

Planzeichen

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlBaV) (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BaunVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BaunVO)-)



überbaubare Fläche

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
2 Wo: höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

Maß	Bedeutung
0,9	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max.	Firsthöhe, FH max. 10,0 m über BZ 1
SH max.	Sockelhöhe, SH max. 30 cm über BZ 1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)

Das Diagramm zeigt verschiedene Verkehrsflächen und deren Begrenzungslinien:

- Offene Bauweise:** Ein Bereich, der durch eine gestrichelte Linie begrenzt ist.
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig:** Ein Bereich, der durch eine gestrichelte Linie begrenzt ist.
- Baugrenze:** Eine gestrichelte Linie, die die Grenze zwischen zwei Grundstücken markiert.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB):**
 - Straßenverkehrsflächen:** Ein Bereich, der durch eine gestrichelte Linie begrenzt ist.
 - Straßenbegrenzungslinie:** Eine gestrichelte Linie, die die Grenze zwischen zwei Straßen markiert.
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privat):** Ein Bereich, der durch eine gestrichelten Linie begrenzt ist und ein 'P' in einem Kreis enthält.
- Zweckbestimmung:**
 - Verkehrsbenutziger Bereich:** Ein Bereich, der durch eine gestrichelte Linie begrenzt ist.
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt:** Ein Bereich, der durch eine gestrichelte Linie begrenzt ist.

[illegible]

HÄMMEL	
UND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESTZBUCHES (BAUGB) UND DES § 50 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSACHSISCHEN NATURERHALTUNGSGESETZES (NATNGG)) HAT DER RAT DER GEMEIND RHEDE (EMS) DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2A, END ALS DER PLANZEICHNUNG. DEN NACHSTEHENDEBEIHEBENDEBEIHEBENDEBEIHEBENDEBEIHEBENDEBEIHEBENDE ZEICHNUNG UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	
HEDE (EMS), (DING) RMEISTER	SIEGEL
VERFAHRENSMERKE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "Südlich Neurheder Straße / Östlich Heinz-Meyer-Weg"	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
DER GEMEINDE HAT IN SEINER SATZUNG AM 11.09.2016 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 GESSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 19.09.2016 ORTSUCHT BEKANNT GT.	
HEDE (EMS), (DING) RMEISTER	
PLANVERFASSER	
TWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON URO W. GROTE GmbH	
BURG, RFASSER	 Ing.-Büro W. Grote GmbH Bahnhofstraße 6-10 38571 Papenburg Tel.: (04481) 9445-0 Fax: (04481) 9445-10
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	
HZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE IN DER ZEIT VOM 27.09.2018 BIS 18 DURCH UNTERRICHTUNG UND GEGENLEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG.	
HEDE (EMS), (DING) RMEISTER	
RÜTZHEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
DER PLANUNG BEROHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN NACH 1 BAUGB AM 26.09.2018 UNTERRICHTET UND ZUR ÄUSSERUNG AUHM IM HINBLICK AUF DIE UMWELTPRÜFUNGS ORDNET.	
HEDE (EMS), (DING) RMEISTER	

1. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.
2. **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 Fahrbahndecke der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (NNH-Höhe und Bezugspunkt S. Planzeichnung) hinausgehen.
Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
3. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 3.1 **Allgemeines Wohngebiet „WA“** (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 Tankstellen
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 auf max. 2 Wohnungen / Wohngebäude beschränkt.

C. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1. Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 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. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.
- 2. 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.
Gerägen 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 ausgebildet werden.
- 3. Befplanungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.**
- 4. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.**

HINWEISE

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, ist dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalfolge des LK Emsland anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodentunde 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).

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 nationalen Anhäng DIN EN 1997-1:NA-2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:NA-2010-12 ergänzenden Regelungen DIN 4202-2010-12 und nationalen Anhäng DIN EN 1997-2:NA-2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Staub-, Lärm- und Geräuschimmissionen der Landwirtschaft
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geräuschimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.
Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

Immissionsschutz
Der Kreisstraße 166 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungssprachnisse hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Das Plangebiet liegt in einem Jet-Tiefflugkorridor.
Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nach dem Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgas-emissionen zu rechnen.
Die beschwerde- und ersatzrechtlichen Ansprüche der Bundeswehr, die sich auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Bauverbotszone
Innerhalb der reduzierten 15 m - Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NSRG, gemessen vom äußeren Rand der für das Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, dürfen Hochbauten je Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauVO.

Baubeschränkungszone
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „Baubeschränkungszone“ gemäß § 24 (2) NSRG, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, können aus den gewerblich genutzten Bauflächen störende Einflüsse durch Betriebsabfälle, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die die Sicherheit und den Verkehr auf der Kreisstraße 166 negativ beeinflussen.
Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße 166 in Absprache mit dem Straßenbaustraßenhersteller herzustellen.

Brandschutz
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Rhede (Emrs) gewährleistet.
Die Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde, der Feuerweh und der hauptamtlichen Brandschutze werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zaternen, Hydranten, Ausstatt der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Rhede (Emrs) errichtet und unterhalten.
Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasser-versorgung beachtet.
Zur Sicherstellung des abwehrnden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen zu ergreifen:
Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (NdsO-20a) hergestellt.
Die Löschwasser-versorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³) vorhanden ist.
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt werden.
Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erdbarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung 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 erforderlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
Wernehmer im Bereich der Sichtschuttsicherung müssen ihre Abfallbehälter an der von Altsaalm- mehrfarzzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Neurheider Straße - K 166“ zur Abfuhr bereitstellen. Im Baugebungsplan werden Stellflächen für Abfallbehälter festgesetzt.

Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die Abwasser- und Gasversorgungsleitungen 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.

Ökologische Hinweise zum Artenschutz
Aus vorsorgenden Gründen des Artenschutzes werden folgende Vermeidungsmaßnahmen als notwendig erachtet:

- V1: Die Errichtung 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 Spezies;
- V2: Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzwohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Spezies;
- V3: Die Beleuchtung des Baugebungsgebietes ist tieferdunkel zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Arten vermieden werden.

Ist die Herrichtung des Baufeldes oder die Fällung von Bäumen innerhalb der Brutzeit notwendig, ist dies kanke mit der betroffenen Person (betroffenen Flächen) Gebote auf Tiere übertragen und eine Freigabe erachtet, die nicht genutzt werden (Ökologische Bauleitgung).

Bauliche Nutzung
Es gilt die Durchführungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rhede (Emrs), Baumut 27/17, eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauG und § 80 Abs. 3 BauVO, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Festsetzungen bzw. den anderen Bauvorschriften des vorliegenden Baugebungsplans zweider widrig:
Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der im Baugebungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauG und § 80 Abs. 5 BauVO mit Geldbußen geahndet werden.