

1 Textliche Festsetzungen (BauGB § 9, BauNVO 2017)

1.1 Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
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. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.
Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) beträgt 10,0 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Verkehrsflächen und straßen-seitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.3 Zahl der Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

1.4 Verkehrslärm
Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind im Lärmpegelbereich III an der Hausseite zur B 401 (Nordseite) Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschragen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Table with 6 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A), erf. R'W,res in dB (Wohnräume), R'W in dB (Wand), R'W in dB (Fenster), Schallschutzklasse Fenster.

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'W,ges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Wohngebäude im Lärmpegelbereich III gilt:
Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III ohne straßenabgewandte Fenster (Fenster nur auf der Nordseite) sind schalldgedämmte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'W,ges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im lärmbelasteten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Süd-seite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Nordseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

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

1.5.1 Private Grünfläche – Verkehrsgrün (VG)
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ist extensiv zu pflegen und darf maximal einmal im Jahr gemäht werden.

1.5.2 Private Grünfläche – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" ist extensiv zu pflegen und darf maximal einmal im Jahr gemäht werden, um sie gehölfrei zu halten.

1.5.3 Private Grünfläche – Regenrückhalteanlage (RRA)
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhalteanlage" dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Das Gewässer ist mit einer lang-gezogenen, vielgestaltigen Uferlinie, wechselnden Böschungseigungen, 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 auf dieser Grünfläche vorhandenen standortgerechten, heimischen Laubgehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze der Pflanzliste zu ersetzen.

Die übrige Fläche ist extensiv zu bewirtschaften und darf maximal einmal im Jahr gemäht werden.

1.5.4 Private Grünfläche – Lärmschutzwall (LSW)
Auf der privaten Grünfläche "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m über der Fahrbahnoberkante des Pastorenweges zu errichten bzw. anzulegen. Die Fläche ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4.5 mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.5.5 Private Grünfläche – Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der privaten Grünflächen, die als Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind vorhandene standortgerechte, heimische Laubgehölze zu erhalten und durch Gehölze der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Table with 4 columns: Pflanzliste, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica, Frangula alnus, Populus tremula, Bergahorn, Hängebirke, Haselnuss, Weißdorn, Rotbuche, Faulbaum, Zittepappel, Prunus spinosa, Quercus petraea, Quercus robur, Rosa canina, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Schlehe, Traubeneiche, Stieleiche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Eberesche.

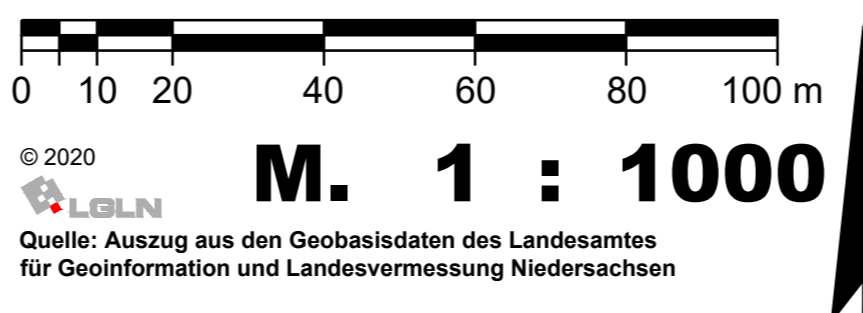
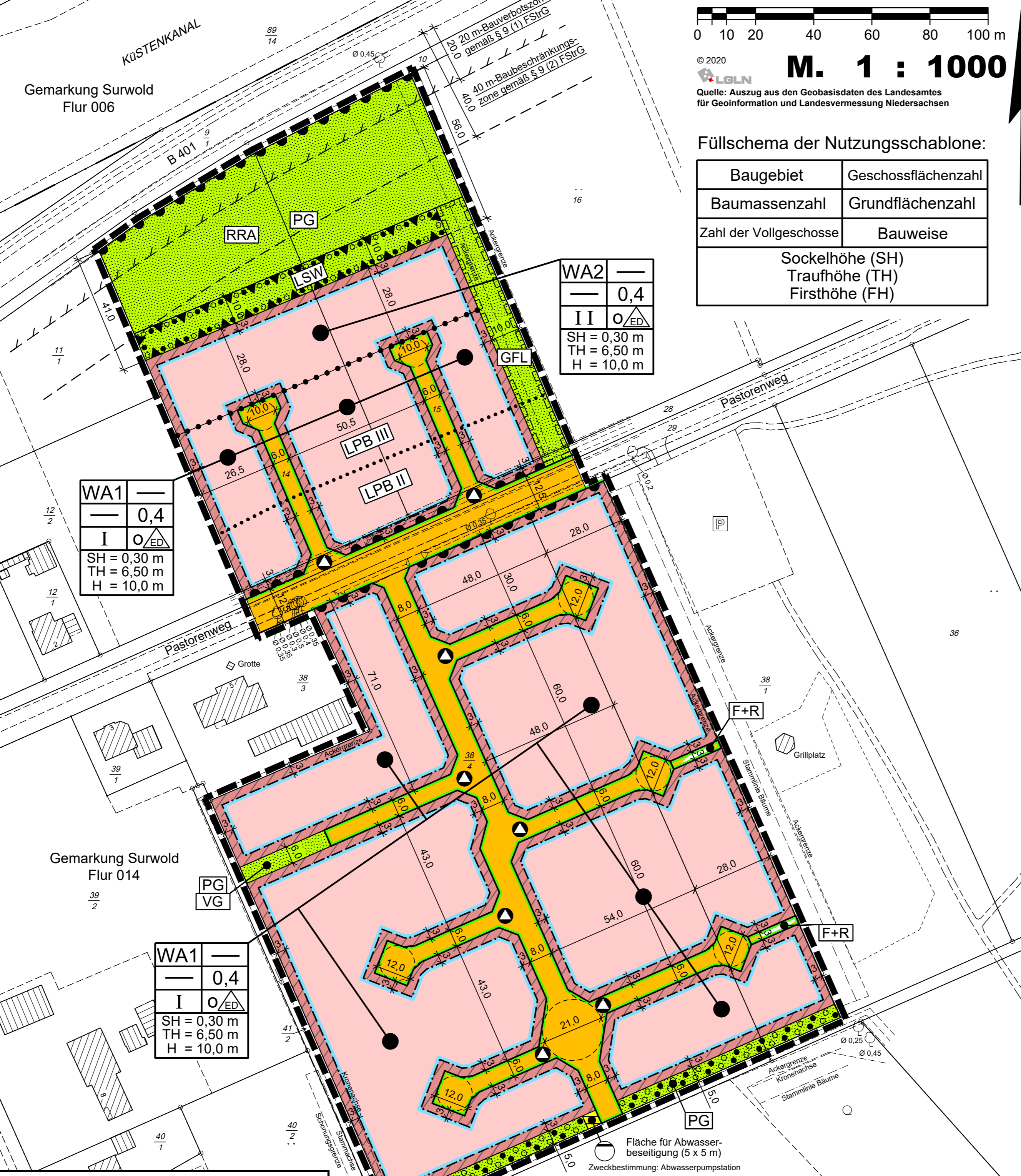
2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3)

2.1 Einfriedigungen
Im Plangebiet sind als straßenseitige Grundstückseinfriedung nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. In die lebenden Hecken integriert sind zusätzlich sich unterordnende, blickdurchlässige Zäune aus Metall oder Holz zulässig.

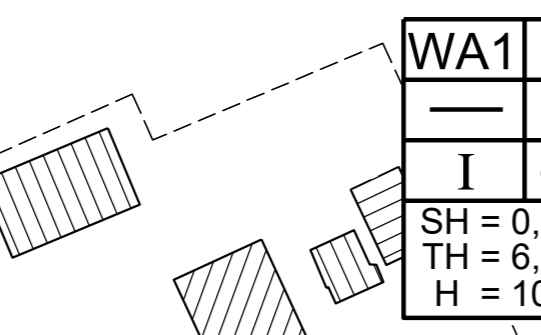
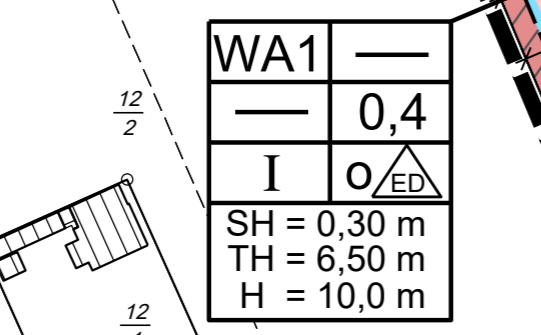
2.2 Oberflächenwasser
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den 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.

2.4 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstücks nicht überschreitet.



Füllschema der Nutzungsschablone: Table with columns for Baugebiet, Baumassenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Bauweise, Sockelhöhe (SH), Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH).



3 Hinweise

3.1 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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, Offener 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.

3.2 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, außerhalb der Quartierzeit der Fledermause und außerhalb der Laichzeit von Amphibien, d.h. nicht in der Zeit vom 1. Februar bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.3 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 Sachverhalts 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.

3.4 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.

3.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Surwold, Hauptstraße 87, 26903 Surwold, eingesehen werden.

3.6 Emissionen der Bundesstraße 401 und der Landesstraße 51
Von der Bundesstraße 401 und der Landesstraße 51 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 20 m-Bauverbotszone
20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

4.2 40 m-Baubeschränkungszone
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längst der Bundesstraßen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG), hat der Rat der Gemeinde Surwold diesen Bebauungsplan Nr. 44 "Baugebiet Pastorenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Surwold, den 19.12.2022
L.S. gez. Trentmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am 20.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Baugebiet Pastorenweg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 11.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Surwold, den 19.12.2022
L.S. gez. Trentmann
Bürgermeister

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 21.04.2022

gez. Müller
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am 20.11.2020 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 17.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 27.01.2022 bis 04.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Surwold, den 19.12.2022

L.S. gez. Trentmann
Bürgermeister

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
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Surwold hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.04.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
Surwold, den 19.12.2022

L.S. gez. Trentmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 44 ist damit am 31.01.2023 in Kraft getreten.
Surwold, den 01.02.2023

L.S. gez. Trentmann
Bürgermeister

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

Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 14
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

L4 - 216 / 2020
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 November 2020). 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.

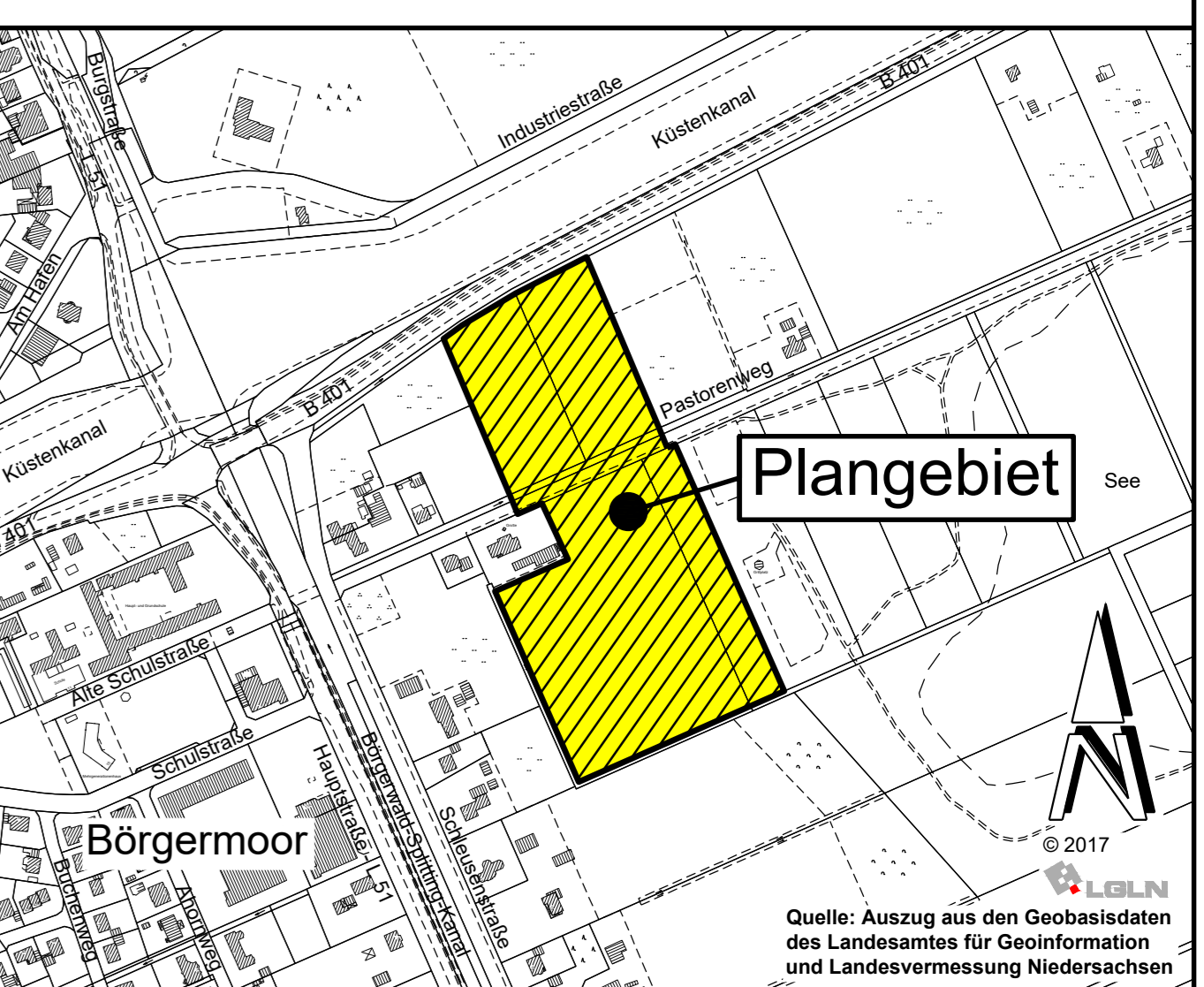
Papenburg, den 13.02.2023
Katasteramt Papenburg

gez. Kuncke (VmOAR) L.S.
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

Legend for the plan symbols including WA1, WA2, GRZ, Z, O, SH, TH, H, Baugrenze, Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für die Abwasserbeseitigung, Private Grünflächen (PG), Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen, Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen, and various boundary types.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Surwold
Hauptstraße 87
26903 Surwold

Bebauungsplan Nr. 44
"Baugebiet Pastorenweg"

Mit örtlichen Bauvorschriften
BP44.DWG