

WA	
I	o
0,3	0,5
Ed.	
max. Höhe 9 m	

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

© 2013 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
 Gemeinde : Thuine
 Gemarkung : Thuine
 Flur : 23
 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 nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragsbuch Nr.: L4-295/13
 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 06.01.2014). 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 25.09.2014
 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 -Katasteramt Lingen-
 gez. Pötter (LS)

Maßstab 1 : 1.000

GEMEINDE THUINE BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "Zu den Hünensteinen - Teil I"

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Thuine diesen Bebauungsplan Nr. 23 "Zu den Hünensteinen - Teil I", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Thuine, 24.09.2014
 gez. Gebbe (Siegel)
 DER BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

I	Zahl der Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl
0,5	Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZE

o offene Bauweise
 Ed. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - - - - - Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN

Strassenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 V Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
 A Zweckbestimmung Fußgängerbereich
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 mögliche Grundstücksgrenzen mit Angaben zur Flächengröße
 - - - - - 740 m²
 - - - - - Fahrbahnkante
 - - - - - Sichtdreieck
 Laut der geologischen Kurzbeurteilung und Empfehlung zum Bebauungsplan Nr. 23 "Zu den Hünensteinen - Teil I" kann in diesem Bereich nicht versichert werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

§ 1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.
 § 2 Die Gebäudehöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante First, darf 9,0 m nicht überschreiten.
 § 3 Kellerwohnungen sind unzulässig.
 § 4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
 § 5 Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB:
 Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,0 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen. Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der Baugrenze (=vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

§ 6 Auf den privaten Grundstücken sind gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte einheimische Laubsträucher zu pflanzen.

Pflanzliste Laubbaum:
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 Alnus glutinosa (Schwarzerie)
 Betula pendula (Sandbirke)
 Fagus sylvatica (Rotbuche)
 Quercus petraea (Traubeneiche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzliste Laubstrauch:
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Salix caprea (Salweide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
 Bäume als Hochstamm: 10 - 12 cm Stammumfang
 Sträucher: 60 - 100 cm Höhe

§ 7 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB 3 standortgerecht heimische Laubbäume entsprechend der Pflanzliste Laubbaum unter § 6 zu pflanzen.

§ 8 Mit Ausnahme des gekennzeichneten Bereichs ist das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf diesem schädlos durch Versickerung oder Versiegelung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für Dachflächen sowie 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.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (GF)

§ 1 Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen darf die Dachneigung mind. 20° und maximal 46° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
 § 2 Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke zählen hierzu auch die Bepflanzungen sowie gestalterische und bauliche Elemente.

HINWEISE

1. **Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
 Meldepflichtig ist 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.

2. **Emissionen Bundesstraße 214**
 Von der Bundesstraße 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**
 Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen vorgenommen:
 • Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten (Zeitraum: Anfang März bis Ende Juni) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.
 • Evtl. notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. Oktober (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Populationen gehöhlbrütender Vogelarten und Fledermäusen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist der Bestand in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland auf Höhlenbäume und mögliche Winterquartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen.
 • In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland und einer ggf. notwendigen ökologischen Bauüberwachung kann von den definierten Zeitfenstern in Ausnahmefällen abgewichen und mit den Bauarbeiten vorzeitig begonnen werden, wenn durch einen Gutachter im Rahmen einer Begehung festgestellt wird, dass keine Bruten in den betroffenen Bereichen zu verzeichnen sind.

4. **Landwirtschaft**
 Durch die Ausbringung von Gülle und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.02.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Thuine, 24.09.2014 (Siegel) gez. Gebbe
 DER BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:
regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer gmbh
 Grulandstraße 2, 49832 Freren
 Freren, 24.09.2014 (Siegel) i. A. gez. Robin
 PLANVERFASSER

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.03.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch Vorstellung der Planung am 23.04.2014.
 Thuine, 24.09.2014 (Siegel) gez. Gebbe
 DER BÜRGERMEISTER

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
 Thuine, 24.09.2014 (Siegel) gez. Gebbe
 DER BÜRGERMEISTER

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.06.2014 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.06.2014 bis 30.07.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgetragen.
 Thuine, 24.09.2014 (Siegel) gez. Gebbe
 DER BÜRGERMEISTER

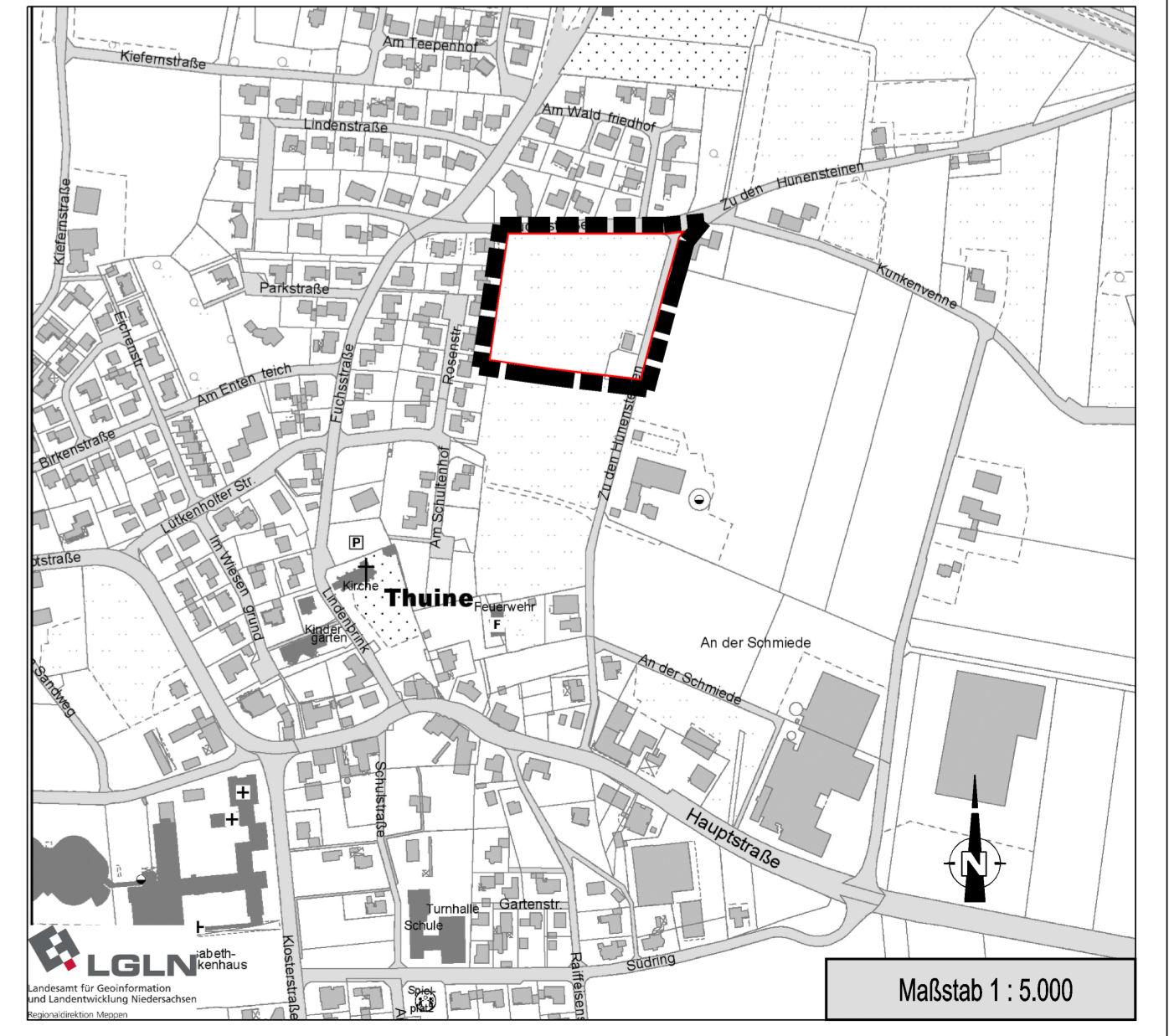
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
 Thuine, 24.09.2014 (Siegel) gez. Gebbe
 DER BÜRGERMEISTER

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 24.09.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
 Thuine, 24.09.2014 (Siegel) gez. Gebbe
 DER BÜRGERMEISTER

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2014 im Amtsblatt Nr. 21 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.
 Dieser Bebauungsplan ist damit am 30.09.2014 rechtsverbindlich geworden.
 Thuine, 30.09.2014 (Siegel) gez. Gebbe
 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.
 Thuine, _____ (Siegel) DER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE THUINE Samtgemeinde Freren BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "Zu den Hünensteinen - Teil I"



Maßstab 1 : 5.000