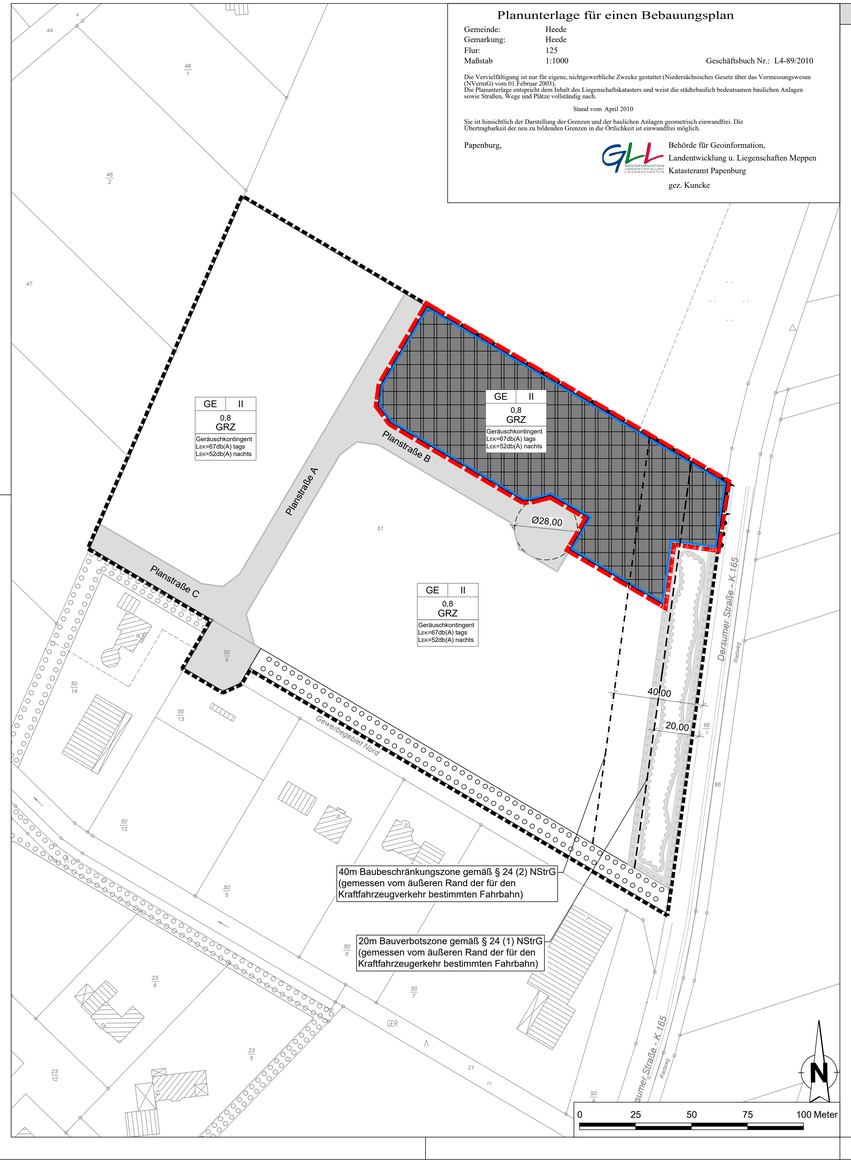


Planunterlage für einen Bebauungsplan

Gemeinde: Heede
Gemarkung: Heede
Flur: 125
Maßstab 1:1000 Geschäftsbuch Nr.: L4-89/2010

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Niedersächsisches Gesetz über das Vermessungswesen (NVermG) vom 01.Februar 2003).
Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Stand vom April 2010

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.

Papenburg,

Behörde für Geoinformation,
Landentwicklung u. Liegenschaften Meppen
Katasteramt Papenburg

gez. Kuncke

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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

40 | 20 — 20m Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG

40 | 20 — 40m Baubeschränkungszone gemäß § 24 NStrG

P R Ä A M B E L

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3, DES § 10 UND DES § 13 A 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 HEEDE DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26892 HEEDE, ...

.....
BÜRGERMEISTER

SIEGEL

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39
"GEWERBEGEBIET NORD I"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

26892 HEEDE, ...

.....
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

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

PAPENBURG, ...

.....
PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß §13 IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ..... BIS ..... GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26892 HEEDE, ...

.....
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13 A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ..... ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26892 HEEDE, ...

.....
BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM ..... IM AMTSBLATT ..... BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ..... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26892 HEEDE, ...

.....
BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26892 HEEDE, ...

.....
BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26892 HEEDE, ...

.....
BÜRGERMEISTER

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5/6 BauNVO)

1.1 Im Änderungsbereich ist die Errichtung von **Windkraftanlagen nicht zulässig**.

1.2 Im Änderungsbereich „GE" (gem. § 8 BauNVO) **sind unzulässig:**
- die ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO
- **Bordelle** sowie **bordellartige Betriebe** und **Einrichtungen**

2. **Immissionsrechtliche Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten:

$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
67 dB(A)	52 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen (z.B.Lärmschutzwall, Gebäudestellung) geplant werden, können in Höhe des Abschirmwertes bzgl. der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

3. **Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

Zur Kompensation des zusätzlichen Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft werden von der Gemeinde Heede, zusätzlich zur bereits im Ursprungsplan festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche Grünfläche)", weitere 10 hochstämmige heimische Laubbäume im Bereich des Bebauungsplans Nr. 39 gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Beschreibung:
10 Einzelbaumpflanzungen mit Hochstämmen (Hst, Stu 12 - 14 OB)

Arten:
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

(Die Artenliste kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde verändert werden).

H I N W E I S E

a) Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

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) Bauverbots-/Baubeschränkungszone
Gem. § 24 Abs. 1 NStrG dürfen längs der Kreisstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen mit Blickrichtung zur K 165 ist innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße erforderlich

d) Brandschutz
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Heede gewährleistet.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde errichtet und unterhalten.
Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.
Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 26,6 l/sec vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm).
   Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr bzw. Brunnen sichergestellt werden.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

e) 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.

f) 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.

g) Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen 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.

h) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen
Von der Kreisstraße 165 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

i) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)/Tiefflugkorridor
Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Grundstückseigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettiefflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

j) Artenschutzrechtliche Belange
Aus Gründen des Artenschutzes sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Entnahme von Sträuchern) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden brütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Brutvögeln unterschiedlicher Strukturen.

  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: Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB). Das Gewässer ist vor Verfüllung auf Vorkommen von Amphibien zu untersuchen, sofern die Verfüllung nicht in den Wintermonaten bis Ende Februar erfolgt - noch keine 5 °C (Beginn der Amphibienaktivität ab ca. 5 °C).

k) Bauliche Nutzung
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.I S. 3786).

l) Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, eingesehen werden.

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

Gemeinde Heede
Landkreis Emsland

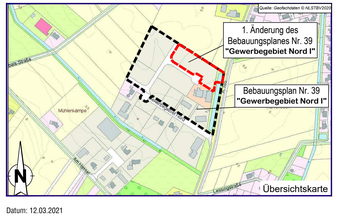
BAULEITPLANUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39
"Gewerbegebiet Nord I"

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

- E N T W U R F -



Übersichtskarte

Datum: 12.03.2021

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de
Bahnhofstraße 6-10 - D-26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-410 - Telefax: 04963/402-120 - E-mail: Kunc@doerpen.de
GEMEINDE HEEDE (SG DÖRPEN)
Postfach 1140 26888 Dörpen

P:\Heede\1823 1 Änd B-Plan Nr 39 Gewerbegebiet Nord I\09 Zeichnungen CAD\2. Beteilig. d. Öffentlichk. u. Behörden\1. Änderung BPlan Nr. 39.dwg