

1 Textliche Festsetzungen (BauGB § 9, BauNVO 2017)

1.1 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der zur Außenseite der Umfassungswände des jeweiligen Gebäudes nächstgelegene, in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HB).

Die Höhe der Höhenbezugspunkte (HB) ist in Normalhöhenull (NHN) angegeben.

Die genaue Lage der Höhenbezugspunkte (HB) ist durch die folgenden ETRS 1998 UTM Zone N32 Koordinaten bestimmt:

Höhenbezugspunkt (HB)	Höhe	Ostwert	Nordwert
01	17,35 m	32400502.59	5870066.07
02	17,60 m	32400488.47	5870045.44
03	17,99 m	32400460.48	5870048.81
04	18,12 m	32400439.85	5870062.93
05	18,25 m	32400419.22	5870077.05
06	18,38 m	32400398.59	5870091.17
07	18,45 m	32400383.16	5870101.70
08	18,10 m	32400474.35	5870024.81
09	18,60 m	32400460.23	5870004.18
10	19,21 m	32400446.10	5869983.55
11	19,69 m	32400428.63	5869958.02
12	19,93 m	32400403.65	5869956.25
13	19,93 m	32400378.79	5869953.83
14	19,80 m	32400354.21	5869949.35
15	20,17 m	32400417.86	5869942.29
16	20,70 m	32400403.74	5869921.66
17	21,20 m	32400389.62	5869901.03
18	21,88 m	32400375.50	5869880.40
19	20,12 m	32400449.40	5869950.85
20	20,84 m	32400459.40	5869927.93
21	21,56 m	32400469.40	5869905.02
22	22,27 m	32400479.40	5869882.11
23	23,57 m	32400489.40	5869859.20
24	24,82 m	32400499.40	5869836.28
25	26,27 m	32400509.40	5869813.37
26	27,72 m	32400519.40	5869790.46

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,5 m und die Firsthöhe (FH) 10,0 m über dem Bezugspunkt.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

1.2 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.4 Immissionsschutz

Im gesondert gekennzeichneten lärmbelasteten Bereich des allgemeinen Wohngebietes, südöstlich der 55 dB(A)-Linie, sind offenbare Fenster- von Wohn- und Aufenthaltsräumen nur in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungssystemen zulässig. Der ausreichende Lärmschutz der schallgedämmten Lüftungssysteme ist gutachterlich nachzuweisen.

Alternativ ist eine Belüftung der Räume über Fenster außerhalb des gekennzeichneten Bereiches sicherzustellen.

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien sind im gesondert gekennzeichneten Lärmbereich auf der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite nur zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand, Nebengebäude) geschützt sind.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.5.1 Öffentliche Grünfläche – Fußweg

Auf der öffentlichen Grünfläche "Fußweg" ist die Freihaltung eines unbefestigten Fußweges in einer Breite von maximal 1,5 m zulässig. Die übrige Fläche ist extensiv zu bewirtschaften und darf maximal einmal im Jahr gemäht werden.

1.5.2 Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind extensiv zu pflegen und dürfen maximal einmal im Jahr gemäht werden, um sie gehölzfrei zu halten.

1.5.3 Öffentliche Grünfläche – Regenrückhalteanlage (RRA)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhalteanlage" dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Das Gewässer ist mit einer langgezogenen, vielgestaltigen Uferlinie, wechselnden Böschungseignungen, einem unregelmäßigen Relief der Gewässersohle und der Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung herzustellen. Künstliche bzw. technische Anlagen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das Gewässer ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und darf nur im Bedarfsfall extensiv gepflegt werden. Die übrige Fläche ist extensiv zu bewirtschaften und darf maximal einmal im Jahr gemäht werden.

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

2.1 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden Erschließungsstraße, zulässig.

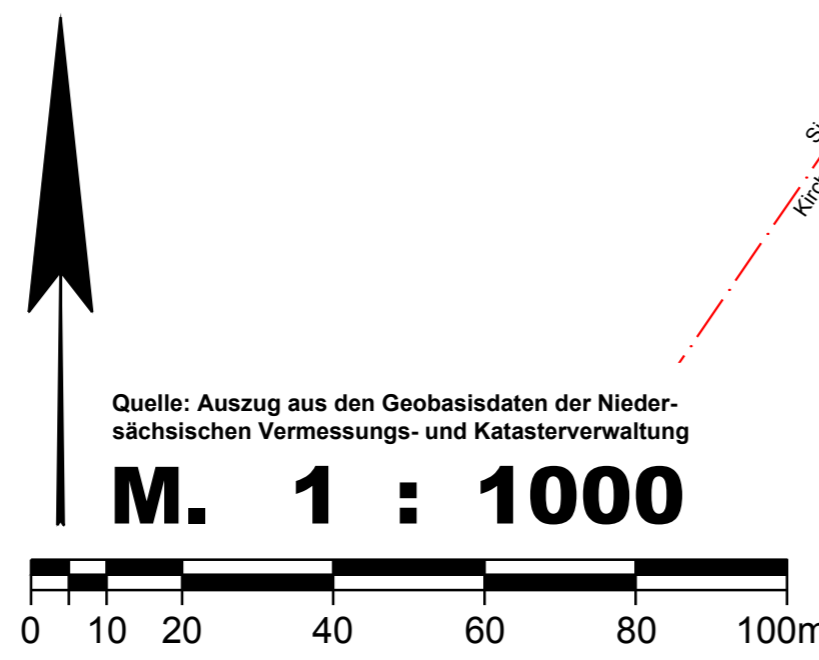
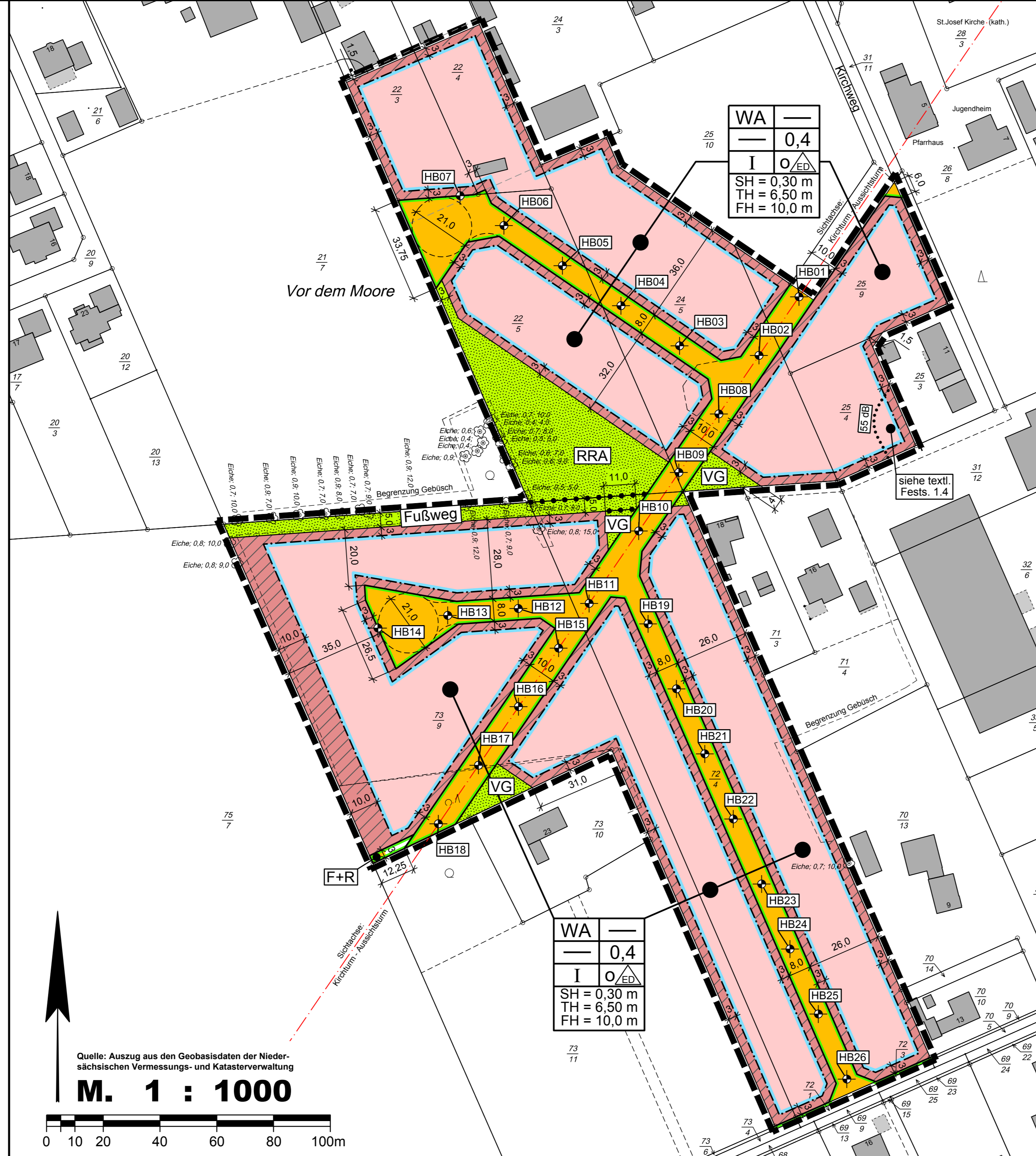
2.2 Oberflächenwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

2.3 Freileitungen

Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.



3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 42 "Zwischen Kirche und Erholungsgebiet I" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 "Zwischen Kirche und Erholungsgebiet", rechtskräftig seit dem 15.06.2018, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

3.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmebeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3 Hinweise

3.4 Wehrtechnische Dienststelle – WTD 91 –

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

3.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

3.6 Landesstraße 51

Von der Landesstraße 51 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Surwold diesen Bebauungsplan Nr. 42 "Zwischen Kirche und Erholungsgebiet I", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Surwold, den

.....
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Zwischen Kirche und Erholungsgebiet I" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Surwold, den

.....
Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8, 49757 Wertle, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werte, den

.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Surwold, den

.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Surwold, den

.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Surwold hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Surwold, den

.....
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 42 ist damit am in Kraft getreten.

Surwold, den

.....
Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Surwold, den

.....
Bürgermeisterin

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 25

Gemarkung: Surwold

Maßstab: 1:1000

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

© 2018



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den

.....
Siegel

.....
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

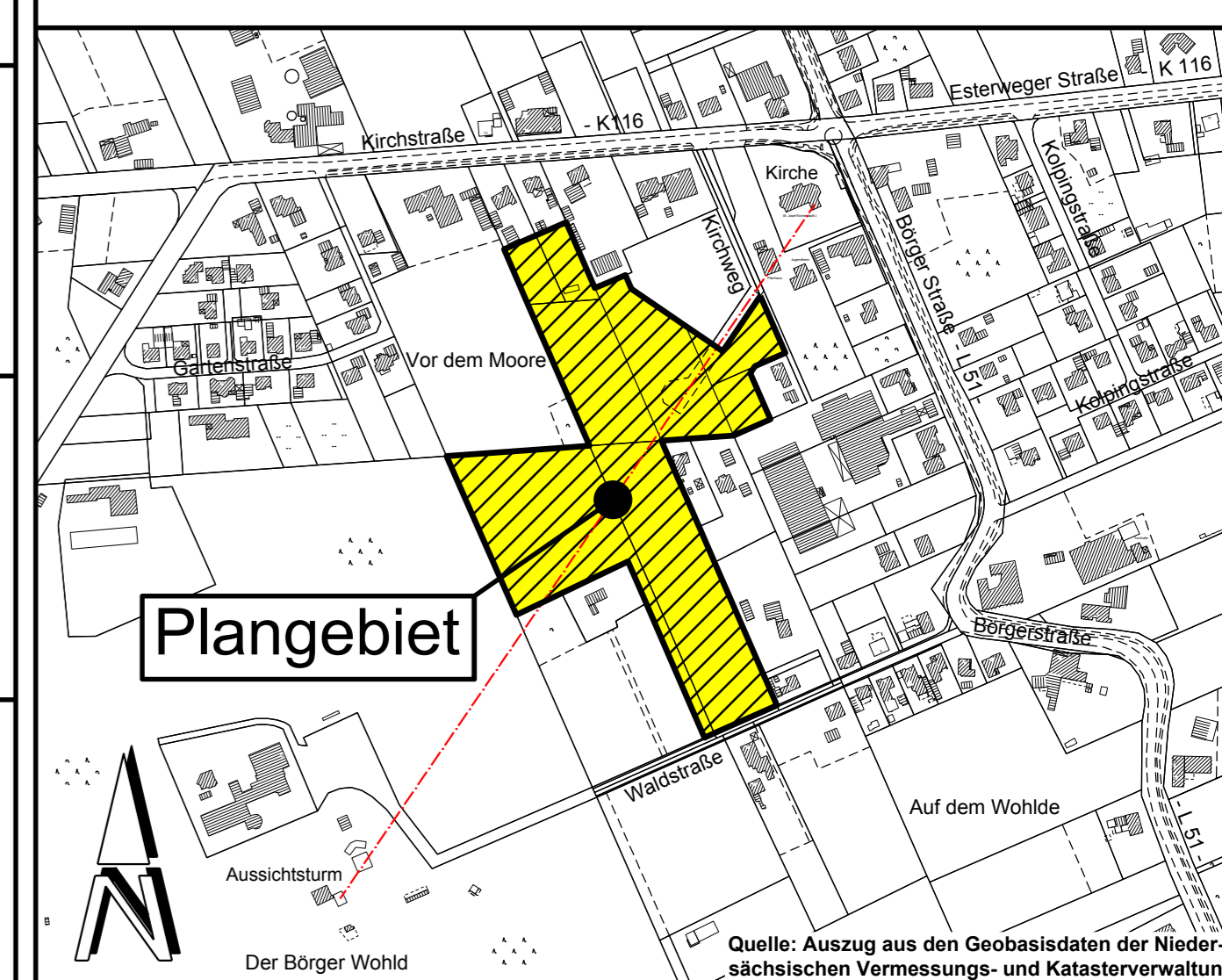
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SH = 0,30 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH = 6,50 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 10,0 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R = Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmungen: FuSweg
- RRA = Regenrückhalteanlage
- VG = Verkehrsgrün
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung des lärmbelasteten Bereiches über 55 dB(A) tags

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	
Traufhöhe (TH)	
Firsthöhe (FH)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Surwold
Hauptstraße 87
26903 Surwold
Stand: 01.04.2019

Bebauungsplan Nr. 42

" Zwischen Kirche und Erholungsgebiet I "

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -