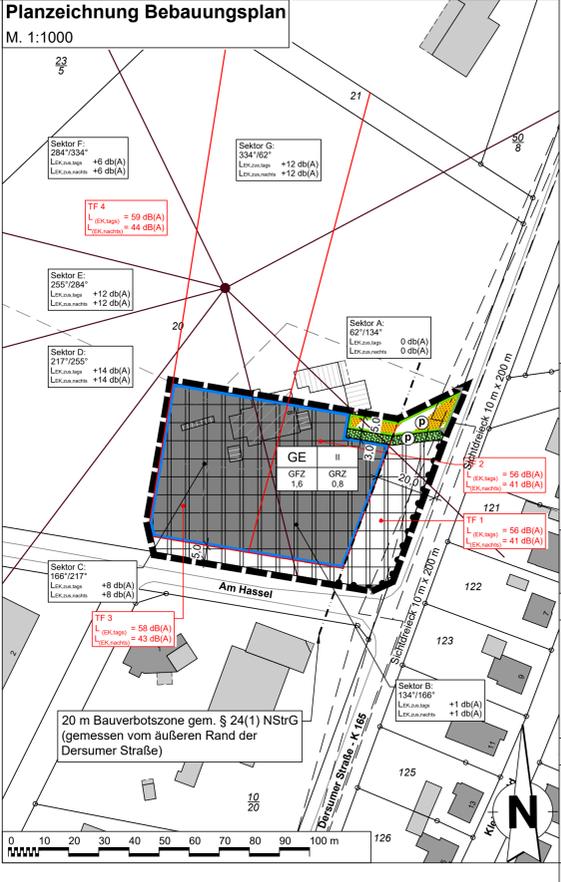
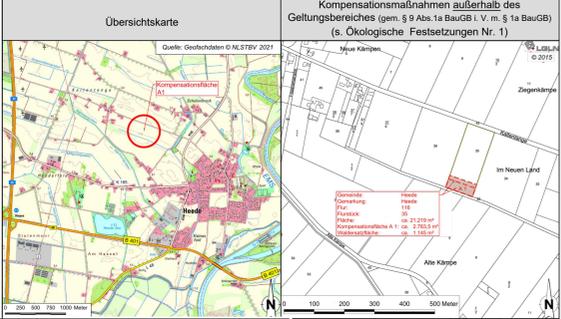


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen C/2022
 Planunterlagen erstellt von: Auftragsnummer: 221468
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Bernd Haarmann Fost-Arenberg-Str. 1 26892 Dörpen Tel. 0493-919170 e-mail: info@vermessung-haarmann.de
 Gemarkung: Heede Flur: 125
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bestimmbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.11.2023). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Dörpen, den
 ÖkVI Haarmann, Dörpen (Amtliche Vermessungsstelle)
 (Unterschrift)



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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) / 1808 geändert worden ist i.V.m. der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 GE II
 Überbaubarer Bereich
 Nicht überbaubarer Bereich

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

GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Privatweg

Einfahrtbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P Private Grünflächen mit Pflanzgebot

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

20m Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG

Richtungssektor für Schalleistungspegel, Bezugspunkt (UTM, ETRS89): x= 385240,56 / y= 5872028,74 (s. textliche Festsetzung Nr. 3)

Teilfläche gem. Lärmschutzgutachten (s. textliche Festsetzung Nr. 3)

Emissionskontingent Tag/Nacht in dB(A)/m²

Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 u. OK Verkehrsfläche (gem. RASI bzw. RAL, Ausgabe 2012) (Die Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahn freizuhalten)

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 ABS. 1 NR. 5 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFAHRENSGESETZES (NStVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE HEEDE DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN BESTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26892 HEEDE.....
 BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "GEWERBEGEBIET AM HASSEL II"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 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

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGT AM BZW. IN DER ZEIT VOM BIS DURCH UNTERRICHTUNG UND GELEGENHEIT ZUR AUßERUNG UND ERÖRTERUNG.

26892 HEEDE.....
 BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

DIE VON DER PLANUNG BERTÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN NACH § 4 ABS. 1 BAUGB AM UNTERRICHTET UND ZUR AUßERUNG AUCH IM HINBLICK AUF DIE UMWELTPRÜFUNG AUFGEFORDERT.

26892 HEEDE.....
 BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26892 HEEDE.....
 BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 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 ZUM BEBAUUNGSPLAN 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 DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTENDE GEMACHT WORDEN.

26892 HEEDE.....
 BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

26892 HEEDE.....
 BÜRGERMEISTER

Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet „GE“** (gem. § 8 BauNVO)
Im Gewerbegebiet „GE“ (gem. § 8 BauNVO) sind unzulässig:
 - die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben** (gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
 Im Geltungsbereich des Baugebungsplans ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innerstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch im Sinne einer Agglomeration nicht zulässig.
 Als Ausnahme sind zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente nur eingeschränkt als Rand- oder Nebenortsorte für Unternehmen, die einen Produktionshandel (Werkverkauf) betreiben möchten, auf einer stark der Produktionsfläche untergeordneten Fläche zulässig.

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF 1	56 dB(A)	41 dB(A)
TF 2	56 dB(A)	41 dB(A)
TF 3	56 dB(A)	43 dB(A)
- Immissionsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 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:

Richtungssektor	Sektor	$L_{EK,zu,tags}$	$L_{EK,zu,nachts}$
A	62/134°	0 dB	0 dB
B	134/166°	+1 dB	+1 dB
C	166/217°	+8 dB	+8 dB

 Bezugspunkt (UTM, ETRS89): x= 385240,56 / y= 5872028,74
 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionspunkte in den Richtungssektoren A bis D $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zu,i}$ zu ersetzen ist.

Sonderregelung

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Baugebungsplans, wenn der Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Baugebungsplans, wenn sie unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten- im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

4. Verkehrslärm

(gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)
 Zum Schutz von geplanten Wohn- und Büroräumen und Ähnliches ergeben sich für das Planverfahren folgende textliche Festsetzungen:

- Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachsrungen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außenrauschpegel $L_{A,eq,T}$ in dB	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile ($R_{w,ges}$ erf. in dB)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30

 Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubaustimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.
- Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Ostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.
- Erschließung / Privatweg** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die Erschließung der Betriebsleiterwohnung ist in Abstimmung und nach den Vorgaben der Straßenbaubehörde des Landkreises Emsland über die bestehende Zufahrt zur K165 zulässig. Die bestehende Zufahrt dient ausschließlich der privaten wohnbaulichen Nutzung des Betriebsleiters. Die gewerbliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Zufahrt zur gemeindeeigenen Straße „Am Hassel“.
- Sichtdreiecke** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Die im Mündungsbereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ sowie im Mündungsbereich der Kreisstraße „Am Hassel“ in die Kreisstraße 165 festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von mehr als 0,8 m bis 2,5 m über dem Boden, einzelne Büäume ausgenommen, freizuhalten.

Ökologische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i.V.m. § 1a BauGB)

- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:**
 Die Kompensation für den Eingriff wird auf dem Flurstück 35, Flur 116 der Gemarkung Heede, auf einer 2.783,5 m² großen Fläche umgesetzt. Die Lage der kompensationsfläche kann den in die Planzeichnung eingestellten Lageplänen entnommen werden.

Pflanzliste:

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Salix caprea</i>	Salweide (Bienenweide)
<i>Rosa canina</i>	Hundrose (Bienenweide)
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (Bienenweide)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (Bienenweide)
<i>Rubus fruticosus spec.</i>	Brombeeren
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide

Pflanzmaterial:
 2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j./v 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:
 Gruppeneinpflanzung von jeweils 3-5 Stück
 Pflanzverband 1,5 x 1,5 m, reihenversetzt

 Die Baumarten sind tendenziell im Kern und die Straucharten zum Rand hin zu pflanzen.
 Die Pflanzung ist nach ihrer Fertigstellung mit einem geeigneten mindestens 1,6 m hohen, kaninchensicherem Wildschutzzäun gegen Verbis- und Fegeschäden einzuzäunen. Der Zaun ist regelmäßig zu kontrollieren und ggf. zu reparieren. Sobald die Gehölze eine Höhe erreicht haben, in der sie nicht mehr verbisgefährdet sind (i.d.R. 8 - 10 Jahre), ist der Wildschutzzäun wieder abzubauen.

Pflege:
 Die Pflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mahlgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.
- Ersatzmaßnahme (Waldersatz) außerhalb des Geltungsbereiches**
 Auf der unter Punkt 3 genannten externen Fläche (Flurstück 35, Flur 116 der Gemarkung Heede) erfolgt analog zu den dort beschriebenen Kriterien für den Waldersatz eine standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Laubbaumarten/-gehölzen in Größe von 1.145,2 m².
- Baumrodung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i.V.m. § 1a BauGB)
 Grundstüch sind alle im Plangebiet befindlichen Flächen mit einem Stammdurchmesser ≥ 10 cm zu erhalten.
 Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaummaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Büäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.
 Die Baumrodung ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde Rheide (Ems) abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen.
 Ermittlung des Kompensationsumfangs:
 pro 10 cm Stammdurchmesser eines besetzten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum mit einem Mindestdurchmesser von 12 - 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Gemeinde Rheide (Ems) und dem Landkreis Emsland -Untere Naturschutzbehörde- abzustimmen.

Hinweise

- Bodenfunde**
 Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials des Plangebietes ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen / Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Raumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. 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: (0531) 5970 - 112 oder (0531) 6605.
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröngeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 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 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.
- Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen**
 Von der B401 und K165 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Anbaurechtliche Einschränkungen**
 Kreisstraße K165
 - Entlang der K165 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG).

20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)
 Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
 nicht errichtet werden.

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)
 Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baueingemengungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Behnehen mit der Straßenbaubehörde, wenn

 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind. Aus den gewerblich genutzten Baulflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ beeinflussen.
 - Bei Bedarf ist ein entsprechender **Sichtschutz** zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).
 - Das Plangebiet ist entlang der K165 auf Privatgrund mit einer festen **lückenlosen Einfriedigung** zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG).
- Brandschutz**
 Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der zuständigen Feuerwehr 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 W405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 DVO-NBAU sind zu beachten und umsetzen.
 Zur Sicherstellung des abtwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:
 - Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
 - Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min vorhanden ist. Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.
 - Eventuell erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, -teiche oder -behälter) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau durch die Gemeinde errichtet und unterhalten.
 - Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.
- Kampfmittelbeseitigung**
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerläste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung 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 öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Abfallbehälter sind an der von Abfallsammlerfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitzustellen.
- 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.
- Ökologische Hinweise/Artenschutz**
 a) Vor der Beseitigung potenzieller Höhenbüäume bzw. Gehölzanzpflanzungen im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von gehölzbrütenden Vogelarten und/oder von Fledermäusen zu prüfen (Ökologische Baubegleitung).
 b) Um den Belangen des Artenschutzes zu entsprechen, darf eine mögliche Beseitigung von Solitärbüäumen und/oder Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 31. September erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

- Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)
- Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Oberflächenentwässerung im Plangebiet (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 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.

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 49

"Gewerbegebiet Am Hassel II"

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

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

- ENTWURF -

Quelle: Geobasisdaten © NLSTBV 2021

Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Am Hassel II"

Datum: 19.04.2023

Telefon: (0491) 9443-0 - Telefax: (0491) 9443-50 - mail@ing-buero-grote.de
 Telefax: 0493-92-408 - Telefax: 0493-92-402 - E-mail: karten@lsg.de

BAHNSHUTTLE 6-10 - D 26871 Papenburg
 Postfach 1140 26888 Dörpen

GEMEINDE HEEDE (SG DÖRPEN)

c) Die Erschließung des zukünftigen Baugebietes bzw. das Herrichten der einzelnen Baufelder (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Baulflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).

Ergeben sich vor und/oder während der Erschließungsphase Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten, ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

d) Anpassen der Beleuchtung: Verzicht auf vermeidbares künstliches Licht, sofern die Sicherheit nicht gefährdet ist. Beleuchtungsstärken sollten möglichst geringgehalten (möglichst vollabgeschirmte Lampen) und zeitlich eingeschränkt werden mit besonderer Rücksicht darauf, dass Licht möglichst nicht über die Horizontale hinaus strahlt bzw. die Gehölze ausleuchtet. Die notwendige Beleuchtung erfolgt ausschließlich mit Natriumdampflampen bzw. mit LED- Leuchten.

J) **Hochwasserrisikogebiet**
 Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen in einem Bereich liegen, für welches nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und der bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Höchstrem) über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems hinaus überschwehmet werden könnte. Dies sollte entsprechend bei Neubaumaßnahmen berücksichtigt werden.

K) **Bauliche Nutzung**
 Für diesen Baugebungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

I) **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 Baugebungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Baugebungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.