



Textliche Festsetzungen

- Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5) liegen.
- Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5), 10,0 m.
- Bezugspunkt** zu den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erdrechtlich ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßentrasse vor dem jeweiligen Grundstück.
- Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen** in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Dachneigung:** Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Putzblech-, untergeneigte Gebäude i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Dachbedeckung:** Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen Beton- oder Tonziegel einzudecken. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtdächer.
- Außenwandgestaltung:** Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendenmauerwerk oder Putzverblendenmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendenmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtsaunderfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadenherstellung der Gebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtdächer.
- 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 oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfluten 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.

Hinweise

- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten in- oder fahrgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Bauauftrag in der archaische Denkmalpflege anzudecken (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz in 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 (09931) 44-4039 oder (09931) 44-4041.
- Das Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km westlich des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schalllärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes erlassenen baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Büchsenwerk) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmimmissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundriganstellung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- 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.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wittbergfeld III" wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
 Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
 Tel.: 05662 - 90 35 15 * Fax: 05662 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____ gez. Honnigfort

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Renkenberge hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wittbergfeld III" sowie der Begründung neben Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wittbergfeld III" sowie der Begründung neben Anlagen haben vom 13.12.2016 bis 18.01.2017 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Geschaltet sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Renkenberge, den _____ - LS - _____ gez. Bojer
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wittbergfeld III" nach Prüfung der Behörden und Antragssteller gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 12 "Wittbergfeld III" sowie die Begründung neben Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Renkenberge, den _____ - LS - _____ gez. Bojer
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12 "Wittbergfeld III" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt des Landkreises Emsland Nr. _____ bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 12 "Wittbergfeld III" ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Renkenberge, den _____ - LS - _____ gez. Bojer
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wittbergfeld III" sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.
 Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeanstandet.

Renkenberge, den _____ Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Renkenberge, den _____ Bürgermeister

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planhatts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, i. V. m. der Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bestandsangaben

vorh. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 max. GH = 10,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
 max. OKF = 0,5 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Fußgängerbereich

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Plangröße: 0,57 m x 0,594 m

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Renkenberge diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Wittbergfeld III" bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und Hinweisen in der Sitzung am 28.01.2017 als Satzung beschlossen.

Renkenberge, den _____ - LS - _____ gez. Bojer
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Renkenberge hat in seiner Sitzung am 09.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wittbergfeld III" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Renkenberge, den _____ - LS - _____ gez. Bojer
 Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 18.04.2016 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.2016 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Renkenberge, den _____ - LS - _____ gez. Bojer
 Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2016
 Gemeinde: Renkenberge
 Gemarkung: Renkenberge
 Flur: 3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 30.11.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertrahbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Messpen, den _____ - LS - _____ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 RD Oersbrock-Messpen - Katasteramt Messpen

Gemeinde Renkenberge
 Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 12 "Wittbergfeld III"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

TK 1:25.000 Blatt 3010 Wippenen

Stand: 24.01.2017

- Abschrift -

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren/Ems