



### Textliche Festsetzungen (TF)

- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)  
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch 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. Diese Festsetzung gilt nicht für den westlichen Geh- und Fußweg sowie dem Geh- und Fußweg in Richtung der Straße Up'n Eschke. Dort sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO in einem Abstand von mind. 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 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 Laubbau (Lb) oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher (Ls) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe nachfolgende Auflistung).

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Lb)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	(Ls / Lb als Hochstamm)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	(Ls / Lb als Hochstamm)
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	(Ls)
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	(Ls)
Kupferfernsbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	(Ls)
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	(Ls)
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	(Lb)
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	(Ls)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	(Ls)
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	(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.
- In den mit einem Leitungsrecht überlagerten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Errichtung von fest mit dem Untergrund verbundenen Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO verboten. Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen sind 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. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

**Vermeidungsmaßnahme V2:** Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

**Vermeidungsmaßnahme V3:** Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

**Vermeidungsmaßnahme V4:** Die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes ist fliedermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität  
**Ausgleichsmaßnahme A1:** Sofern es zu einem Verlust/Fällung der Einzelbäume westlich des Schotterweges kommt, sind zum Ausgleich für die potenziell vorkommenden Nist- und Quartierstandorte in den Bäumen insgesamt 5 Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie 3 Fledermauskästen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.  
**Ausgleichsmaßnahme A2:** Sofern es zu einem Verlust der Einzelbäume westlich des Schotterweges kommt, sind als Ersatz für den Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Fällung Bäume) insgesamt 10 Bäume im räumlichen Zusammenhang anzupflanzen.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich der Kirchstraße - Teil II" treten die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5, "Westlich der Kirchstraße" (rechtskräftig seit dem 30.09.1999) für den Bereich der überlagerten Fläche außer Kraft.

### 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.
- Einfriedigungen 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 zeltversetzte Versickerung ist zulässig.
- Vorgärten  
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen 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 Baugrundstückfläche.

### Hinweise

- Denkmalpflege  
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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44 - 4041 und - 4039 zu erreichen.  
  
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).
- 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 Besuchen und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschießplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden.
- Immissionen B214  
Von der B214 (Frerener Straße, Fürstenauer Straße) gehen Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- und Umbau bestehen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbausträger.
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112  
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudentern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudenternen 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.

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. 12

#### "Westlich der Kirchstraße - 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. 12 "Westlich der Kirchstraße - 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

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

Straßenverkehrsfächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Geh- und Radweg

---

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

Grünflächen

**o** öffentlich

---

### Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Fernwärmeleitung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Sichtdreieck

Mülleimersammelplatz

### Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland  
Gemeinde : Anderverne  
Gemarkung : Anderverne  
Flur : 31  
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. 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.: L4-174/2021 (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-

In Auftrage (Dienstsiegel)

### 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. 12 "Westlich der Kirchstraße - Teil II" wurde ausgearbeitet von der:

Regionalplan & uvp planungsbüro peter steiler GmbH  
Grüdenstraße 2 • 49822 Freren  
Tel. 0592 2070-0 • Fax 0592 2070-33

Freren, 09.02.2022 i.A. 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 berührten 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 ausgelegt.

Anderverne, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

---

Die von der Planung berührten 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

## Gemeinde Anderverne

### Bebauungsplan Nr. 12

#### "Westlich der Kirchstraße - Teil II"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

Maßstab 1 : 5.000