



**GEMEINDE THUINE**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 22**  
**"Gewerbegebiet -Westlich der K 322- Erweiterung"**  
**-Urschrift-**

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung
  - GE Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - 0,8 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baugrenze
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
  - Grünfläche
  - ö Grünfläche (öffentlich)
  - p Grünfläche (privat)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - RRG Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - R Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Bauverbotszone (20 m) gemäß § 9 FStrG (nachrichtlich übernommen)
  - Baubeschränkungszone (40 m) gemäß § 9 FStrG (nachrichtlich übernommen)
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - LPB Lärmpegelbereich siehe textliche Festsetzung 4.1
  - LEK Lärmemissionskontingent siehe textliche Festsetzung 4.2

**Textliche Festsetzungen**

- Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO: Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße bis obere Kante des Gebäudes. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 14 m. Ausnahmsweise sind für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Antennen und sonstige technische Anlagen gem. § 31 Abs. 1 BauGB Überschreitungen von bis zu 5 m zulässig.
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Betriebsleiterwohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise nicht zulässig.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu versehen.
- Festsetzungen zum Lärmschutz
  - 4.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen, Unterrichtsräumen sowie Büroräumen.** Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich V sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Aufenthalts-, Unterrichts- und Büroräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w, res</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
 

Aufenthaltsräume, Unterrichtsräume u. ä.:	erf. R <sub>w, res</sub> = 45 dB
Büroräume u. ä.:	erf. R <sub>w, res</sub> = 40 dB

 Die Gemeinde Thuine hält die DIN-Normen zur Verfügung und zur Einsicht bereit.
  - 4.2 Gewerbelärmkontingentierung.** Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:
 

GE 1:	LEK= 65 dB(A) / 50 dB(A) pro m <sup>2</sup>	tags / nachts
GE 2:	LEK= 65 dB(A) / 50 dB(A) pro m <sup>2</sup>	tags / nachts
GE 3:	LEK= 61 dB(A) / 51 dB(A) pro m <sup>2</sup>	tags / nachts

 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die technischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind. Die Gemeinde Thuine hält die DIN-Normen zur Verfügung und zur Einsicht bereit.

**Hinweise**

- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohlenasammungen, 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 beim Landkreis Emsland 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.
- Altlasten**  
Altlasten (Altlagierungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet und im Einwirkungsbereich nicht bekannt.  
Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Emsland unverzüglich zu informieren.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**  
Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen vorgenommen.  
Allgemeine Maßnahmen:  
Durch die Bauleitplanung wird eine im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufende Forstfläche verbraucht. Die in Niedersachthine gelegenen Grundstücke der NLG, Gemarkung Thuine, Flur 26, Flurstücke 3/1 und 13 werden für den Waldersatz zur Verfügung gestellt. Die Waldersatzmaßnahme ist geeignet die durch den Verlust des Forstes entstehenden Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell betroffenen sowie nachgewiesenen Arten auszugleichen (Baumleier, Heideleiche, Waldohreule, Waldkauz, Waldschnepfe und Trauerschnäpper, einige Fledermausarten, Amphibien). Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleppen des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell vorkommenden Vogelarten (Zeitraum: 15. März bis 15. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.  
Die Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Populationen gehöhrbrütender Vogelarten und potenziell vorkommender Fledermäuse. Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind auch bei einer Fällung außerhalb dieses Zeitraumes unmittelbar vor der Maßnahme durch fiedermuskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).  
Fledermäuse:  
Weltgehender Erhalt und Festsetzung der vorhandenen Baumreihen und Gehölze als Jagdhabitate und Leitlinien für die vorkommenden Fledermausarten.  
Brutvögel:  
Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz: Für diese Arten sind geeignete Nisthilfen an Gebäuden, die sich in der Umgebung des Planbereiches befinden (Umkreis von ca. 500 m), oder Bäumen anzubringen. (1 x geeignete Nisthilfe für den Trauerschnäpper, 1 x geeignete Nisthilfe für den Gartenrotschwanz).  
Weltgehender Erhalt und Festsetzung der vorhandenen Baumreihen und Gehölze als Brutplatz für häufige Singvogelarten.  
Amphibien:  
Im Frühjahr, vor Beginn der Wanderung der Amphibien (insbesondere der Erdkröten und potenziell vorkommenden Kammmolchen) in das benachbarte Laichgewässer (nördlich des Geltungsbereiches) wird der Forstbereich mit Hilfe eines Amphibienszäunes geschlossen. Alle Amphibien werden abgefangen und in das entsprechende Gewässer ausgewetzt. Ggf. ist auch eine Umstellung in andere geeignete Gewässer möglich. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Großteil der Amphibien in den Gewässern fortpflanzen.  
Der Amphibienszaun um den Forstbestand verbleibt zunächst, um eine Rückwanderung der Amphibien im Herbst/Winter zu unterbinden. Die in Sammelnetzen gefangenen Tiere werden in nördlich angrenzende Gehölzbestände verbracht. Im ersten Winter ist somit die Fällung des Forstes, ohne ein erhöhtes Tötungsrisiko von Amphibien, möglich.  
In den Folgejahren werden am Plangebiet Krötenzäune aufgestellt um die zurückwandernden Amphibien abzufangen und umzusiedeln. In wenigen Jahren (ca. 2 Jahre) dürfte eine Amphibienwanderung in Richtung des ehemaligen Winterbernsaumes nicht mehr zu beobachten sein.  
Zaunleiche:  
Am südlichen Rand des Geltungsbereiches sind zur Stützung der Population der Zaunleiche mindestens 4 Lesehaufen anzulegen. Diese können wahlweise aus Steinen oder Baumstäben bestehen. Sie sollten so angelegt werden, dass sie durch die Sonneneinstrahlung während der Sommermonate erwärmt werden können.
- 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 Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, und bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abtragungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen (§ 9 Abs. 6 FStrG).  
Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen -freistehend oder an Gebäuden- innerhalb der 40 m - Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 214 erforderlich.  
Der Geschäftsbereich Lingen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist bei der Errichtung bzw. Herstellung von baulichen Anlagen innerhalb der Bauverbotszone im Zusammenhang mit der Errichtung von Gewerbetrieben entlang der Bundesstraße 214 am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

**Kennzeichnung**

- Grundstücke in diesem Bereich müssen über eine Versicherungsmulde, die im Bereich der Bauverbotszone bzw. am südlichen Rand der Grundstücke angelegt werden sollte, oberflächennah entwässern. Es erfolgt kein Anschluss dieser Grundstücke an die Regenwasserkanalisation bzw. den Regenrückhaltegraben.

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

© 2013 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Lingen

Landkreis Emsland  
 Gemeinde : Thuine  
 Gemarkung : Thuine  
 Flur : 21  
 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 nichtöffentliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.  
 Antragsbuch Nr.: LA-78/13  
 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 25.03.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofoto ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 27. MRZ. 2014  
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Lingen  
 Katasteramt Lingen

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Thuine den Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet -Westlich der K322- Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
 Thuine, 19.02.2014

**Verfahrensvermerke**

- Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.07.2013 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Thuine, 19.02.2014
- Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:  
**regionalplan + upv planungsbüro peter stelzer GmbH**  
 Grulandstraße 2; 49832 Freren  
 Freren, den 19.02.2014
- Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.11.2013 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.12.2013 bis 23.01.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Thuine, 19.02.2014
- Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 19.02.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.  
 Thuine, 19.02.2014
- Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2014 im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.  
 Dieser Bebauungsplan ist damit am 28.02.2014 rechtsverbindlich geworden.  
 Thuine, 28.02.2014
- 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, \_\_\_\_\_

**GEMEINDE THUINE**  
**Samtgemeinde Freren**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 22**  
**"Gewerbegebiet -Westlich der K 322- Erweiterung"**  
**-Urschrift-**

