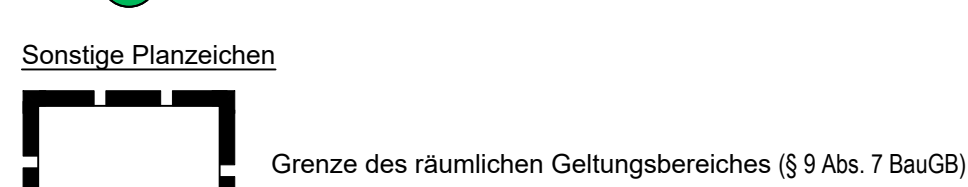
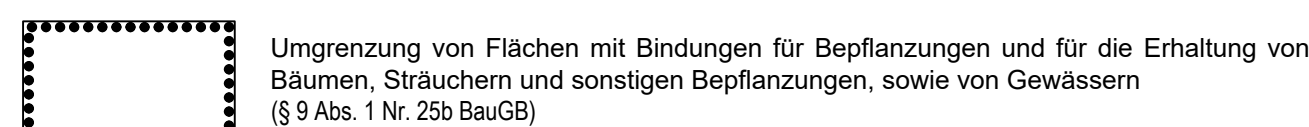
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



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



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 "Wiesengrund III" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 6 "Wiesengrund III" ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Rhede (Ems), den _____
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 6 "Wiesengrund" nebst örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

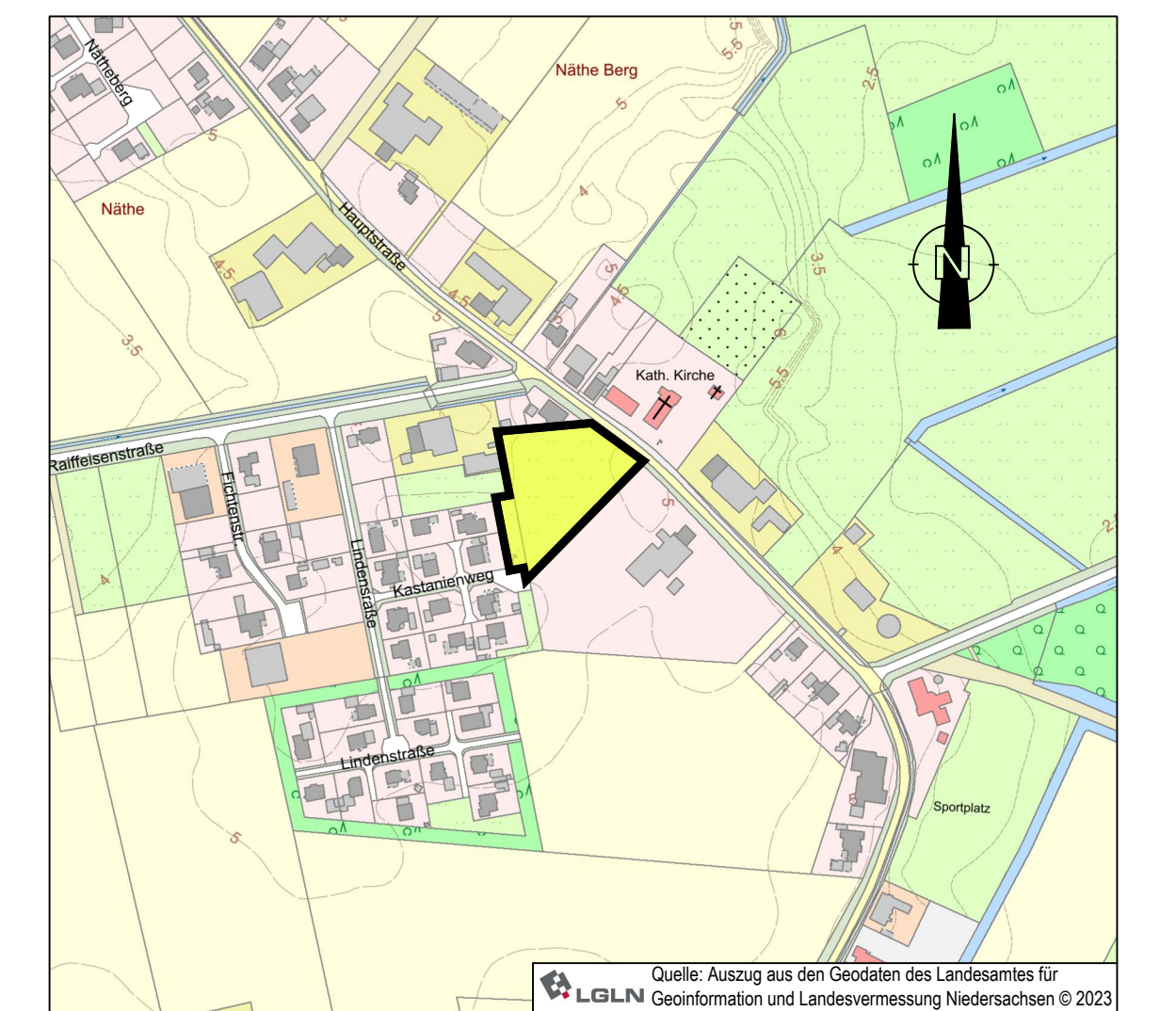
Rhede (Ems), den _____
Bürgermeister

Gemeinde Rhede (Ems)
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 6 "Wiesengrund III"

-Urschrift-

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Stand: 11.06.2024

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung
Freiraumplanung · Projektmanagement