

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111), hat der Rat der Gemeinde Rhaderfehn in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Betriebsenerweiterung Metallbau Overberg", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Rhaderfehn, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 "Betriebsenerweiterung Metallbau Overberg" wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Oldenburg, Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhaderfehn hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Betriebsenerweiterung Metallbau Overberg" 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,
© 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlagen entsprechen 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 Öffentlichkeit 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Betriebsenerweiterung Metallbau Overberg" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Betriebsenerweiterung Metallbau Overberg" und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Rhaderfehn einsehbar. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom beiligt.
Rhaderfehn, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Rhaderfehn hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Betriebsenerweiterung Metallbau Overberg" einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Rhaderfehn, Bürgermeister

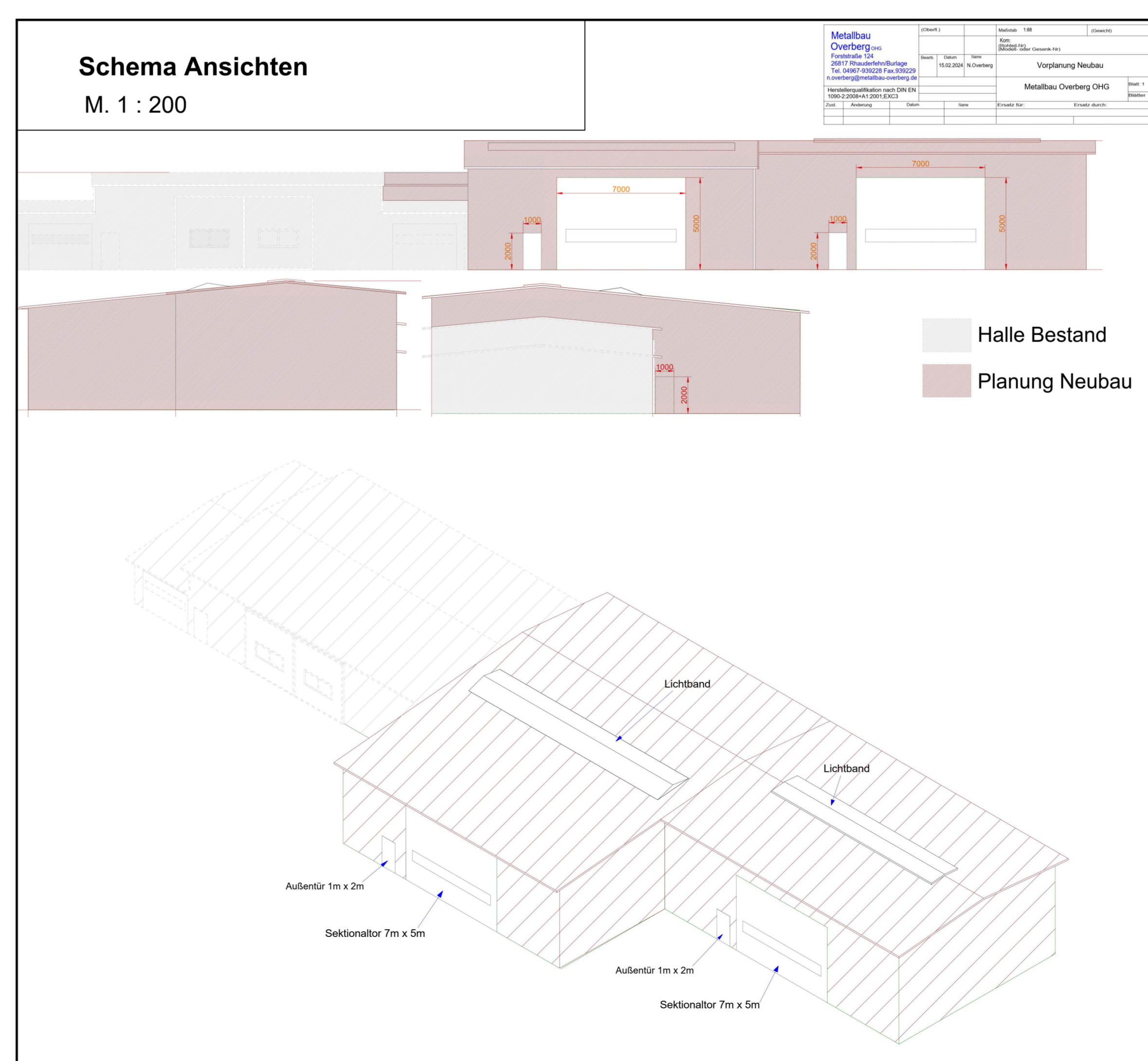
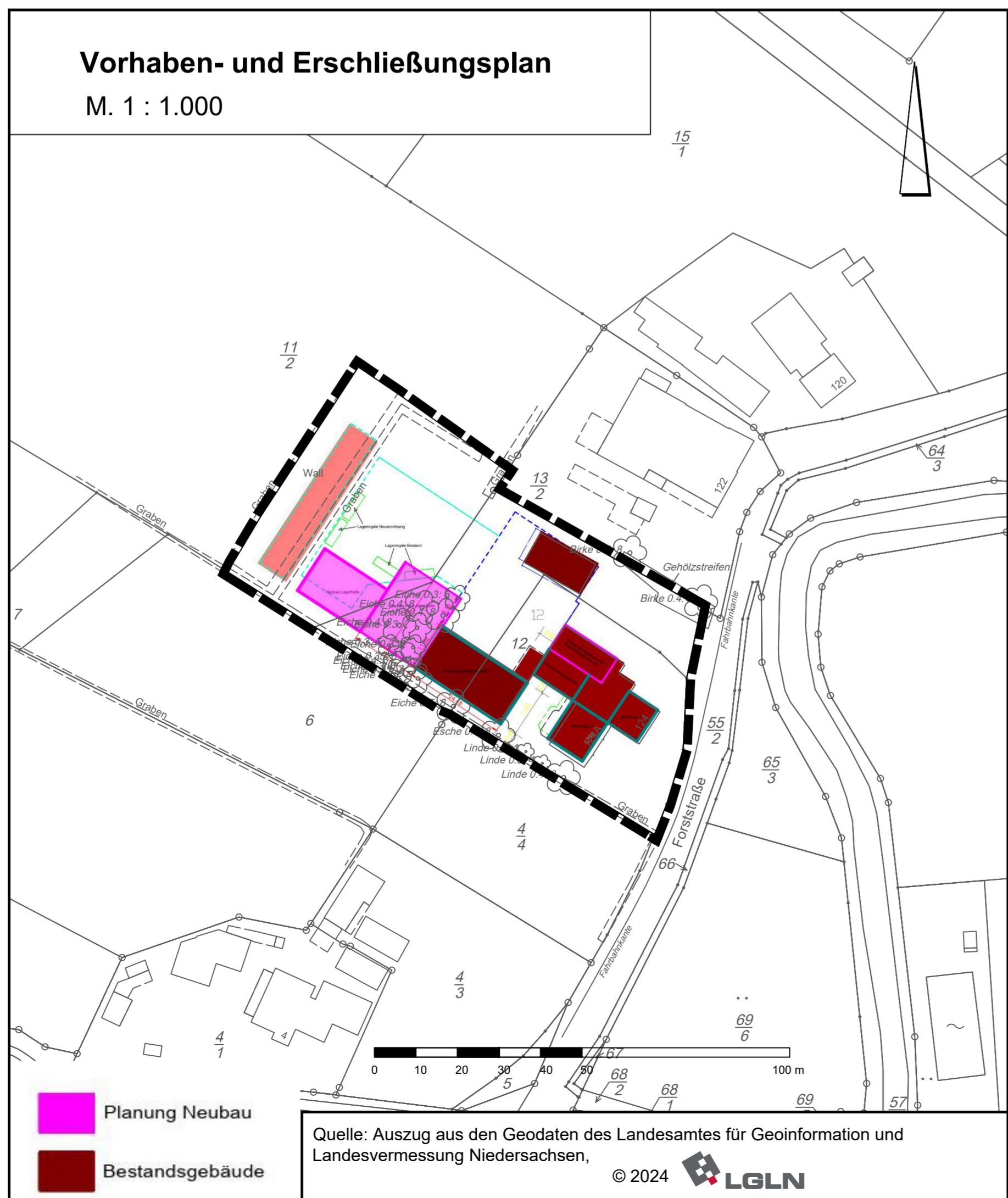
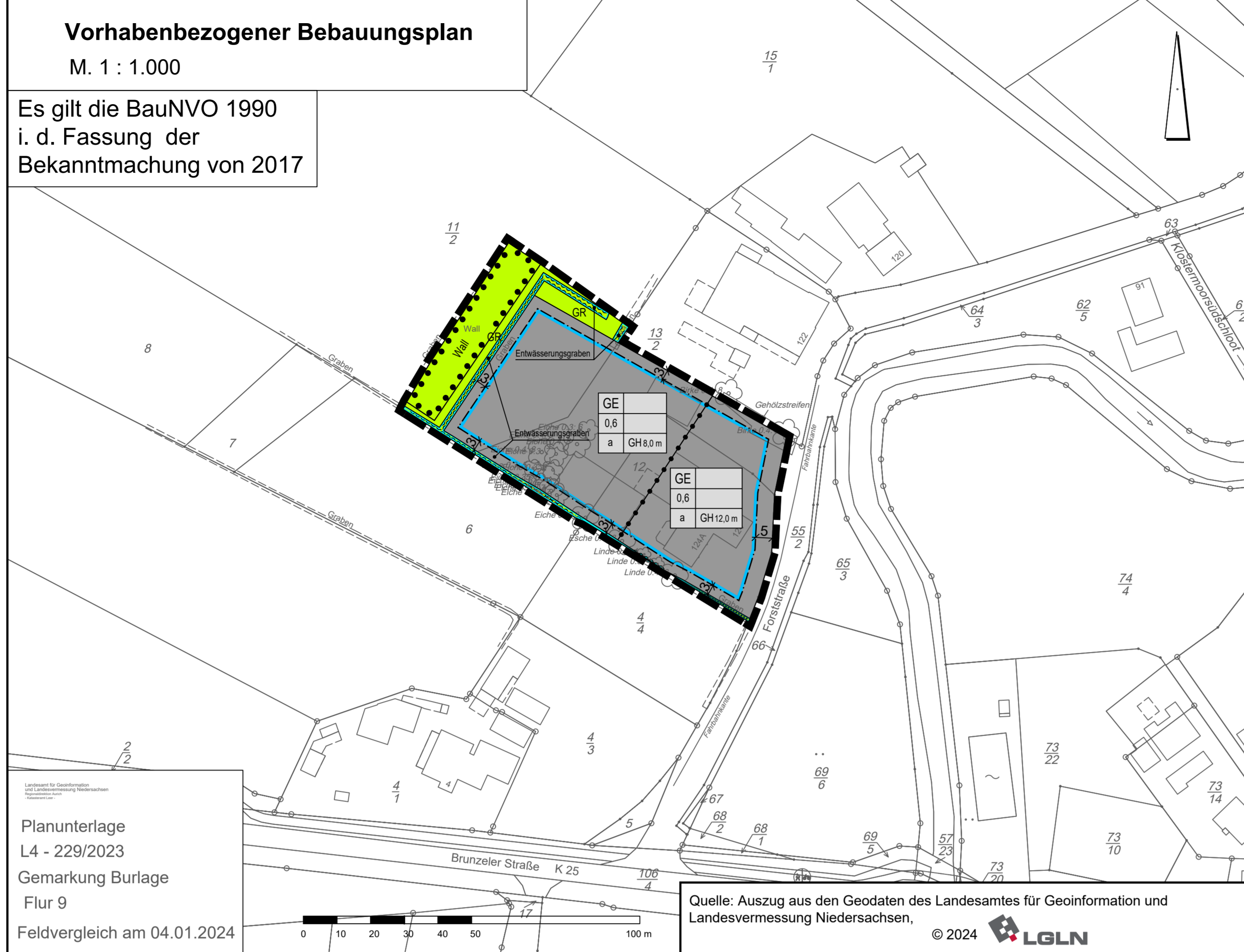
INKRAFTTRETEN
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 "Betriebsenerweiterung Metallbau Overberg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 "Betriebsenerweiterung Metallbau Overberg" ist damit am wirksam geworden.
Rhaderfehn, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Betriebsenerweiterung Metallbau Overberg" ist eine Verletzung der Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Betriebsenerweiterung Metallbau Overberg" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Rhaderfehn, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Betriebsenerweiterung Metallbau Overberg" stimmt mit der Urschrift überein.
Rhaderfehn, Gemeinde Rhaderfehn
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise	K. Heise		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	S. Spille	S. Spille	S. Spille	S. Spille		
Datum:	30.01.2024	13.02.2024	19.02.2024	21.02.2024		

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,6 Grundflächenzahl
GH12,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
GR Zweckbestimmung: Gewässerräumung
Wall Zweckbestimmung: Wall
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Entwässerungsgraben Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)**
(1) Im Gewerbegebiet sind folgende zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 nicht zulässig:
 - Tankstellen, mit Ausnahme für Betriebsstankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
(2) Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichtsbereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind im Gewerbegebiet zulässig.
(3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Punkt 2 und 3 BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**
Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Forststraße gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Der obere Bezugspunkt stellt den obersten Punkt des Daches (First) dar.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Im Gewerbegebiet gilt eine abweichende Bauweise. Diese setzt fest, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Fugenpflaster, Rasengitterstein, etc.) herzustellen.
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)**
(1) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Wall“ ist der Gehölzbestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte heimische Arten der Artenliste gemäß Bauantrag zu ersetzen.
(2) Die übrige private Grünfläche ist von baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen freizuhalten, um die Gewässerräumung zu gewährleisten.

Hinweise

- Denkmalschutz und Denkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlenasensammlungen, 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.: 0491/926-0 oder alternativ dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 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.
- Bodenschutz und Altablagerungen**
Anfallende Abfälle (z.B. Baustellenaufschuttungen, nicht auf der Baufäche 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.: 0491/926-0 zu benachrichtigen.
- 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 Terminabsprache vor Baubeginn und ggfls. eine gemeinsame Trassenbegehung ist erforderlich. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Beteiligten abzustimmen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Nicht überbaubare Flächen, die nicht durch zulässige Nebenanlagen bzw. für die Erschließung benötigt und überdeckt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien wie zum Beispiel Kies, Schotter oder der Einsatz von Folien sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc., ist nicht zulässig. Es wird auf den § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen.
- Artenschutz**
Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.
- Baufeldfreimachung**
Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli eines Jahres unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder besenigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Solarenergieanlagen zur Stromgewinnung auf Dächern**
Es wird auf die geltenden Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) § 32a NBauO hingewiesen. Demnach sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten.
- Gewässerräumstreifen**
Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer und Gräben sind in offener, naturnaher Form zu erhalten. Die Unterhaltungstreifen sind von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung freizuhalten; die Böschungen dürfen nicht bebaut, bepflanzt oder verändert werden.
- 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 einzuholen.

Vorhabenbeschreibung

Die Firmeninhaber der Metallbau Overberg OHG, Dieter und Niklas Overberg, beabsichtigen ihren Betrieb an der Forststraße 124 in Rhaderfehn zu erweitern. Geplant ist der Neubau von Lager- und Produktionshallen sowie die Aufstockung des bestehenden Bürogebäudes für weitere Räumlichkeiten. Die Neubauten sind den rückwärtigen Flächen des Betriebsgebäudes geplant.

Die Gebäude sollen mit einer maximalen Höhe von 7 m über Geländeoberkante ausgeführt werden und es sollen im Plangebiet sowohl gewerbliche Anlagen als auch Wohnen zulässig sein. Die Erweiterung beinhaltet eine neue Produktionshalle auf ca. 320 m² und eine neue Lagerhalle auf ca. 220 m².

Die Produktionshalle dient zur Blechbearbeitung und Schaffung neuer Arbeitsplätze zur Fertigung von Stahlbauteilen. In der Lagerhalle werden zukünftig Baumaterialien, Betriebsfahrzeuge und Arbeitsbühnen sowie Gerüste und Leitern gelagert.

Die Gebäude werden als ebenerdige Hallen in Stahlkonstruktion mit leicht geneigtem Dach hergestellt. Zur Belichtung werden Lichtbänder installiert. Nach Nordosten werden in beiden Gebäuden Sektionaltore und Außen Türen eingebaut.

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Erschlossen wird das Gelände durch die vorhandene Zufahrt an der öffentlichen Verkehrsstraße (Forststraße).

Gemeinde Rhaderfehn
Landkreis Leer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14
"Betriebsenerweiterung Metallbau Overberg"

Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Februar 2024 **VORENTWURF** M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg
Postfach 5335 26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0 Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de