



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

© 2014 **LGLN**
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
 Gemeinde: Anderveenne
 Gemarkung: Anderveenne
 Flur: 33
 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 Verantwortung für nichtteilige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragsbuch Nr.: L4-1531/4 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 31.07.2014). 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 26. JAN. 2015
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 Katasteramt Lingen

GEMEINDE ANDERVENNE
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"Südlich der Schulstraße" - Urschrift -

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Anderveenne diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Südlich der Schulstraße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen a la Satzung beschlossen.

Anderveenne, 19.01.2015
 Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche
 Fläche zum Abstellen von Müllbehältern
 Straßenbegrenzungslinie

GRÜNLÄCHEN

Grünfläche privat
 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Grenze des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 "Großer Esch"

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 Kellerwohnungen 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 vorderen Grundstücksgrenze und der Baugrenze (= vordere Bauflicht) 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 (Schwarzerle)
 Betula pendula (Sandbirke)
 Fagus sylvatica (Rotbuche)
 Quercus petraea (Traubeneiche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzliste Laubstrauch:
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Salix caprea (Salweide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
 Bäume als Hochstamm: 0 - 12 cm Stammumfang
 Sträucher: 60 - 100 cm Höhe

§ 7 Die östlich und südlich verlaufende 0,6 m breite private Grünfläche ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten und darf nur als Rasenfläche genutzt werden.

§ 8 In der 5,0 m x 3,0 m großen mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche, die gleichzeitig mit einer privaten Grünfläche mit teilweisem Pflanzgebot überlagert wird, sind wegen der dort verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen Anpflanzungen nur mit leitungsschützenden Maßnahmen (Wurzelschutzgewebe) zulässig.

§ 9 Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser aus dem Plangebiet ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWVG) 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 Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflicht - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks zählen hierzu auch die Bepflanzungen sowie gestalterische und bauliche Elemente.

§ 3 Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind Staffelgeschosse aus denkmalrechtlicher Sicht nicht zulässig. Bauvorhaben sind außerdem vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

HINWEISE

1. **Denkmalpflege / Bodenfunde**

1.1 Mit der Sägemühle und dem dazugehörigen Drehkran in der "Schulstraße 7, Anderveenne" sowie der St. Andreas Kirche mit Kirch- und Friedhof befinden sich zwei Baudenkmale in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. An der Erhaltung dieser Baudenkmale besteht ein öffentliches Interesse.

Im Rahmen des Umgebungsschutzes (§ 8 Nds. Denkmalschutzgesetz) könnte es bei der Neubebauung des Grundstückes zu Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Baudenkmale kommen.

1.2 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).

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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 des NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44 - 40 39 oder (05931) 44 - 40 41.

2. **Landwirtschaft**

Durch die Ausbringung von Gülle und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als örtlich hinzunehmen sind.

3. **spezieller Artenschutz**

Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten (Zeitraum: Anfang März bis Ende Juni) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.

Evtl. notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. Oktober (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Populationen gehöhlbrütender Vogelarten und Fledermäusen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist der Bestand in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland auf Höhenbäume und mögliche Winterquartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland und einer ggf. notwendigen Ökologischen Bautüberwachung 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 in den betroffenen Bereichen zu verzeichnen sind.

740 m² mögliche Grundstücksgrenzen mit Angaben zur Flächengröße
 Sichtdreieck

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.09.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.09.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

Anderveenne, 19.01.2015
 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvv planungsbüro peter steizer gmbh
 Grulandstraße 2; 49832 Freren

Freren, 19.01.2015
 Planverfasser

Nach örtlicher Bekanntmachung am 16.09.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan nebst Kurzerläuterung wurde hierzu vom 24.09.2014 bis 24.10.2014 öffentlich dargelegt. Zudem fand am 22.10.2014 eine Anhörungsversammlung statt.

Anderveenne, 19.01.2015
 Der Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.09.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Anderveenne, 19.01.2015
 Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.11.2014 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 20.11.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.12.2014 bis 05.01.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Anderveenne, 19.01.2015
 Der Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.11.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Anderveenne, 19.01.2015
 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 19.01.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB a la Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Anderveenne, 19.01.2015
 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.02.2015 im Amtsblatt Nr. 4/2015 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 13.02.2015 rechtsverbindlich geworden.

Anderveenne, 13.02.2015
 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.

Anderveenne, _____
 Der Bürgermeister

GEMEINDE ANDERVENNE
Samtgemeinde Freren

BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"Südlich der Schulstraße"

-Urschrift-

