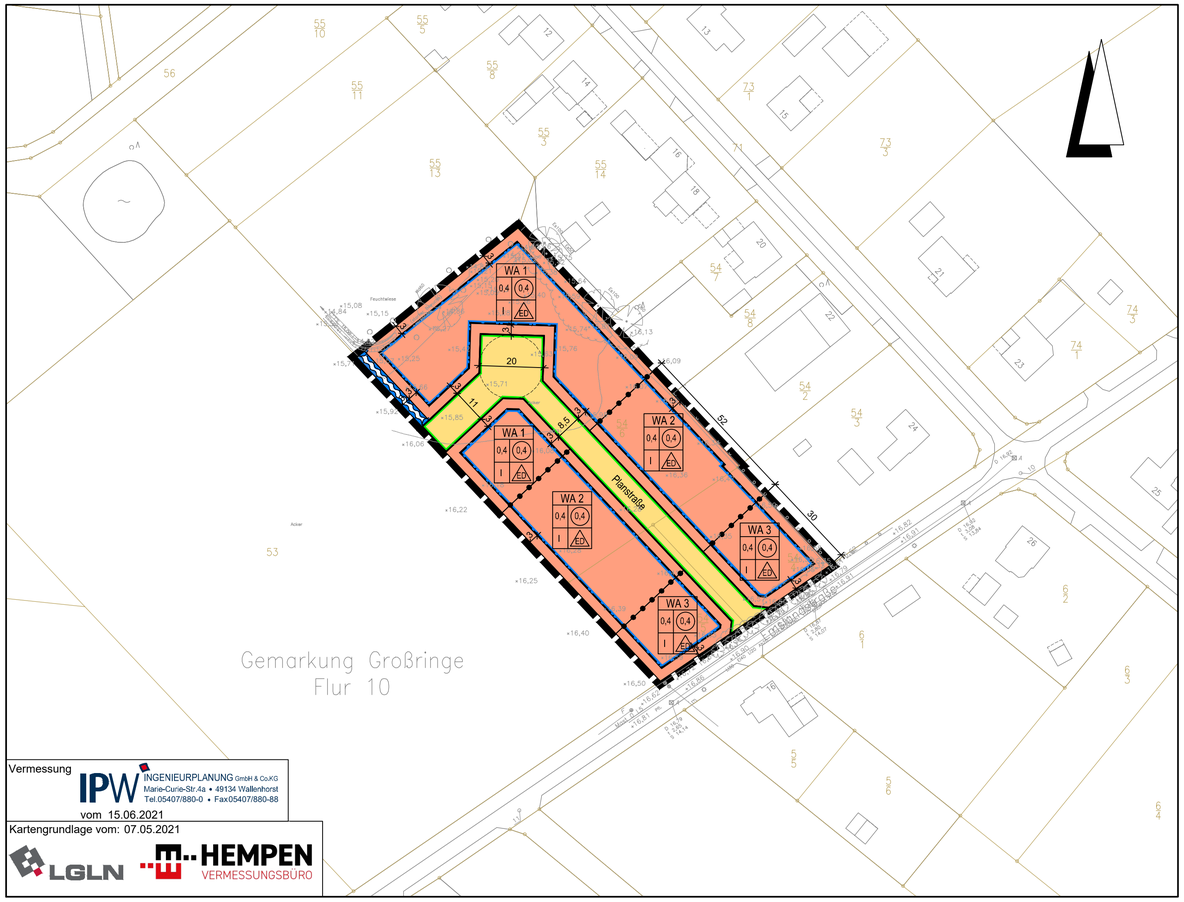


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,4) — Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ringe hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 12.11.2021 bis einschl. 13.12.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Ringe, den .....

.....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ringe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2023 als Satzung (§10 BauGB).

Ringe, den .....

.....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 27 "Emslandstraße / Königsfelder Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.06.2023 rechtsverbindlich geworden.

Ringe, den .....

.....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Ringe, den .....

.....

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

In den festgesetzten WA-Gebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Flächen für Nebenanlagen und für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 19 BauNVO

Die Errichtung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Innerhalb der WA-Gebiete darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe das jeweilige Maß nicht überschreiten.

	Erdgeschoßfußbodenhöhe
WA 1	OK max. 17,00 m ü. NHN
WA 2	OK max. 17,20 m ü. NHN
WA 3	OK max. 17,30 m ü. NHN

1.4 Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur Oberkante Dachfirst (höchster Punkt der Dachhaut), 10,5 m nicht überschreiten.

1.5 Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als 1 Wohngebäude.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die **Außenanlagen der privaten Baugrundstücke** sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten oder Folienbeeten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Baufeldräumung: Die Baufeldräumung und das Abschieben von Oberboden müssen außerhalb der Brutsaison und somit zwischen 01. August und 28./29. Februar eines Kalenderjahres erfolgen. Sollte das Beseitigen von Vegetation oder das Abschieben von Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und bodenbrütender Feldvögel durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Fällungen / Rodungen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, auf den Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, sind die Gehölze durch eine fachkundige Person auf evtl. besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind grundsätzlich vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die Untersuchung ist nur durch fachkundliches Personal durchzuführen und das Protokoll der Untersuchung ist der UNB zu übersenden.

1.7 Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücke anfallende Regenwasser durch oberflächennahe Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dazu ist das Gelände entsprechend aufzuhöhen, um eine minimale vertikale Sickerraummächtigkeit von 0,7 m zu schaffen. Die Versickerung hat hier über Mulden mit einer belebten Oberbodenschicht von mind. 0,30 m zu erfolgen. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

2.1 Dachausbildung

Es sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm) mit Neigungswinkel zwischen 27 und 45 Grad zulässig. Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchgiebel und Frontspieße) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten und müssen von den Ortgängen (seitliche Dachränder) einen Abstand von mindestens einem Meter halten. Garagen und Nebengebäuden sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2.2 Einfriedungen

Lebende Hecken, Mauern, Holz- oder Metallzäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m (gemessen von der OK des geplanten Grundstücks auf dem die Einfriedung errichtet wird) zulässig. Mauern, Holz- oder Metallzäune sind ab einer Höhe von 0,60 m zur grundstücksabgewandten Seite vollständig einzugrünen. Diese Einfriedungen sind so zu errichten, dass die Eingrünung vollständig auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Emslandlagers Alexisdorf. Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind. Die Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Auflagen:

1. Vor dem Beginn der Erdarbeiten ist abzuklären, ob eine archäologische Prospektion (Voruntersuchung) notwendig ist. Das bedeutet, dass ggf. im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären ist, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden sein könnte.
2. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Hinweise:

1. Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
2. Es wird angeregt, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim und mit der zuständigen Bezirksarchäologin des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Ringe diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Emslandstraße / Königsfelder Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ringe, den ..... (SIEGEL)

.....

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ringe hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ringe, den .....

.....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Marie-Curie-Straße 4a, 49134 Wallenhorst.

Wallenhorst, den .....

.....
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Landkreis:	Grafschaft Bentheim
Gemeinde:	Ringe
Gemarkung:	Großringe
Flur:	10
Maßstab:	1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021 LGLN
Antrags-Nr. 21PL002

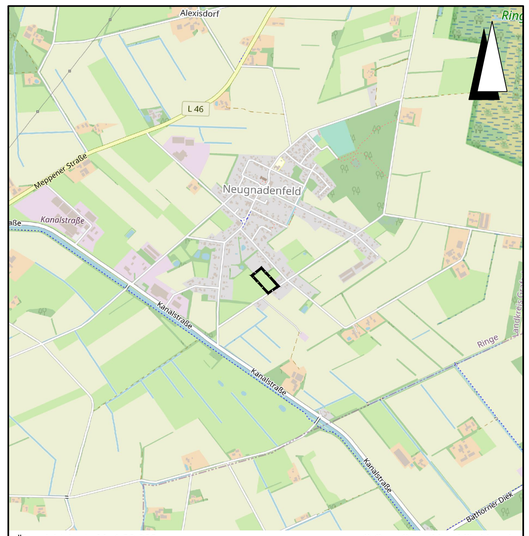
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16.05.2018 Nds.GVBl. S. 66).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.05.2021).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den .....

.....
Vermessungsbüro Hempen GbR
Öffentlich bestellte(r) Vermessungsingenieur(in)
Seilerbahn 7, 48529 Nordhorn



Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88	bearbeitet	2023-06	Wm
	gezeichnet	2023-06	Ber/Gt
gez. ppa. Desmarowitz	geprüft	2023-06	Wm
Wallenhorst, 2023-06-13 Matthias Desmarowitz	freigegeben	2023-06	Dw

Plan-Nummer: H:\EMLIC-SG\221130\PLAENE\BP\bp_bplan-27_04_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Landkreis Grafschaft Bentheim

GEMEINDE RINGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 27
"Emslandstraße / Königsfelder Straße"
in Neugnadenfeld

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB

ABSCHRIFT — Maßstab 1:1.000