

A: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für den Geltungsbereich ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Einstellplätze

In dem Nutzungsbereich WA sind je Wohneinheit 1,5 Einstellplätze, mindestens jedoch 2,0 Einstellplätze, auf dem Grundstück nachzuweisen und funktionsfähig herzustellen. Dabei dürfen die Stellplätze auf dem Grundstück auch hintereinander angeordnet werden.

3. Wohnungen

In dem Nutzungsbereich WA sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Die Mindestgröße beträgt 500 m².

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zulässig. Für evtl. Überschreitungen der überbaubaren Bereiche zu öffentlichen Flächen ist eine Zustimmung der Gemeinde Ringe erforderlich.

5. Oberflächen-/Niederschlagsentwässerung

Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

6. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens der Hauptgebäude darf nicht mehr als 0,50 m über Oberkante der vorhandenen Erschließungsstraße liegen.

Firsthöhe: Als Messpunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Fußbodenoberkante/Erdgeschoss in fertig ausgebautem Zustand. Der obere Bezugspunkt ist die Firsthöhe bzw. bei Flachdachbauten der oberste Punkt des Daches.

Traufhöhe: Als Messpunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Fußbodenoberkante/Erdgeschoss in fertig ausgebautem Zustand.

B: Hinweise

1. Grünordnung

Schutz der Baumbestände

Angrenzende und zu erhaltende Gehölzbestände sowie Einzelbäume sind während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (gem. RAS-LP 4 und DIN 18920).

2. Artenschutz

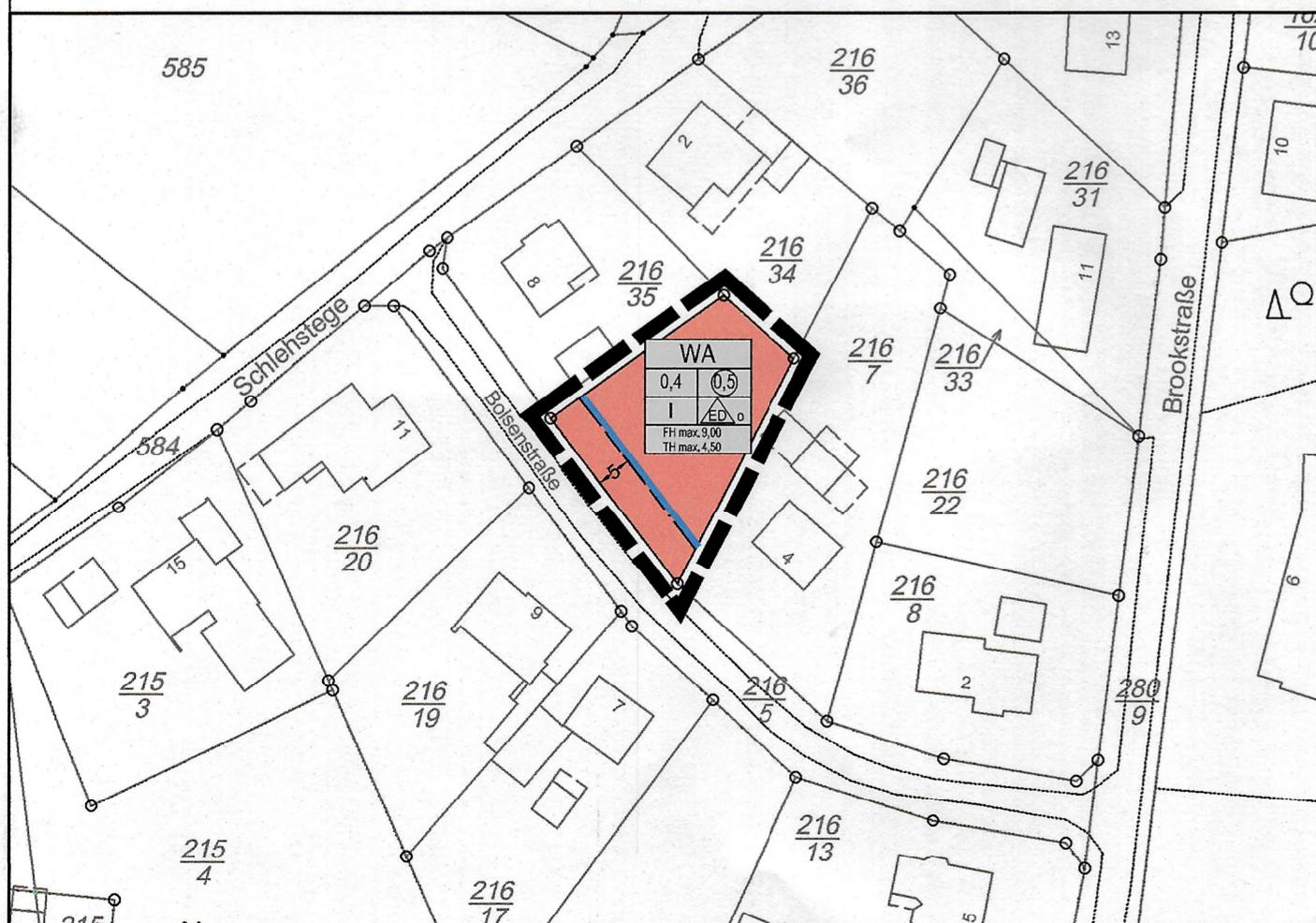
Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte

Vorhandene Gehölzbestände und Grünstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Für den Fall, dass Gehölzfällungen erforderlich sind, sind diese vorab einer Kontrolle auf Vorhandensein von Niststätten, Höhlen oder sonstigen relevanten Strukturen zu unterziehen. Für eine gesicherte Beurteilung ist ggf. ein Hubsteiger o.ä. einzusetzen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Grafschaft Bentheim vor Umsetzung der Maßnahme vorzulegen.

Die Beseitigung von Gehölzen ist auf den Zeitraum außerhalb vom 01.03. - 30.09. begrenzt. Sollten zu einem anderen Zeitpunkt entsprechende Arbeiten erforderlich sein, ist vorab eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Daneben sind auch zum Abriss oder Umbau vorgesehene Gebäude mit Quartierpotentialen vor der Baumaßnahme auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln zu untersuchen.

Lichtwirkungen auf die von Fledermäusen intensiv zur Jagd genutzten Bereiche sind durch geeignete Wahl der öffentlichen Straßenbeleuchtung des Baugebietes und entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu vermeiden. Entsprechend sind die Beleuchtungskörper insektenfreundlich herzustellen, um Beeinträchtigungen von Nahrungsinsekten entgegenzuwirken.



Hierzu sind i.d.R. Beleuchtungseinrichtungen mit folgenden Merkmalen erforderlich:

- Gelbes Licht (Natrium-Niederdruck-Dampflampen)
- Geschlossene Leuchtkörper
- Ausschließlich nach unten abstrahlende Leuchten (Planflächenstrahler)

Weitere Ausführungen können der Begründung entnommen werden.

3. Bodendenkmalschutz

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig (siehe hierzu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

4. Verfügbarkeit der relevanten Normen

DIN-Normen und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, stehen bei der Samtgemeinde Emlichheim zur Einsichtnahme zur Verfügung, soweit diese nicht selbst rechtswirksam publiziert sind.

5. Sonstiges

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Nördlich der L 44" wird mit dieser Änderung in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten dieser Änderung tritt der überplante Bereich des Bebauungsplanes außer Kraft.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

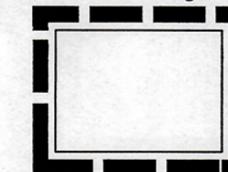
Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Grundflächenzahl (GRZ) (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche)	Geschossflächenzahl (GFZ) (Verhältnis der Summe der Geschoss-Flächen zur Grundstücksfläche)
0,4 0,5 I FH max. 3,00 TH max. 4,50	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

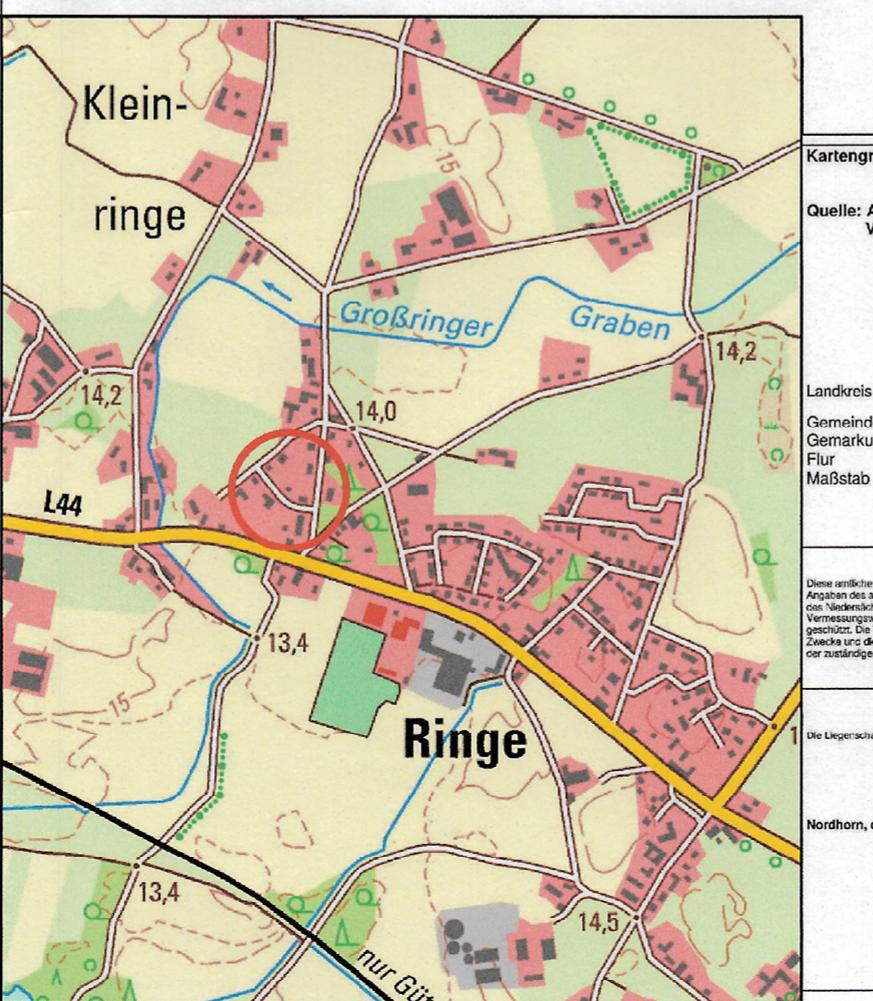
Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß

FH= Firsthöhe
TH= Traufhöhe

15. Sonstige Planzeichen



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



VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191), hat der Rat der Gemeinde Ringe diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Nördlich der L 44", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ringe, 14.12.2022

A. Hegemann
Bürgermeister



Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ringe hat am 13.09.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 21.10.2022 bis 22.11.2022 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ringe, 07.12.2022

A. Hegemann
Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ringe, 19.12.2022

A. Hegemann
Bürgermeister



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2022 in den "Grafschafter Nachrichten" bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.2022 rechtsverbindlich geworden.

Ringe, 19.12.2022

A. Hegemann
Bürgermeister



Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ringe, _____

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Samtgemeinde Emlichheim.

D. Collmann
Collmann von Schatburg

Emlichheim, 07.12.2022

