



GEMEINDE THUINE
BEBAUUNGSPLAN NR. 26
"Zu den Hünensteinen - Teil III"
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 (NKG) hat der Rat der Gemeinde Thuine diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Zu den Hünensteinen - Teil III", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen und gestalterischen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Thuine, 05.02.2020

(Siegel) gez. Gebbe
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - 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 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 20 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- V Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- A Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- angrenzende Bebauungspläne
- mögliche Grundstücksgrenzen mit Angaben zur Flächengröße (700 m²)
- Fahrbahnkante (nachrichtlich, Bestand)
- Sichtdreieck

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.
- 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. Bezugspunkte sind hierbei die Kleiberweg und die Straße "Zu den Hünensteinen" vor bzw. angrenzend zu den Grundstücken.
- Die Gebäudehöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante First, darf 9,0 m nicht überschreiten.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
- 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.
- 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
- Innerhalb der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB 3 standortgerechte heimische Laubbäume entsprechend der "Pflanzliste Laubbaum" unter § 6 zu pflanzen.
- 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)

- 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.
- 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

- 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).
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**
 Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen vorgenommen:
 Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleppen 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.

- Landwirtschaft**
 Durch die Abbringung von Gülle und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmmissionen kommen, die jedoch als örtlich hinzunehmen sind.
- Versorgungsleitungen**
 Bei Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Ver- und Versorgungsleitungen 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 Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Gebäudeinterne Netzinfrastruktur**
 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.

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

© 2019 **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 nicht-eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 25.06.2019). Sie sind 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 10.02.2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 -Katasteramt Lingen-
 (LS) gez. Pötter

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.10.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Thuine, 30.10.2019

(Siegel) gez. Gebbe
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 26 "Zu den Hünensteinen - Teil III" wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & vvp
 planungsbüro peter stebler GmbH
 Grödenstraße 17 • 49123 Freren
 Tel.: 05202 30300 • Fax: 05202 30300-20

Freren, 16.10.2019

i.A. gez. Thiemann
 Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.10.2019 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 30.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.11.2019 bis 09.12.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thuine, 10.12.2019

(Siegel) gez. Gebbe
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 30.10.2019 beteiligt.

Thuine, 30.10.2019

(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 05.02.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Thuine, 05.02.2020

(Siegel) gez. Gebbe
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.02.2020 im Amtsblatt Nr. 3/2020 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 14.02.2020 rechtsverbindlich geworden.

Thuine, 14.02.2020

(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. 26
"Zu den Hünensteinen - Teil III"
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB)

