



WA	0,4	0,4
I	o	
ED		
GH 9,0 m		

Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Stabschefamt Lingen

Gemeinde Anderverne
Bebauungsplan Nr. 11
"Kirchstraße Nordwest - Teil II"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB)

Präambel
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13b, 13a und 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Anderverne diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Kirchstraße Nordwest - Teil II", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen und gestalterischen Festsetzung als Satzung beschlossen.
Anderverne, _____
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl
0,4 Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 9,0 m Gebäudehöhe 9,0 m

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
Sichtdreieck

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021 LGLN
Landkreis Emsland
Gemeinde : Anderverne
Gemarkung : Anderverne
Flur : 31
Maßstab : 1:1000
Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrundeliegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Mds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Antragsbuch Nr.: L4-173/2021 (bei Rückfragen bitte angeben)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 09.09.2021). 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.
Lingen (Ems), den Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen-
Im Auftrage (Dienstesiegel)

- Textliche Festsetzungen (TF)**
- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO) In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beteiligungsgebietes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,3 m nicht überschreiten.
 - Die Gebäudehöhe (GH), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen.
 - Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
 - Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (Lb) oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher (Ls) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe nachfolgende Auflistung).
Eberesche *Sorbus aucuparia* (Lb)
Feldahorn *Acer campestre* (Ls / Lb als Hochstamm)
Hainbuche *Carpinus betulus* (Ls / Lb als Hochstamm)
Hasel *Corylus avellana* (Ls)
Hunds-Rose *Rosa canina* (Ls)
Kupferfelsenbirne *Amelanchier lamarckii* (Ls)
Ohrweide *Salix aurita* (Ls)
Rotbuche *Fagus sylvatica* (Lb)
Schlehe *Prunus spinosa* (Ls)
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra* (Ls)
Weißdorn *Crataegus monogyna* (Ls)
 - Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
Im Einvernehmen mit der Gemeinde Anderverne ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mit mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz
a) Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:
Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollen sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Gestalterische Festsetzungen (GF)**
- Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdächern errichtet werden.
 - Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenze - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.
 - Oberflächenwasser
Das auf den privat befestigten Flächen anfallende ungeklärte Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Baugrundstücken zu versickern. Dies gilt insbesondere auch für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bleiben hiervon unberührt. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hierbei unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig.
 - Vorgärten
Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig.
 - Steinbeete und Folienabdeckungen
Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen - außer im Vorgarten - nur zulässig, soweit ihre Fläche, zusammen mit allen baulichen Anlagen, die zulässige Grundfläche nicht überschreitet. Diese entspricht auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,4 und der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 60 % der Baugrundstücksfläche.

- Hinweise**
- Denkmalpflege
Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Kath. Kirche St. Andreas. Bei dieser Kirche handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. In der Umgebung eines Baudenkmal ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu beachten. Dies kann im Fall der südlichen Parzelle dazu führen, dass engere Gestaltungs- und Nutzungsspielräume zu beachten sind, als im Bebauungsplan festgelegt sind.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.
 - Immissionen Landwirtschaft
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.
 - Immissionen Boden- und Luftschießplatz Nordhorn
In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschießplatz Nordhorn. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschießplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden.
 - Immissionen B214
Von der B214 (Frerenner Straße, Fürstenauer Straße) gehen Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- und Umbau bestehen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbalasträger.
 - Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
 - Abfallentsorgung
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
 - Zugrunde liegende Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Samtgemeinde Freren, Markt 1 in 49832 Freren, während der Dienstzeit eingesehen werden.

Verfahrensvermerke
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Anderverne, _____
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 11 "Kirchstraße Nordwest - Teil II" wurde ausgearbeitet von der:

Freren, 08.02.2022
JA, Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Anderverne, _____
Der Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.
Anderverne, _____
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Anderverne, _____
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.
Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Anderverne, _____
Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Anderverne, _____
Der Bürgermeister

Gemeinde Anderverne
Bebauungsplan Nr. 11
"Kirchstraße Nordwest - Teil II"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB)

