

Gemeinde Thüne
Bebauungsplan Nr. 27
"Südlich der Straße Zum Silberesch"
 (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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Thüne diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Südlich der Straße zum Silberesch", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen und gestalterischen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Thüne, 08.12.2021 (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 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 8,0 m Gebäudehöhe 8,0 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
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung Gehweg
 Straßenbegrenzungslinie

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

Grünfläche
 öffentlich
 Zweckbestimmung Spielplatz

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

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
 Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Mülleimersammelplatz

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 8,0 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 | <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) |
| Kupferleibsbirne | <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 Thüne ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.
- Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:**
Vermeidungsmaßnahme V1: Die notwendigen Abriss- und Räumungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.
Vermeidungsmaßnahme V2: Vor Beginn der Abriss- und Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.
Vermeidungsmaßnahme V3: 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 gehörsnutzenden Individuen.
Vermeidungsmaßnahme V4: Der notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
Vermeidungsmaßnahme V5: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschneiden 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 V6: Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird. Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtemission reduzieren. Es sollen insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60 °C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.
 - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**
Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich des Lebensraum- und Brutplatzverlusts des Steinkauzes sind mindestens 0,75 ha extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf dieser Fläche sind mind. 24 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Des Weiteren sind auf den Ersatzflächen zwei Steinkauzröhren anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
 Hierzu werden 2 Ausgleichsflächen gesichert (Ausgleichsfläche 1 = 5.150 m²; Gemarkung Thüne, Flur 27, Flurstück 19/16, Ausgleichsfläche 2 = 2.357 m²; Gemarkung Thüne, Flur 27, Flurstück 19/17), zu extensiv genutztem Grünland entwickelt und mit Obstbäumen bepflanzt.
Ausgleichsmaßnahme A2: Anbringung von insgesamt 28 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang (hier insbesondere im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baumbestand) für den Verlust von Brutstätten insbesondere an Gebäuden.
 Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Dohle/Hohlaube (6x), Star (6x), Hausrotschwanz/ Bachstelze (2x), Kohl-/Blauameise (4x), Gartenrotschwanz (2x) und Haussperling (6x).

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 straßenseitiger Baugrenze - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist über den Regenwasserkanal abzuführen.
- 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 Baugrundstücksfläche.

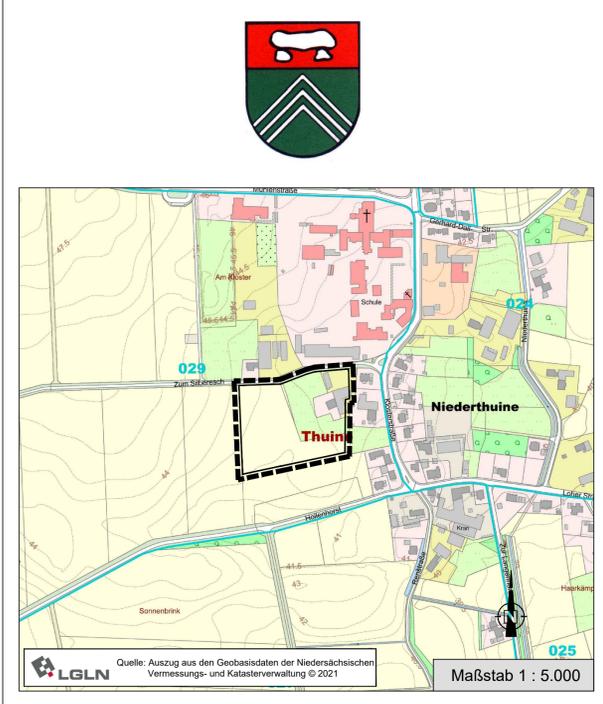
Hinweise

- Denkmalpflege
 In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmal Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
 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) 6605 oder (05931) 44-2173 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 Luftschiefplatz Nordhorn
 In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschiefplatz 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 Luftschiefplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden.
- 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 06.10.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Thüne, 07.10.2021 (Siegel) **gez. Gebbe**
 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 27 "Südlich der Straße zum Silberesch" wurde ausgearbeitet von der:
- regionalplan & uvp
 Planungsbüro peter stebler GmbH
 Grafenstraße 2 • 49132 Freren
 Tel.: 05932 302702-0 • Fax: 05932 302702-30
- Freren, 30.11.2021 i.A. **gez. Thiemann**
 Planverfasser
- Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes 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 sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Thüne, 07.10.2021 (Siegel) **gez. Gebbe**
 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan hat gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2021 bis 15.11.2021 öffentlich ausliegen.
- Den von dieser Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.10.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Thüne, 16.11.2021 (Siegel) **gez. Gebbe**
 Der Bürgermeister
- Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 08.12.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
- Thüne, 08.12.2021 (Siegel) **gez. Gebbe**
 Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu diesen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2021 im Amtsblatt Nr. 28/2021 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.
- Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.12.2021 rechtsverbindlich geworden.
- Thüne, 15.12.2021 (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.
- Thüne, _____ (Siegel) **Der Bürgermeister**

Gemeinde Thüne
Samtgemeinde Freren
Bebauungsplan Nr. 27
"Südlich der Straße Zum Silberesch"
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

© 2021
 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
 Gemeinde : Thüne
 Gemarkung : Thüne
 Flur : 29
 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.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.07.2021). 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 29.12.2021
Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt Lingen-

Im Auftrage **gez. Brümmer** (Dienstsiegel)