

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ringe diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Großringer Straße III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ringe, den 18.09.2020



*Stegemann*  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte  
**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2019

Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim  
Gemeinde : Ringe  
Gemarkung : Großringe  
Flur : 3, 10  
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtgenealogische oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragsbuch Nr.: L4-18/2019  
(bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.01.2019). 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.

**Nordhorn, den** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
-Katasteramt Nordhorn-

(LS)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 13.10.2020

*J. Janssen*  
(Unterschrift)

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ringe hat in seiner Sitzung am 12.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.06.2020 bis 31.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ringe, den 18.09.2020



*Stegemann*  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ringe hat den Bebauungsplan Nr. 26 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ringe, den 15.10.2020

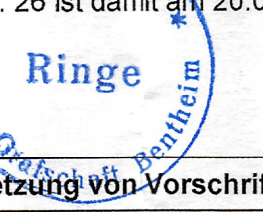


*Stegemann*  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26 ist damit am 20.03.2021 in Kraft getreten.

Ringe, den 22.03.2021



*Stegemann*  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ringe, den .....

Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ringe, den .....



*Stegemann*  
GEMEINDE RINGE  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

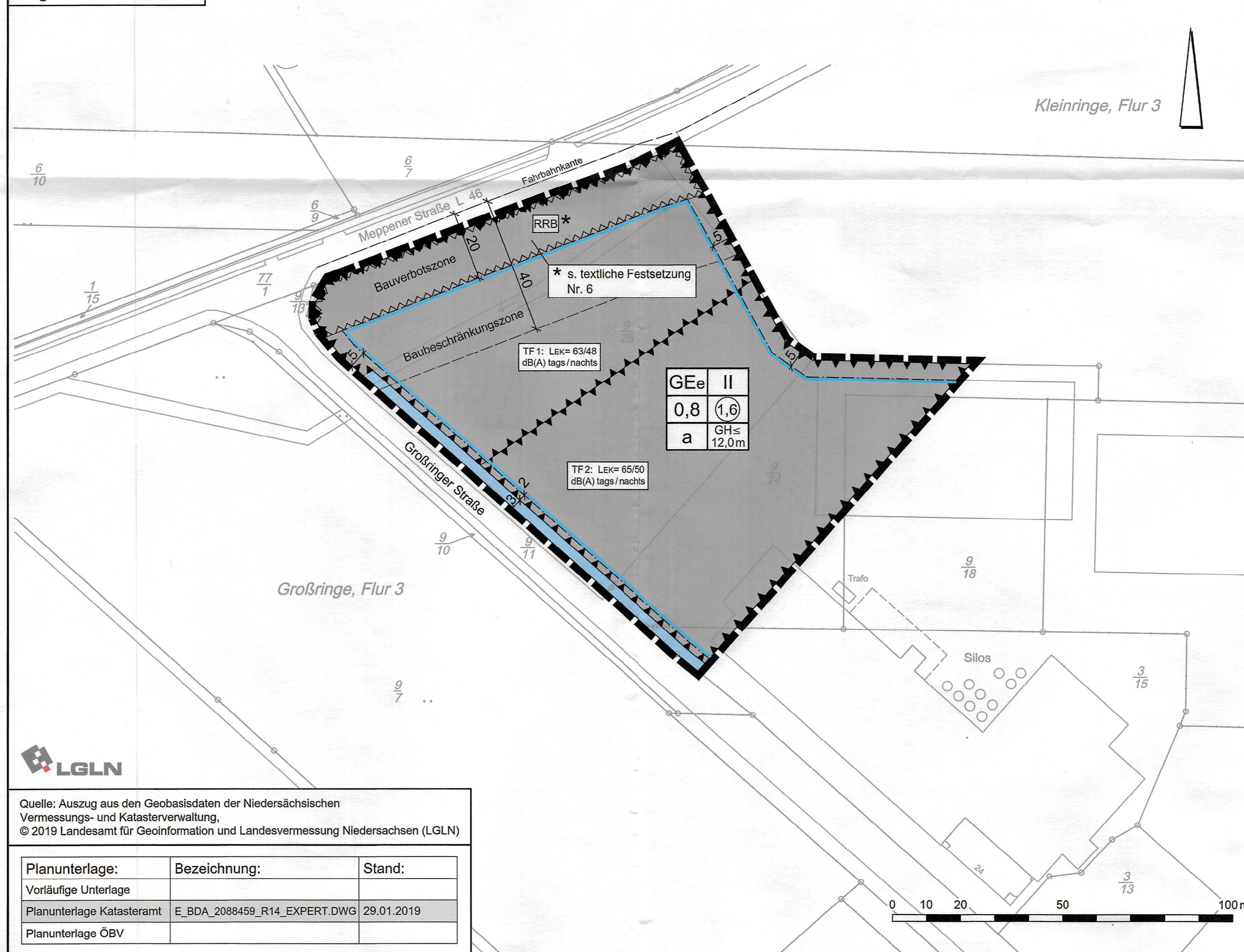
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 578), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_2088459_R14_EXPERT.DWG	29.01.2019
Planunterlage ÖBV		

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) folgende Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungstätigkeiten
- Bauweise**  
In den gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit abweichender Bauweise festgesetzten Flächen gilt grundsätzlich die offene Bauweise, allerdings können die Gebäudelängen von 50 m überschritten werden.
- Gebäudehöhen**  
Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Erschließungsstraße bis zur oberen Kante des Daches wird auf 12,0 m festgesetzt. Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind Überschreitungen für technische Anlagen zulässig.  
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante ausgebaute Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstücksachse).  
Im Gewerbegebiet sind Überschreitungen für technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Pylone), Silos und Siloanlagen oder Schornsteine bis zu einer Höhe von 20,0 m zulässig. Die Gesamtgrundfläche der Siloanlagen wird auf max. 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Sockelhöhen**  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens - gemessen in der Mitte des Gebäudes - an der Straßenseite nicht mehr als 0,50 m über der Erschließungsstraßenmitte der Straße „Großringer Straße“ (nächstliegender Punkt zum Gebäude) liegen.
- Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen den Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind hochbauliche Anlagen nicht zulässig. Zulässig sind prinzipiell Regenrückhaltebecken zur Oberflächenentwässerung und die Herrichtung eines Grabens.  
Für die Herstellung von Regenrückhaltebecken entlang der Landesstraße 46 innerhalb der 20 m Bauverbotszone ist die Befreiung vom Verbot der Bebauung innerhalb der Bauverbotszone bei der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Lingen - zu beantragen. Das Regenrückhaltebecken darf erst hergestellt werden, wenn der Gemeinde Ringe eine widerrufliche Ausnahmegenehmigung der NLS/BV - Geschäftsbereich Lingen - vorliegt.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.
  - Fläche TF 1: LEK = 63 dB(A) / 48 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags/nachts
  - Fläche TF 2: LEK = 65 dB(A) / 50 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags/nachtsDie Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent LEK<sub>j</sub> der einzelnen Teilflächen durch LEK<sub>j</sub> + LEK<sub>k</sub> zu ersetzen ist.  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>rj</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

## Hinweise

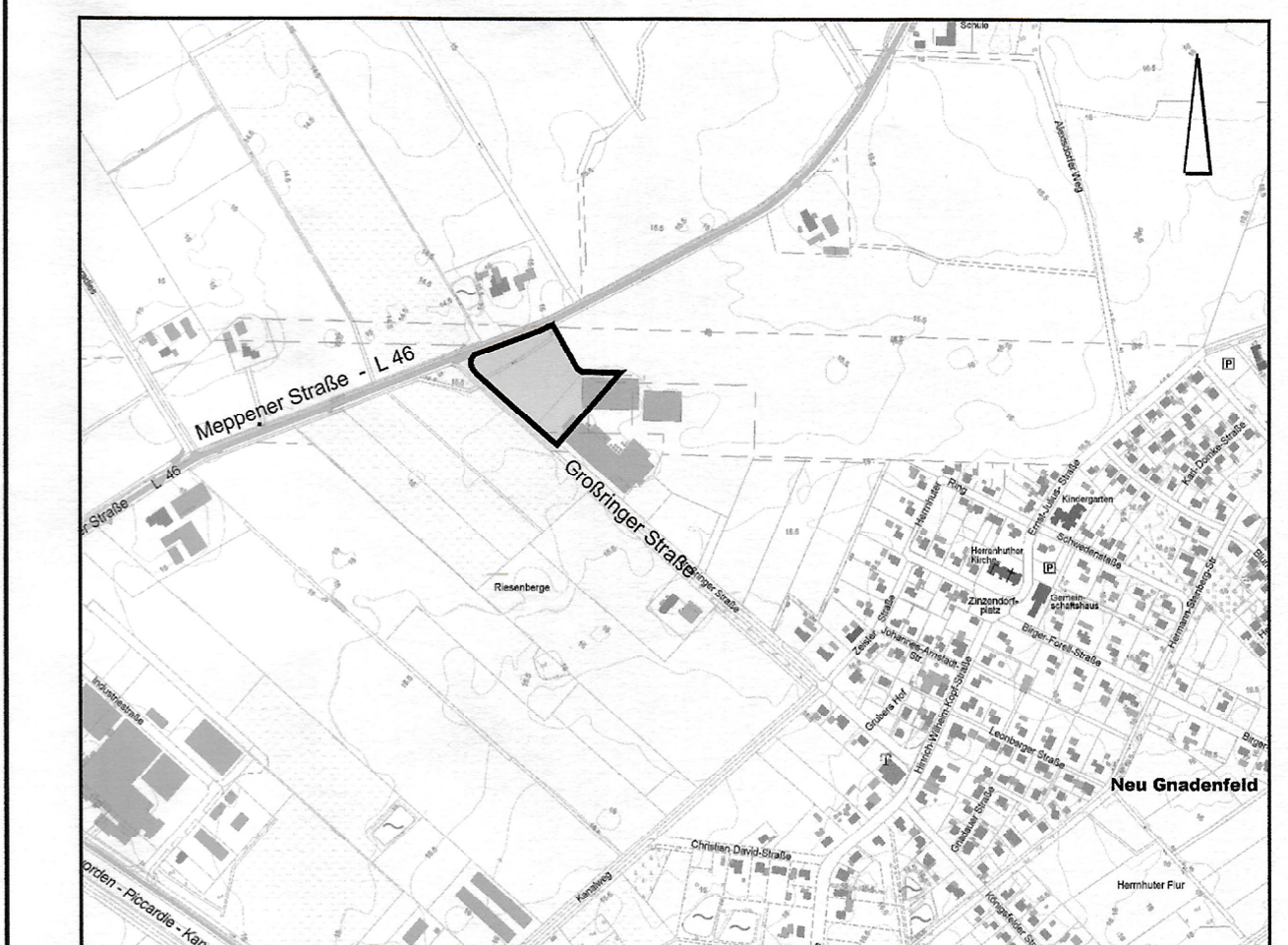
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsChG bis zum Ablauf von vier 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagernungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Straßenverkehrsrechtliche Belange  
**Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG**  
Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
  - 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.
  - 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.**Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG**  
Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
  - 1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen 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 Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.Das Plangebiet ist entlang der L 46 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).  
Von der Landesstraße 46 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Samtgemeinde Emlichheim während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
 Geschossflächenzahl  
 Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH ≤ 12,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 Wasserflächen
- Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Emissionskontingent in dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts  
 Abgrenzung der Teilflächen (TF 1 - TF 2) der Emissionskontingente  
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
 Regenrückhaltebecken  
 Bauverbotszone 20 m gem. § 24 Abs. 1 NStrG  
 Baubeschränkungszone 40 m gem. § 24 Abs. 2 NStrG  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Ringe Landkreis Grafschaft Bentheim

## Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Großringer Straße III"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Oktober 2020

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg  
Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

