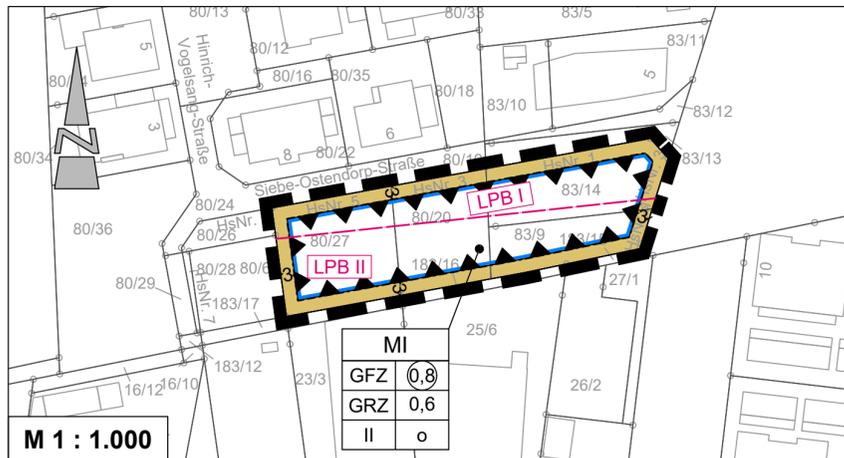


Gemeinde Rhaderfehn

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7.24

"Westlich des Marktplatzes"

gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die den (Gewerbe-) Lärmquellen zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden oder eine Lüftung der Schlafräume ist über lärmabgewandte Fassadenseiten zu ermöglichen.
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Grenzabstände regeln sich nach der Nieders. Bauordnung.
- Innerhalb des Mischgebietes sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG im Lärmpegelbereich II (Kennzeichnung siehe Planzeichnung) an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den ermittelten Lärmpegelbereichen dürfen die im Folgenden aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60 [dB(A)]:
R'w,res = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
R'w,res = 30 dB für Büroräume

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße muss im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 erfolgen.
- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von Schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d. h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- In Arbeitsräumen am Arbeitsplatz darf unter Berücksichtigung der von außen einwirkenden Geräusche bei Bürotätigkeiten der Beurteilungspegel maximal 55 dB(A) erreichen.
- Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) auf der Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite im Lärmpegelbereich II errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel; 04941/179934 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind gem. § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. 372), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) geändert worden ist anzuwenden.
- Bevor ein Bauwerk abgerissen bzw. im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen der anfallenden Abfälle (Baustellenabfälle, Boden usw.) zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Dabei ist insbesondere die Art und Belastung der Baumaterialien, wie z. B. Asbest, PCB- oder teerhaltige Materialien (Isolierung, Anstriche usw.) und des Bodenaushubes aufgrund der Vornutzung zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der Vorerkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden. Gegebenenfalls kann dieser Belang gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen abgedeckt werden.
- Bei Flächen in Misch- und Gewerbegebieten besteht grundsätzlich Untersuchungsbedarf für Bodenmaterial. Für den südlichen Bereich des Plangebietes (Betriebsfläche der südlich gelegenen Druckerei) ist vor Baubeginn der Erkundungsumfang mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde (Tel.: 0491/926-1276 o. -1317) abzustimmen.
- Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Errichtung von Lärmschutzwällen, Flächenauffüllung außerhalb des Herkunftsortes usw. unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen. Generell darf anfallender unbelasteter Bodenaushub für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ein unbelasteter Bodenaushub liegt vor, wenn aufgrund der Vorermittlung eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, d. h. keine Hinweise auf anthropogene Veränderungen vorliegen oder anhand von Analysen nachgewiesen wurde, dass die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 (Mittteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen") eingehalten werden.
- Sofern mineralische Abfälle (Recyclingsschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen zutage treten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch das vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307), hat der Rat der Gemeinde Rhaderfehn in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 "Westlich des Marktplatzes", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Rhaderfehn, den (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
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.

Leer, den

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (Siegel)
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer

..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 "Westlich des Marktplatzes" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, den (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhaderfehn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 "Westlich des Marktplatzes" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rhaderfehn, den Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhaderfehn hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 "Westlich des Marktplatzes" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 "Westlich des Marktplatzes" und die Begründung haben vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Rhaderfehn, den Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rhaderfehn hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 "Westlich des Marktplatzes" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Rhaderfehn, den Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 "Westlich des Marktplatzes" ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 "Westlich des Marktplatzes" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rhaderfehn, den Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 "Westlich des Marktplatzes" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rhaderfehn, den Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 „Westlich des Marktplatzes“ stimmt mit der Urschrift überein.

Rhaderfehn, den Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung



zulässige Geschossfläche (GFZ) als Höchstmaß, z. B. 0,6



zulässige Grundfläche (GRZ) als Höchstmaß, z. B. 0,4



maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



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



Lärmpegelbereiche (LPB), hier: LPB II

Gemeinde Rhaderfehn

Landkreis Leer

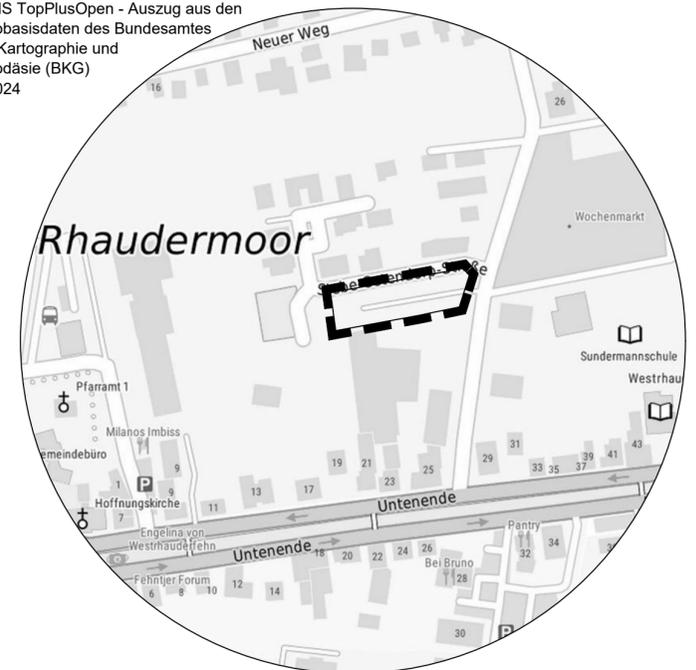
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7.24

"Westlich des Marktplatzes"

gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG)
©2024



Entwurf

21.05.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

