

GEMEINDE THUINE BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "Zu den Hünensteinen - Teil II"

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 10 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Thüne diesen Bebauungsplan Nr. 25 "Zu den Hünensteinen - Teil II", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Thüne, 18.04.2018
 gez. Gebbe
 Der Bürgermeister (Siegel)

Planzeichenerklärung

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

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 V Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
 A Zweckbestimmung Fußgängerbereich
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Grünfläche
 p privat

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 angrenzende Bebauungspläne
 mögliche Grundstücksgrenzen mit Angaben zur Flächengröße
 Fahrbahnkante
 Sichtdreieck

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 Kellernwohnungen 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 Straßenbegrenzungslinie und der vorderen 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 Nr. 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 (Schwarzalpe)
 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 Nr. 20 und 25a BauGB 3 standortgerechte heimische Laubbäume entsprechend der "Pflanzliste Laubbaum" unter § 6 zu pflanzen.

- § 8 Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung 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 Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (= vordere 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 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).

2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
 Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen vorgenommen:
 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.

Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich des Verlustes von Nahrungshabitaten der Arten Steinkauz und Waldohreule ist eine mindestens 0,8 ha große extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

4. Versorgungsleitungen
 Bei Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112 § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz (TKG)
 "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."

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Thüne, 18.04.2018
 gez. Gebbe
 Der Bürgermeister (Siegel)

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:
 regionalplan & uvp
 planungsbüro peter stähler GmbH
 Grünstraße 2 • 49183 Friesen
 Tel. 05962 50702-0 • Fax 05962 50702-33

Freren, 16.04.2018
 i. A. gez. Robin
 Planverfasser (Siegel)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.10.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes und der Kurzerfütterung vom 27.10.2017 bis 27.11.2017 durchgeführt.

Thüne, 18.04.2018
 gez. Gebbe
 Der Bürgermeister (Siegel)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
 Thüne, 18.04.2018
 gez. Gebbe
 Der Bürgermeister (Siegel)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.02.2018 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 26.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.03.2018 bis 09.04.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Thüne, 18.04.2018
 gez. Gebbe
 Der Bürgermeister (Siegel)

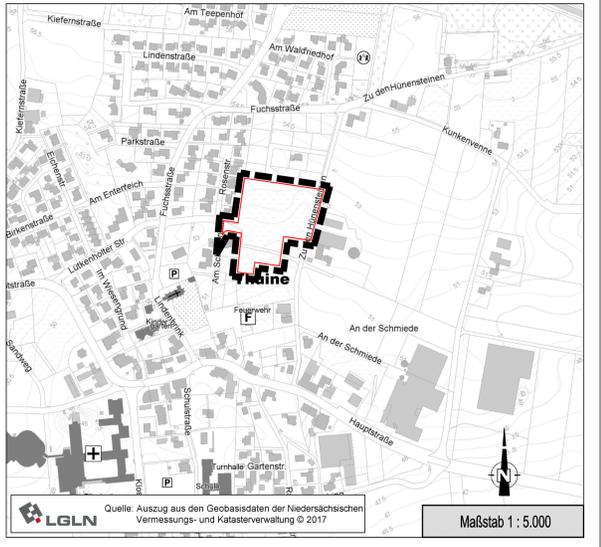
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
 Thüne, 18.04.2018
 gez. Gebbe
 Der Bürgermeister (Siegel)

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 18.04.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
 Thüne, 18.04.2018
 gez. Gebbe
 Der Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2018 im Amtsblatt Nr. 19/2018 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.
 Dieser Bebauungsplan ist damit am 13.07.2018 rechtsverbindlich geworden.
 Thüne, 13.07.2018
 gez. Gebbe
 Der Bürgermeister (Siegel)

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.
 Thüne, _____
 Der Bürgermeister

GEMEINDE THUINE Samtgemeinde Freren BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "Zu den Hünensteinen - Teil II"



Kartgrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2017 LGLN
 Landkreis Emsland
 Gemeinde : Thüne
 Gemarkung : Thüne
 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 nicht amtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.08.2017). 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.
 Lingen (Ems), den 23.04.2018
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Heppen
 -Katasteramt Lingen-
 gez. Pötter (LS)

