

**1 Textliche Festsetzungen** (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

**1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI)**

Vergnügungsstätten

Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe sind im MI nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO).

**1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen**

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante des Ahornwegs 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 beträgt im Mischgebiet (MI) 7,0 m über der Sockelhöhe.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind untergeordnete Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Die Gebäudehöhe beträgt im Mischgebiet maximal 10,00 m. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt für die Höhenbeschränkung ist die Oberkante des Baukörpers (First).

**2 Örtliche Bauvorschrift** (gemäß § 84 Absatz 3 NBauO)

**2.1 Gartengestaltung**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nicht zulässig.

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 "Kanal Plaatzen II, 1. Änderung" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 "Kanal Plaatzen II" außer Kraft.

**3.2 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.

**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.

Erfolgt die Bauflächenvorbereitung während der Brutzeit der Freiflächenbrüter muss vor Beginn der Arbeiten sichergestellt werden, dass Individuen nicht getötet werden.

**3.4 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.

**3.5 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 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 Si-tuation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes er-richteten 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.

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen**

**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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Surwold diesen Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Surwold, den 27.02.2025

L.S. gez. Trentmann  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am 06.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14, 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 30.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Surwold, den 27.02.2025

L.S. gez. Trentmann  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**

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

Werlte, den 27.02.2025

gez. Sandmann

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am 06.06.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 08.10.2024 bis 12.11.2024 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Surwold, den 27.02.2025

L.S. gez. Trentmann  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a 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 27.02.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Surwold, den 27.02.2025

L.S. gez. Trentmann  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung ist damit am 31.03.2025 in Kraft getreten.

Surwold, den 01.04.2025

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: 2  
Gemarkung: Surwold  
Maßstab: 1:1000

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

© L4-45/2024

**LGLN**  
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 Mai 2024**). 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 28.03.2025  
Katasteramt Papenburg

Siegel  
gez. Prünie L.S.  
(Unterschrift)

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

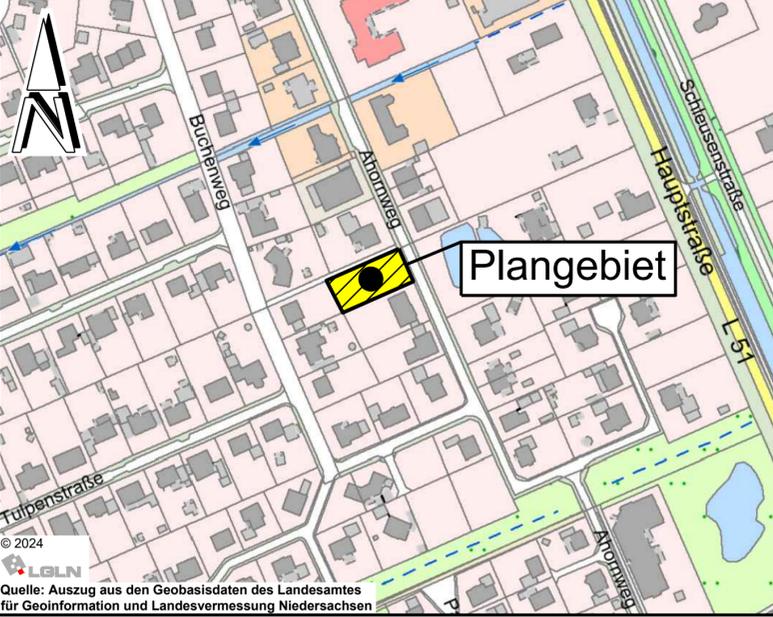
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

|             |                 |  |
|-------------|-----------------|--|
|             | MI              | Mischgebiet  |
|             |                 | Nicht überbaubare Grundstücksflächen                                   |
| 0,4         | GRZ             | Grundflächenzahl   |
| II          | Z               | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß                                   |
| SH = 0,30 m | SH              | Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe) |
| TH = 7,00 m | TH              | Traufhöhe als Höchstmaß  |
| H = 10,0 m  | H               | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß                                   |
| O           | Offene Bauweise |  |
|             |                 | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                                  |
|             |                 | Baugrenze  |
|             |                 | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs                                 |

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Baugebiet                                 | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl                             | Grundflächenzahl    |
| Zahl der Vollgeschosse                    | Bauweise            |
| maximale Sockelhöhe<br>maximale Traufhöhe |                     |

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 2500



**Gemeinde Surwold**  
Hauptstraße 87  
26903 Surwold

**Bebauungsplan Nr. 14**  
**"Kanal Plaatzen II"**  
**1. Änderung**

Mit örtlicher Bauvorschrift  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**Abschrift**

BP14-01Ae.DWG