Gemeinde Lünne

Bebauungsplan Nr. 28
"Maritimes Wohnen am Lünner See - Erweiterung"
mit örtlichen Bauvorschriften gem § 84 Abs. 3 NBauO

-Vorentwurf-

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588) hat der Rat der Gemeinde Lünne diesen Bebauungsplan Nr. 28 "Maritimes Wohnen am Lünner See - Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO), als Satzung beschlossen.

Lünne, den __.__.____ ______________________ Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(0,5)	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
TH max.	maximale Traufhöhe
2 WE	maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück

Bauweise, Baugrenze

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen

	Grünfläche - mit Zweckbestimmung
p	privat
ö	öffentlich
R	Rettungsgasse / Zuwegung Regenrückhaltebecken (RRB)
	Zweckbestimmung Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Textliche Festsetzungen

§ 1 Innerhalb der Grünflächen mit einem Pflanzgebot ist nur die Pflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze gemäß der Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, zulässig. Bei Abgang sind in diesem Bereich die Gehölze entsprechend zu ergänzen.

§ 2 Festsetzung Höhenangabe Erdgeschossfußboden
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes im WA1 0,5 m und im WA2 1,40 m nicht überschreiten.

§ 3 Festsetzung Traufhöhe
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) hat die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von der Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bei einem Hauptbaukörper zwischen 2,75 m und 4,5 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NBauO, für Traufgiebel und Erker.

§ 4 Festsetzung Gebäudehöhe
Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 9,0 m nicht überschreiten.

§ 5 Festsetzung Stellung baulicher Anlagen
Innerhalb des gesamten Baugebietes sind die Hauptbaukörper der Gebäude giebel- oder traufständig parallel zur jeweilig erschließenden Straße auszurichten.

§ 6 Festsetzung Bauverbot
Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zu allen angrenzenden Straßen (=Straßenbegrenzungslinie) und der jeweiligen Baugrenze sind Nebenanlagen gem § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig. Dieses Bauverbot gilt ebenso für sämtliche Bereiche zwischen der Baugrenze und anderen öffentlichen Flächen, z.B. Grünanlage, Kinderspielplatz, Fußweg usw. Für diese übrigen Flächen jedoch mit einen Abstand von 1,0 m.

§ 7 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Ein Überlauf für das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen in das RRB kann für die an das RRB angrenzenden Grundstücke eingerichtet werden. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt. Einleitung von Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum ist nicht zulässig.

§ 8 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Pkt. 2, 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 9 Die Errichtung und der Betrieb von Solartechnischen Anlagen, Wärmepumpen und Klimaanlagen sind zulässig. Die Wärmepumpen und Klimaanlagen sind im Erscheinungsbild zur Straßenfront hin so zu integrieren, dass sie die Nachbarschaft nicht wesentlich stören (z.B. Einhausung / Eingrünung)

§ 10 Zu- und Abfahrten
Die maximale Breite der Zu- und Abfahrten je Grundstück darf 5,0 m nicht überschreiten.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

Die Einfriedungen der Vorgärten sind als lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 80 cm auszugestalten.

§ 2 Unzulässigkeit von Kies- und Steinbeeten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme der Erschließungen/Terrassen/Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lünne hat in seiner Sitzung am ___.___._______ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ___.___._______ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lünne, ___.___._______ ______________________ Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Samtgemeinde Spelle ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp — planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2 • 49832 Freren, Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

Freren, ___.___._______ ______________________ Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lünne hat in seiner Sitzung am ___.___._______ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ___.___._______ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ___.___._______ bis ___.___._______ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lünne, ___.___._______ ______________________ Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lünne hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am ___.___._______ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lünne, ___.___._______ ______________________ Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ___.___._______ im Amtsblatt Nr._______ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.
Dieser Bebauungsplan ist damit am ___.___._______ rechtverbindlich geworden.

Lünne, ___.___._______ ______________________ Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lünne, ___.___._______ ______________________ Der Bürgermeister

Hinweise.

1.
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

2. Denkmalpflege
Bodendenkmalpflege
Innerhalb des Plangebietes und in dessen unmittelbarer Nähe sind keine Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG ausgewiesen. Sollten dennoch bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (diese können u.a. Folgende sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, als Oberste Denkmalschutzbehörde in Hannover oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder/die Finderin, der Leiter/die Leiterin der Arbeiten oder der Unternehmer/die Unternehmerin. 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 Arbeit gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist unter folgender Rufnummer zu erreichen:
(5931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

3. Versorgungsleitungen
Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten.

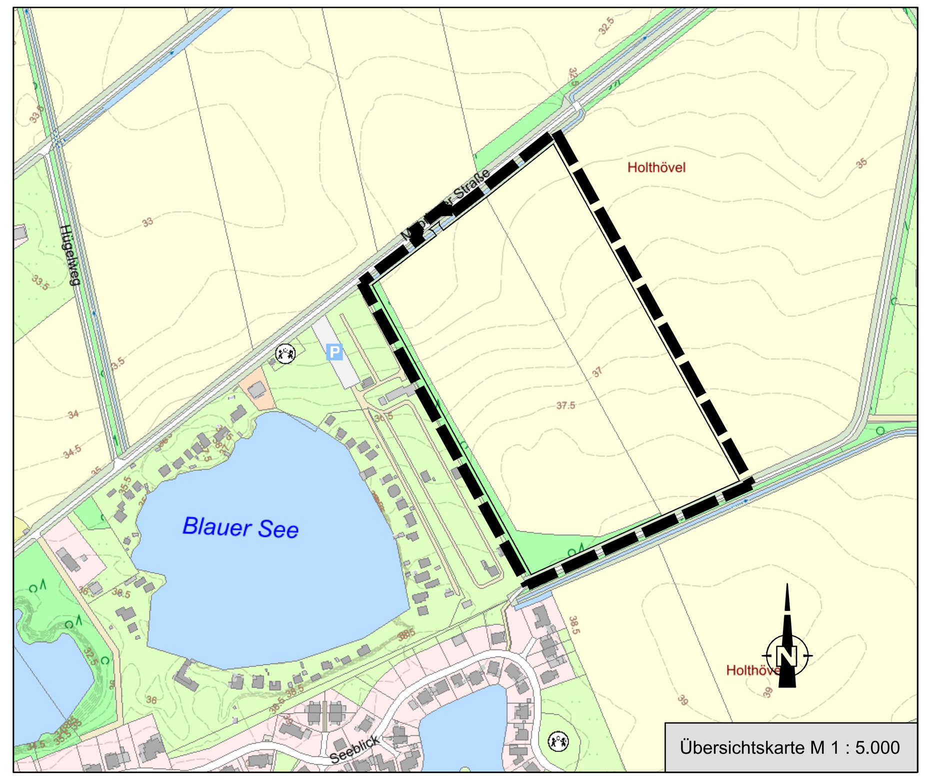
Die Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass die Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

4. Immissionen Landwirtschaft
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

5. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover - zu benachrichtigen.

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

7. 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.

8. Zugrunde liegende Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im „Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt" der Samtgemeinde Spelle, Hauptstraße 43 in 48480 Freren, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Gemeinde Lünne
Bebauungsplan Nr. 28
"Maritimes wohnen am Lünner See - Erweiterung"
Mit örtlichen Bauvorschriften
-Vorentwurf-