

Planunterlagen für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Surwold Flur: 38
Maßstab: 1:1000

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

© L4-8/2022  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 Januar 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den...08.09.2022....

Katasteramt Papenburg

Gez. Kuncke (VmoOAR) Siegel
(Unterschrift)

Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 / 1808) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Überbaubarer Bereich
Nicht überbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe 6,50m über OK Planstraße
FH Firsthöhe 10,00m über OK Planstraße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

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

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

P R Ä M B E L

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3, DES § 10 UND DES § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 1 NR. 5 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE SURWOLD DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBERSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GEZ. TRENTMANN Siegel
BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 "BÖRGERWALD-ORTSMITTE"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.02.2022 DIE AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 24.03.2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

26903 SURWOLD, 06.09.2022
GEZ. TRENTMANN Siegel
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG, 28.06.2022
GEZ. I. A. MOOS Siegel
PLANVERFASSER

Ing.-Büro W. Grote GmbH Bahnhofsstraße 6-10
26871 Papenburg Tel.: (04961)9443-0 Fax: (04961)9443-50

BETEILIGUNGSVERFAHREN

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.02.2022 DEM ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN § 13 A IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 24.03.2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DER ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 31.03.2022 BIS 06.05.2022 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM 06.05.2022 GEBEBEN.

26903 SURWOLD, 06.09.2022
GEZ. TRENTMANN Siegel
BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.02.2022 DEM ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 13 A IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 24.03.2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DER ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 31.03.2022 BIS 06.05.2022 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM 06.05.2022 GEBEBEN.

26903 SURWOLD, 06.09.2022
GEZ. TRENTMANN Siegel
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13 A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 28.06.2022 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26903 SURWOLD, 06.09.2022
GEZ. TRENTMANN Siegel
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13 A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 28.06.2022 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26903 SURWOLD, 06.09.2022
GEZ. TRENTMANN Siegel
BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 31.08.2022 IM AMTSBLATT 33/2022 BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 IST DAMIT AM 31.08.2022 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26903 SURWOLD, 06.09.2022
GEZ. TRENTMANN Siegel
BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26903 SURWOLD,
BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26903 SURWOLD,
BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Gebäudehöhe/Traufenhöhe** (gemäß §18 (1) BauNVO)
Die **Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe** im Änderungsbereich wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.
Die maximale **Höhe der Traufpunkte** (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche) der Gebäude im Wohngebiet (WA) wird auf 6,50 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte).

2. **Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahnmitte der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.
Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

1. Auf der festgesetzten Wohnbaufläche sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von min. 12° bis max. 50° zulässig.
Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung als 12° oder als Flachdach ausgebildet werden.

HINWEISE

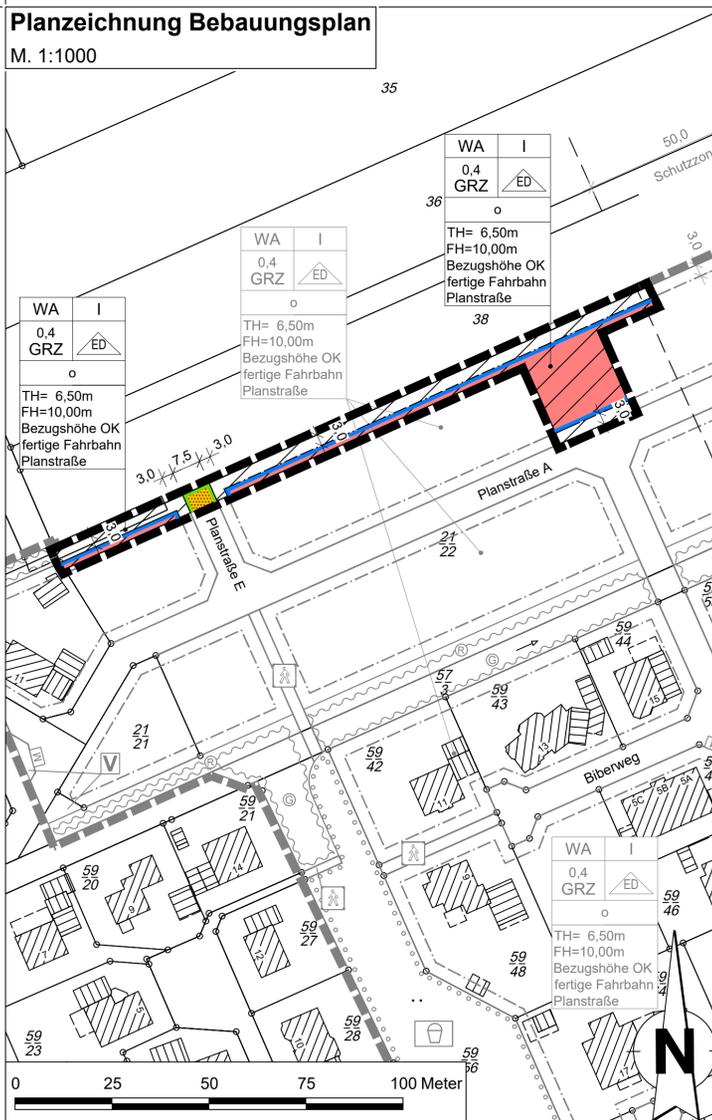
a) **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Emsland: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

b) **Baugrund**
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.
Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) **Brandschutz**
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Surwold gewährleistet.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Surwold errichtet und unterhalten.
Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Durchführungsverordnung zum Niedersächsischen Baugesetz (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen.
Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) vorhanden ist. Eventuell erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau durch die Gemeinde errichtet und unterhalten.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

d) **Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.



e) **Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft**
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der An siedlungswilligen nicht gestellt werden.

f) **Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Moppen)**
Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

g) **Versorgungsleitungen**
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

h) **Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen**
Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

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

j) **Bauliche Nutzung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

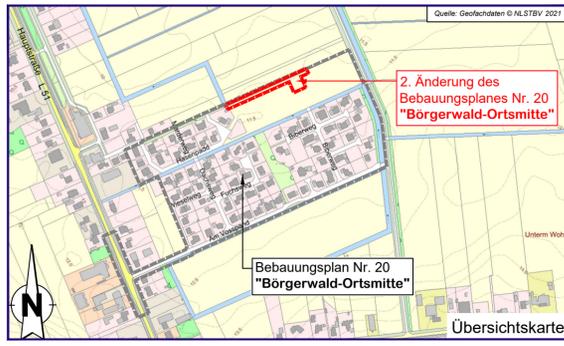
k) **Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Surwold, Baumt Zimmer 4, eingesehen werden.

l) **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

 **Gemeinde Surwold**
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20
"Bürgerwald-Ortsmitte"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB)

- ABSCHRIFT -



Datum: 28.06.2022

Telefon: (04961)9443-0 · Telefax: (04961)9443-50 · mail@ing-buero-grote.de · Telefon: 04965/9131-0 · Telefax: 04965/913199 · E-Mail: info@surwold.de

 **ING.-BÜRO W. GROTE**
Bahnhofsstraße 6-10 · D-26871 Papenburg

GEMEINDE SURWOLD
Hauptstr. 75 · 26903 Surwold

P:\Surwold\1980 2. Ä. BPl Nr. 20 BW-Ortsmitte\09 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\2. Ä. BPlan Nr. 20.dwg