

# **Bebauungsplan Nr. 23**

## **„Pollstege II“**

Gemeinde Ringe

Landkreis Grafschaft Bentheim

### **Textliche Festsetzungen:**

#### **Höhenlage baulicher Anlagen:**

Die Oberkante Erdgeschossfußboden der Hauptgebäude darf nicht mehr als 0,50 m über Oberkante fertiger Straße liegen.

#### **Ausnahmen und Befreiungen:**

Von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 (1) BauGB in begründeten Fällen die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, sofern hierdurch die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

- Höhenlage baulicher Anlagen bis 0,30 m unterschiedlicher Höhe

#### **Nebenanlagen:**

Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig. Soweit diese Anlagen den festgesetzten überbaubaren Bereich zu öffentlichen Flächen überschreiten, ist die Zustimmung der Gemeinde Ringe erforderlich.

#### **Grundflächenzahl ( § 19 (4) BauNVO):**

~~Zur besonderen Berücksichtigung der Belange des Natur- und Wasserhaushalts und zur Erhaltung der Versickerung von Oberflächenwasser darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO nur um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.~~

Geändert mit der 1. Änderung vom 12.05.2015

Die Ermittlung der Grundflächenzahl und die zulässige Grundfläche richten sich nach § 19 BauNVO.

#### **Maßnahmen zur Regenwasserversickerung:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB wird für die bebaubaren Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes die dezentrale Verbringung des Regenwassers vorgeschrieben. Das Regenwasser ist auf dem entsprechenden Grundstück dem Grundwasser zuzuleiten.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

- Erhalt der an den nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsgrenzen stehenden alten Baumreihen (degenerierte Baumwallhecke) und Festsetzung als Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB. Bei einem Eingriff in die Wallhecke ist entsprechender Ersatz zu leisten (Ersatzwallhecke für die Länge des in Anspruch genommenen Abschnitts im Verhältnis 1:1). Für den Fall ist eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Graftschaft Bentheim zur Lage und Anlage einer Ersatzwallhecke vorzunehmen.
- Schutz zu erhaltender und gefährdeter Gehölzbestände im Zuge der Baumaßnahmen nach RAS-LP4 und DIN 18920
- soweit möglich lokale Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen und im Verkehrsraum vor Ort. Unter Beachtung und nach Maßgabe des vorhandenen Grundwasserflurabstandes und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind geeignete Maßnahmen (z.B. Regenrückhaltung, Ableitung, Versickerung) festzulegen
- umsichtige, an geltende Vorschriften und Richtlinien orientierte Vergabe und Ausführung der Bauarbeiten zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser, zur Minimierung der Lärm- und Staubimmissionen und zur Minimierung der Bodenverdichtung etc.

### **Öffentliche Grünfläche**

An der östlichen Plangebietsgrenze ist angrenzend zur Pollstege eine öffentliche Grünfläche geplant. Der vorhandene Baumbestand wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Zudem ist hier die Neuanpflanzung und Ergänzungspflanzung von ca. 10 standortgerechten, einheimischen Hochstämmen (Stiel-Eichen, Stammumfang mind. 14 bis 16 cm) im Pflanzabstand von ca. 10 m vorgesehen.

### **Private Grünfläche**

An der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird auf den privaten Grundstücksflächen eine private Grünfläche festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Zudem ist hier die Neuanpflanzung und Ergänzungspflanzung der vorhandenen Baumhecke mit mindestens 6 Stieleichen im Pflanzabstand von ca. 10 m geplant

### **Denkmalpflege:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde ( das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Graftschaft Bentheim, Postfach 18 49, 48522 Nordhorn sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege –Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, gemeldet werden.

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.

### **Widmung der Verkehrsfläche:**

Die Verkehrsfläche im Plangebiet gilt gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §6 Abs. 5 NStr.G. als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.