



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

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

Landkreis Emsland
 Gemeinde : Anderverenne
 Gemarkung : Anderverenne
 Flur : 31, 32
 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 nichtamtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragsbuch Nr.: L4-155/14
 (bei Rückfragen bitte angeben)

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

GEMEINDE ANDERVERENNE
BEBAUUNGSPLAN NR. 9
"Kirchstraße Nordwest" - 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 (NKG) hat der Rat der Gemeinde Anderverenne diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Kirchstraße Nordwest", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Anderverenne, 19.01.2015

Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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

Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

BAUWEISE, BAUGRENZE

offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

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

Nachrichtliche Übernahmen

Grenze des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1 "Kirchstraße"

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 Bauflucht) 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 Laubbäume:	Pflanzliste Laubsträucher:
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)	<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle)	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)
<i>Betula pendula</i> (Sandbirke)	<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)
<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)	

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

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

HINWEISE

1. **Denkmalpflege / 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).
 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 ortsüblich hinzunehmen sind.

3. **Emissionen Bundesstraße 214**
 Von der Bundesstraße 214 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

4. **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 Beeinträchtigung von Populationen gefährdeter Vogelarten und Fledermäusen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist der Bestand in Abstimmung mit der UNB 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 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 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Anderverenne, 19.01.2015

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:
regionalplan & uvp planungsbüro peter steizer gmbh
 Grulandstraße 2; 49832 Freren

Freren, 19.01.2015

Planverfasser

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

Anderverenne, 19.01.2015

Der Bürgermeister

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

Anderverenne, 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 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Anderverenne, 19.01.2015

Der Bürgermeister

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

Anderverenne, 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 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Anderverenne, 19.01.2015

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.02.2015 im Amtsblatt Nr. 51/015 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 27.02.2015 rechtsverbindlich geworden.

Anderverenne, 27.02.2015

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.

Anderverenne, _____

Der Bürgermeister

GEMEINDE ANDERVERENNE
Samtgemeinde Freren
BEBAUUNGSPLAN NR. 9
"Kirchstraße Nordwest"

-Urschrift-

