

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113), hat der Rat der Gemeinde Rhaderfehn in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 7.22 "Gewerbegebiet Nord - Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rhaderfehn,
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 7.22 "Gewerbegebiet Nord - Erweiterung" wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg
Oldenburg,
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhaderfehn hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 7.22 "Gewerbegebiet Nord - Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Rhaderfehn,
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

den
(Ort) (Datum)

(Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

(Unterschrift)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhaderfehn hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7.22 "Gewerbegebiet Nord - Erweiterung" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7.22 "Gewerbegebiet Nord - Erweiterung" und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Rhaderfehn einsehbar. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom beteiligt.

Rhaderfehn,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rhaderfehn hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 7.22 "Gewerbegebiet Nord - Erweiterung" einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Rhaderfehn,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 7.22 "Gewerbegebiet Nord - Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 7.22 "Gewerbegebiet Nord - Erweiterung" ist damit am wirksam geworden.

Rhaderfehn,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7.22 "Gewerbegebiet Nord - Erweiterung" ist eine Verletzung der Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 7.22 "Gewerbegebiet Nord - Erweiterung" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rhaderfehn,
Bürgermeister

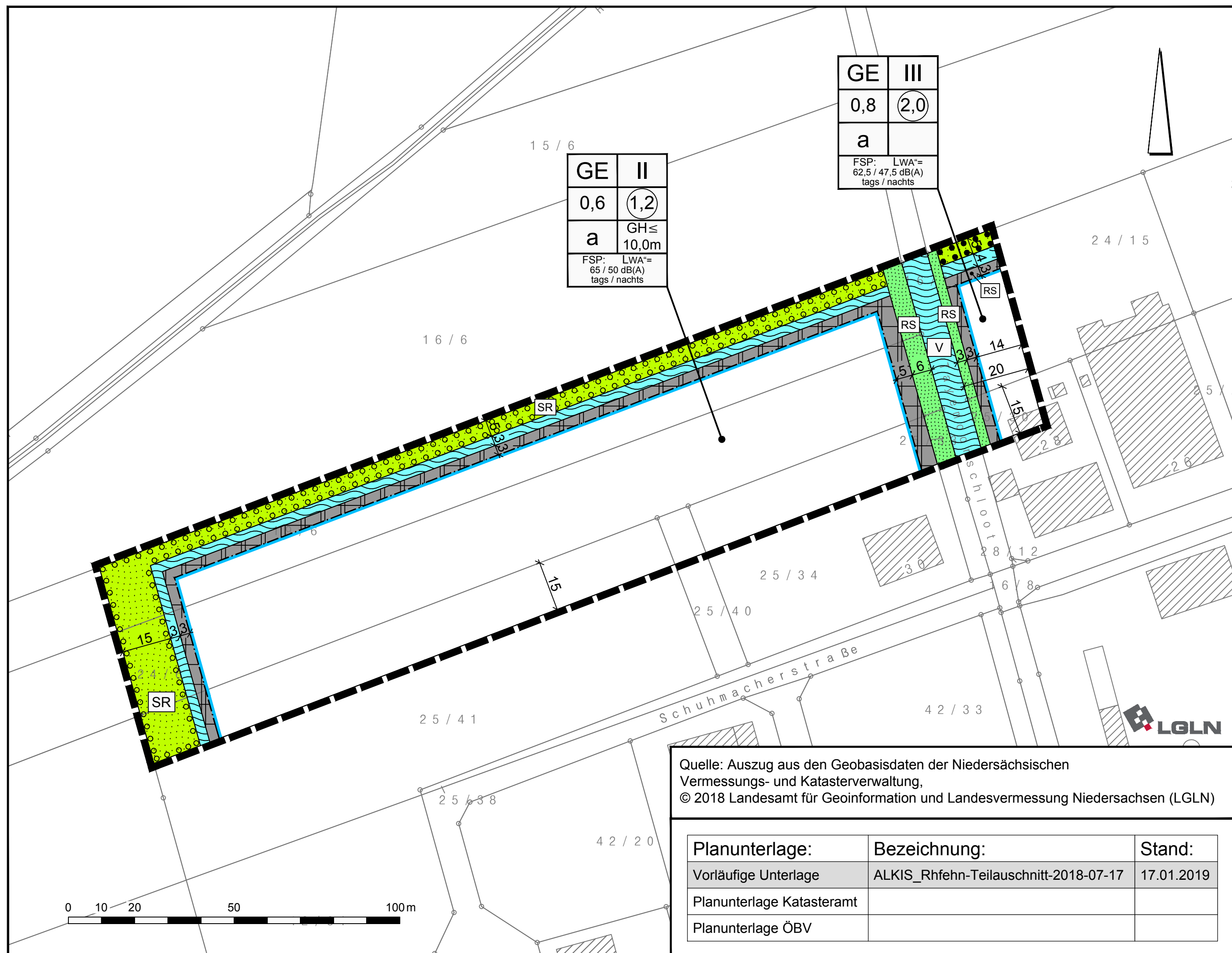
BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 7.22 "Gewerbegebiet Nord - Erweiterung" stimmt mit der Urschrift überein.

Rhaderfehn,
Gemeinde Rhaderfehn
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	ALKIS_Rhfehn-Teilausschnitt-2018-07-17	17.01.2019
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (4 - 9) BauNVO**
 - Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe im Sinne von Einzelhandelsbetrieben) und § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.
 - Ausgenommen von der vorgenannten Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Betrieben sowie Dienstleistungsunternehmen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten am Standort stehen und diesen funktional sowie in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind.
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten für Gewerbegebiete gemäß § 8 (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden.
 - Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen über 50 m.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB und § 18 (1) BauNVO**
 - Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Gebäudehöhe auf 10,00 m über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche, hier „Schuhmacherstraße“, festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Fußbodenoberkante / Erdgeschoss in fertig ausgebautem Zustand, der Obere Bezugspunkt ist die Firsthöhe bzw. bei Flachdachbauten der oberste Punkt des Daches.
 - Für technisch bedingte Anlagen (z.B. Lüftung, Schornsteine o.ä.) ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe zulässig.
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO**
 - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der Nutzungsschablone angegebenen maximalen Emissionskontingenten (Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel) weder tags (6:00 h - 22:00 h) noch nachts (22:00 h - 6:00 h) überschreiten.
 - Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes d berechnet z.B. gemäß VDI-Richtlinie Nr. 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegel zugerechnet werden.
 - Erhöhte Luftabsorption- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungabhängige Pegelminderungen gemäß VDI-Richtlinie N. 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen oder Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- Wasserwirtschaftliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
 - Entlang des Gewässers II. Ordnung „Tayemoorschloot“ werden beidseitig Räumstreifen festgesetzt, gemessen von der Böschungsoberkante, die dauerhaft von baulichen Anlagen und Einfriedungen freizuhalten ist.
 - Die festgesetzten Räumstreifen sowie das Gewässer II. Ordnung dürfen für benötigte Querungen jeweils zweimal auf einer Länge von jeweils 10 m verrohrt werden. Hier ist das Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, T.: 0491/9261213 oder alternativ dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafensstraße 11, 26603 Aurich, T.: 04941/179932 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1,2 Geschossflächenzahl
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH≤10,0m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - SR Zweckbestimmung: Siedlungsrand
 - Öffentliche Grünfläche
 - RS Zweckbestimmung: Räumstreifen
 - V Zweckbestimmung: Vorfuter, Gewässer II. Ordnung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserfläche
 - V Zweckbestimmung: Vorfuter, Gewässer II. Ordnung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

FSP: LWA= 65 / 50 dB(A) tags / nachts
Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² tags / nachts

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Bodenschutz und Altablagerungen

Anfallende Abfälle (z.B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, T.: 0491/9261276 zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen und -kabel

Bei geplanten Ausbaumaßnahmen unterliegen die Unternehmen einer Erkundungs- sowie einer Prüfungspflicht über die vorhandenen Leitungen. Die aktuelle Auskunft ist bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen einzuholen. Eine rechtzeitige Terminsabrache vor Baubeginn und ggfls. eine gemeinsame Trassenbegehung ist erforderlich. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Beteiligten abzustimmen.

4. Wasserschutzgebiet Overledingen

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserversorgungsverbandes Overledingen in Rhaderfehn, Ortschaft Collinghorst, Schutzzone III A.

Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Collinghorst vom 23. Dezember 1987, zuletzt geändert durch die 1. Verordnung vom 19. Dezember 1988.

die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09. November 2009 (Nds. GVBl. 2009, 431), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 29. Mai 2013 (Nds. GVBl. S. 132).

der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß der Technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 und der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Arbeitsblatt A 142 vom Januar 2016 sowie

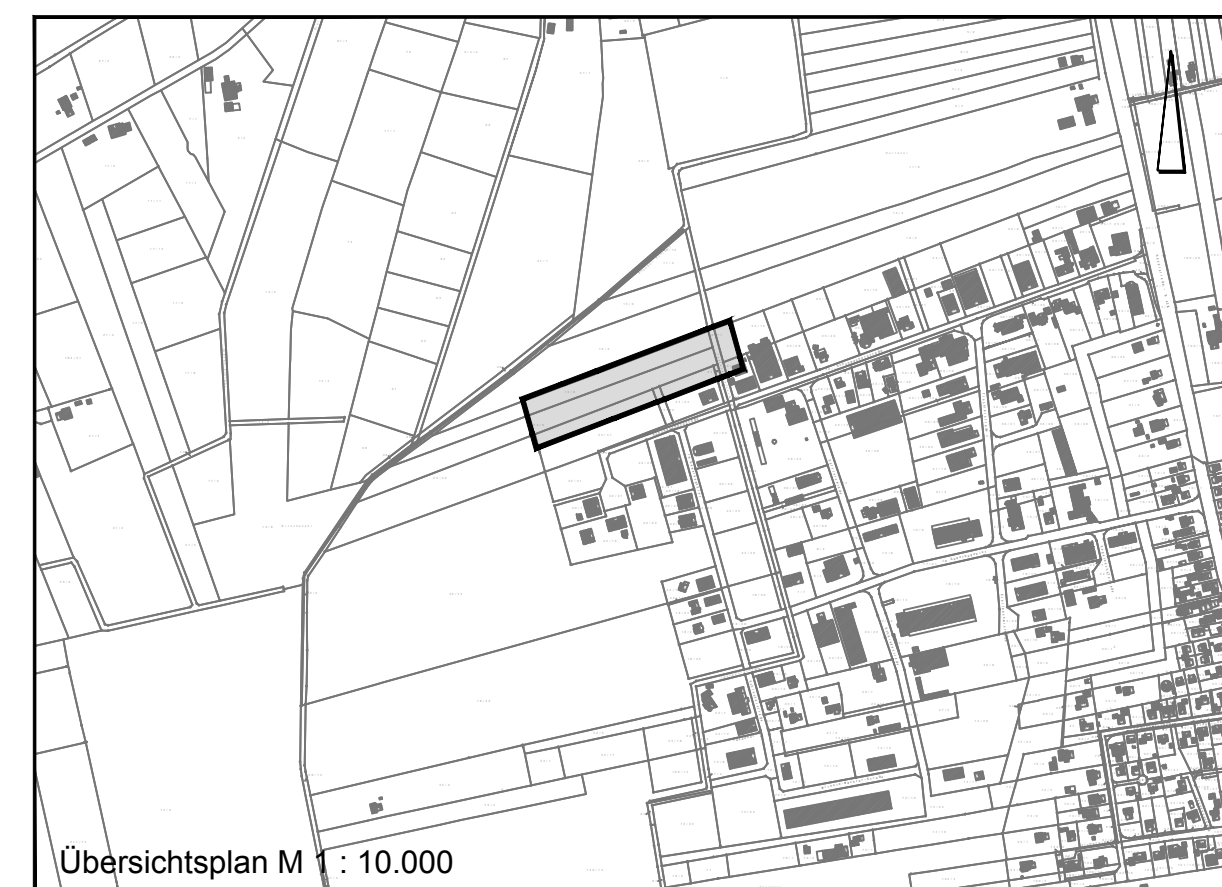
die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag), Ausgabe 2016, RiStWag 2016 vom 20. Februar 2017, Az. IID9-43410-003/00) sind u.a. im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

5. DIN Normen / Technische Regelwerke

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke sind bei der Gemeindeverwaltung Rhaderfehn zu den üblichen Dienststunden einzusehen.

Gemeinde Rhaderfehn Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 7.22 "Gewerbegebiet Nord - Erweiterung"



März 2019 VORENTWURF M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Eschenweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

