

GEMEINDE THUINE BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "Ecke Hauptstraße / Gebrüder-Weltring-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Thüne den Bebauungsplan Nr. 24 "Ecke Hauptstraße / Gebrüder-Weltring-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Thüne, den 17.02.2016 (Siegel) gez. Gebbe
 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III Zahl der Vollgeschosse
 0,6 Grundflächenzahl
 1,0 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZE

o offene Bauweise
 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 <-----> Einfahrtbereich

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen
p Privat

SONSTIGE PLANZEICHEN

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Zweckbestimmung: Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße (Bezugspunkt Hauptstraße) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.

§ 2 Die Firsthöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante First, darf 11,0 m nicht überschreiten.

§ 3 Kellerwohnungen sind unzulässig.

§ 4 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 an der Hauptstraße und der Baugrenze (=vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

§ 5 Auf dem Grundstück 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 (Schwarzerle)
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 Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für Dachflächen sowie Stellplätze. 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.

§ 8 Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO weder allgemein noch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 6 Abs. 3 und § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 6 NBauO, Gestalterische Festsetzungen)

§ 1 **Dachneigung**
 Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen darf die Dachneigung mind. 15° und maximal 25° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

§ 2 **Einfriedigungen**
 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. **Baunutzungsverordnung**
 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

2. **Versorgungsleitungen**
 Bei Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene 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 Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

3. **Denkmalschutz**
 a) 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).
 b) 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). Telefon der unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44 - 0.

4. **Alltasten/Wasser- und Bodenschutz**
 Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle / geruchliche) Hinweise auf Bodenverfällungen mit Abfallstoffen oder schädlichen Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.

5. **Baum- und Strauchpflanzungen**
 Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.

6. **Brandschutz**
 Das Merkblatt Feuerwehrezufahrten / Löschwasserversorgung der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.

7. **Artenschutz**
 Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen vorgenommen.
 • Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit potenziell betroffener Arten (Zeitraum: Anfang März bis Ende Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.
 • Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten sowie der Abriss von Gebäuden erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. Oktober (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Populationen gehölz- und gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäusen. Vor Beginn der Rodungs- bzw. Abrissarbeiten 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 / Quartiere in den betroffenen Bereichen zu verzeichnen sind.

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

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.12.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Thüne, den 17.02.2016 (Siegel) gez. Gebbe
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:
 regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 17.02.2016 i.A. gez. Thiemann
 regionalplan & uvp

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.12.2015 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Thüne, den 17.02.2016 (Siegel) gez. Gebbe
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2015 bis 21.12.2016 öffentlich ausgelegen. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.12.2015 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Thüne, den 17.02.2016 (Siegel) gez. Gebbe
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 17.02.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thüne, den 17.02.2016 (Siegel) gez. Gebbe
 Bürgermeister

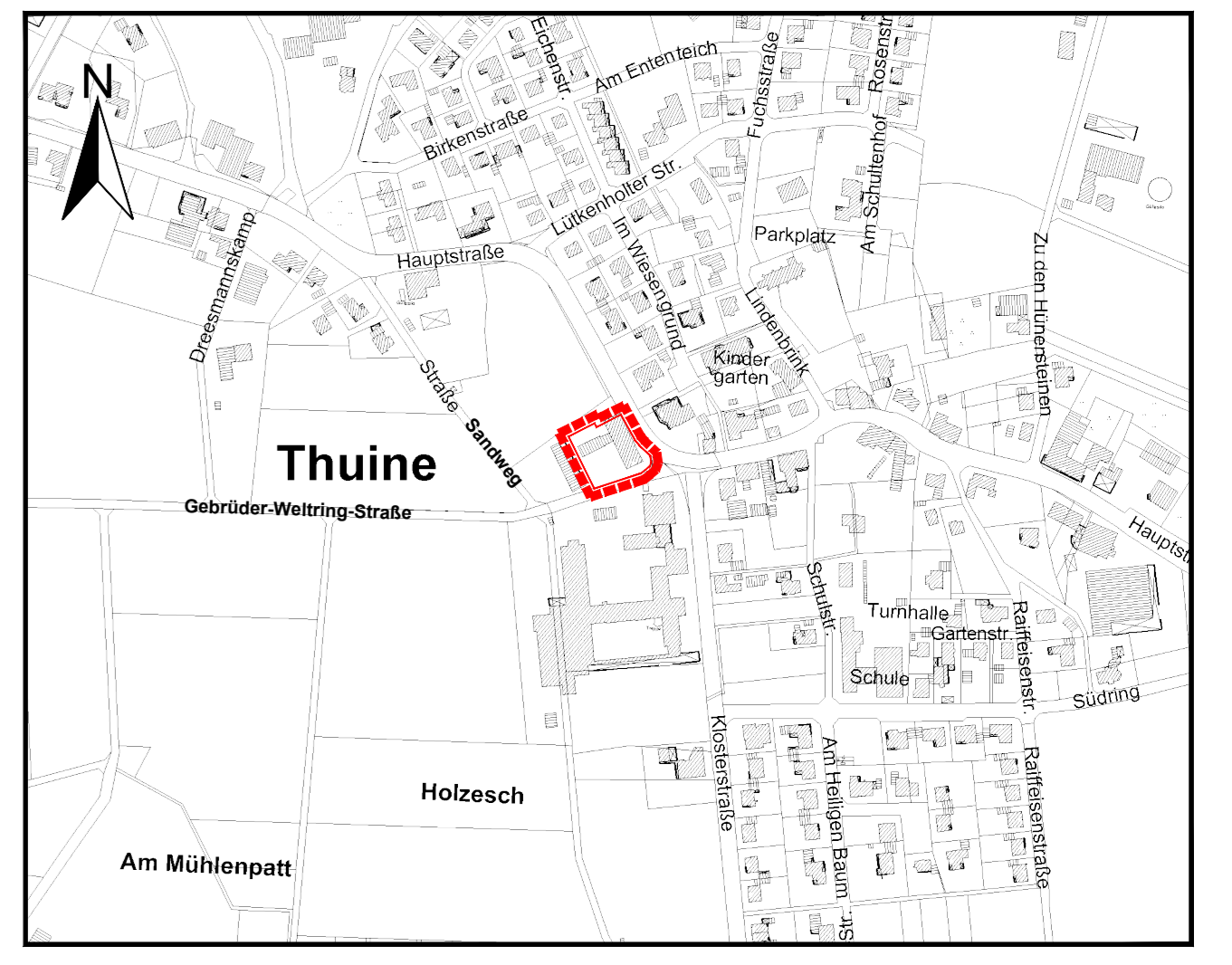
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.02.2016 im Amtsblatt Nr. 4/2016 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 29.02.2016 rechtsverbindlich geworden.

Thüne, den 29.02.2016 (Siegel) gez. Gebbe
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Thüne, den Bürgermeister

GEMEINDE THUINE Samtgemeinde Freren BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "Ecke Hauptstraße / Gebrüder-Weltring-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)



Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK) 1:5.000