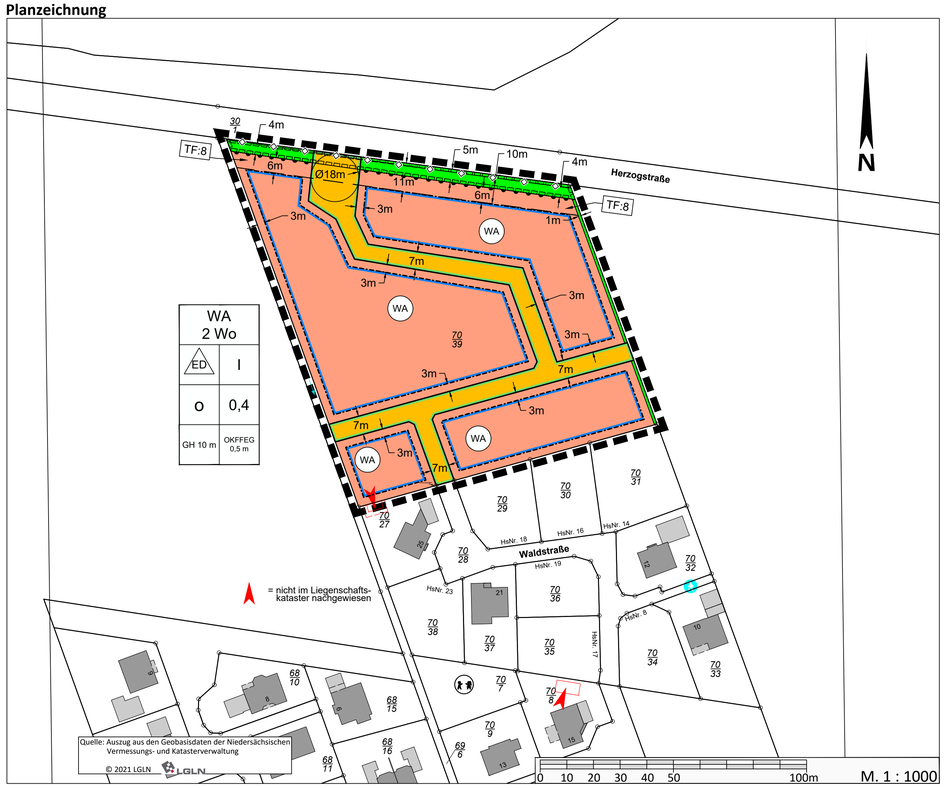
Planzeichnung



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (vgl. TF Nr.2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

WA 2 Wo — Allgemeines Wohngebiet
Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten (Wo) (vgl. TF Nr. 1)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — **Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß**
(vgl. TF Nr. 7)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr.1, §19 BauNVO)

I — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

GH — **Gebäudehöhe** (GH)
als Höchstmaß vgl. TF Nr. 3)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, § 18 BauNVO)

OKFFEG max. 0,5 m — **Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss** (OKFFEG) in Metern (m) über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte (vgl. TF Nr. 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)

o — **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1, Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Gasleitung unterirdisch
(vgl. TF Nr. 7)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
(vgl. TF Nr. 10)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Schutzstreifen
(vgl. TF Nr. 8)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und Nr. 10 BauGB)

Mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zu belastende Flächen (vgl. TF Nr. 7)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB)

TF — **Textliche Festsetzungen**

Textliche Festsetzungen

1 Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Einzel- und Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 1, 2, 3, 6, § 14 Abs. 1 ff. und § 23 Abs. 5 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Bei Eckgrundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche sowie Fuß- und Radweg) müssen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

3 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3, 4 und § 18 BauNVO

3.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen. Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung.
Bei Gebäuden, die mit mehr als zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, welche sich am nächsten zum Haupteingang des Gebäudes befindet. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig.

3.2 Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude darf das Maß von 10,0 m nicht überschreiten. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Eine Überschreitung der Firsthöhe ist für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile usw.) zulässig.

4 Oberflächenentwässerung
§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 BauGB
Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an einer auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

5 Grundstückszufahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11und Abs. 6 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximale Breite der Grundstückszufahrt bzw. -zuwegung auf eine Breite von insgesamt 5 m pro Einzelhaus und 4 m pro Doppelhaushälfte begrenzt.

6 Überschreitung der Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf zusätzlich um bis zu 50 % durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie dazugehörige Zufahrten (§§ 12 und 14 BauNVO) überschritten werden, insofern hierfür wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengittersteine, breitfügig verlegter Rasenpflaster o. ä.) verwendet werden. Bei der Verwendung von ausschließlich wasserundurchlässigen Materialien ist keine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig.

7 Geh- Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB

Die betroffene Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers belastet. Dieser Bereich darf weder mit baulichen Anlagen überdeckt noch mit Gehölzen oder Bäumen überpflanzt werden. Zudem ist dem Leitungsträger nach vorheriger Absprache uneingeschränkter Zugang für Wartungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturarbeiten zu den jeweiligen Bereichen zu gewähren.

8 Schutzstreifen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB

Innerhalb des ausgewiesenen 6 m breiten Schutzstreifens entlang der Rohrleitungsachse dürfen keine Hochbauten errichtet werden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen. Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind zulässig. Die Erstellung von baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens ist frühzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

9 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum alter regionaltypischer Sorten (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 10/12 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10 Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen nicht zulässig. Die Bereiche sind zudem von wildem Aufwuchs freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

§ 84 Abs.3 NBauO

1 Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Pultdächer, untergeordnete Gebäudeteile i S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

2 Dacheindeckung

Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben.

3 Außenwandgestaltung

Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk oder Putzbauweise herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung des Hauptwohngebäudes herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben.

4 Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächig oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

5 Grundstückseinfriedung

Die Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen, welche zur Erschließung des Grundstückes dienen, dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken, Zäune aus Holz, Metall, Stein oder Mauerwerk zulässig. Grundsätzlich ausgeschlossen sind Einfriedungen mit Kunststoffelementen.

6 Vorgartenbereich

Der nicht überbaute Grundstücksstreifen, der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, welche zur Erschließung des Grundstückes dient, und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Linie der Vorderfront des Hauptgebäudes liegt, ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollversiegelung der Vorgartenbereiche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.

Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

2 Geruchsimmissionen

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

3 Geräuschimmissionen

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km westlich des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, 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 (Bundeswehr) 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.

4 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde 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 beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

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.

6 Ablagerungen

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

7 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

8 Artenschutz

Die Baufächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht beeinträchtigt oder getötet werden.

9 Anschluss Telekommunikationsleitung

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Renkenberge diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Wittbergsfeld", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Renkenberge, den .....

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Renkenberge hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wittbergsfeld IV" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Renkenberge, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

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

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2021

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 210830
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Renkenberge **Flur:** 3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.05.2021). 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.

Dörpen, den.....

ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....
(Unterschrift)

Planverfasserin

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Wittbergsfeld IV" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Meppen, Nachtigallenwäldchen 2, 49716 Meppen.

Meppen, den .....

.....
i. V. M.A. Dörthe Meyer

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Renkenberge hat in seiner Sitzung am 17.08.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §§ 13b, 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß §§ 13b, 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 13b, 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ..... ihre Stellungnahme abzugeben.

Renkenberge, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Renkenberge hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 13b, 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 den Bebauungsplan Nr. 15 „Wittbergsfeld IV" und die Begründung in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Renkenberge, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 15 „Wittbergsfeld IV" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ..... des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Renkenberge, den .....

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

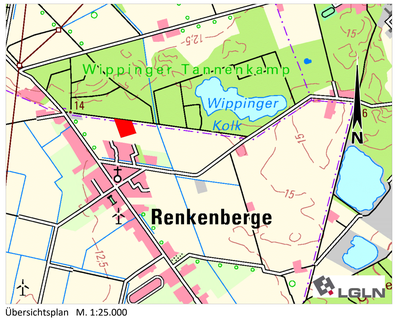
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wittbergsfeld IV" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Renkenberge, den .....

.....
Bürgermeister

Gemeinde Renkenberge
Bebauungsplan Nr. 15
"Wittbergsfeld IV"

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB mit textlichen Festsetzungen nach BauGB und BauNVO sowie örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000

ENTWURF

Stand: 23.11.2021

Maßstab: 1:1000

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Meppen
Am Nachtigallenwäldchen 2 I 49716 Meppen
info-meppen@nlg.de
www.nlg.de