



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 8 BauNVO**
In den festgesetzten GE-Gebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Tankstellen sowie gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 **Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 8 BauNVO**
a) In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Tankstellen sowie gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.3 **Mischgebiete (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 6 BauNVO**
a) Im Mischgebiet MI-1 sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Wohngebäude sowie die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
b) Im Mischgebiet MI-2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.4 **Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf eine Höhenlage von 15,80 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Dies entspricht in etwa einem halben Meter über der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfächen.
- 1.5 **Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Je Wohngebäude sind 2 Wohnungen höchstzulässig. Ein Doppelhaus gilt als ein Wohngebäude.
- 1.6 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Zu beseitigendes, gering belastetes, Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken, soweit wie möglich, zu versickern.
- 1.7 **Immissionsschutz gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB**
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 je m² Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
Teilfläche 1	67	52
Teilfläche 2	65	50
Teilfläche 3	64	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

- 1.8 **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) und Abs. 6 BauGB**
Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt dürfen auf dem Flurstück 3/26 zur Straße „Wagenholter Diek“ und auf dem Flurstück 5/6 zur Straße „Holunderweg“ auf jeweils bis zu 10 m zugunsten von Zuwegungen unterbrochen werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

- 2.1 **Dachausbildung gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO**
Es sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm) zulässig. Dachaufbauten (z.B. Giebeln, Zwischgiebel und Frontspieße) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten und müssen von den Ortsgängen (seitliche Dachränder) einen Abstand von mindestens einem Meter halten. Garagen und Nebengebäuden sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 3.1 **Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz 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.

- 3.2 **Bergrechte**
a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Büter“, 3. Änderung, befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfelds „Lingen I“ der Neptune Energy Deutschland GmbH. In dem Erlaubnisfeld besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 7 Bundesberggesetz zur Aufschufung von Rohstoffen (hier Kohlenwasserstoffe). Einschränkungen für die Umsetzbarkeit des Planvorhabens entstehen hieraus nicht.
- b) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Büter“, 3. Änderung, befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Adorf II“ der Neptune Energy Deutschland GmbH. In dem Bewilligungsfeld besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 8 Bundesberggesetz zur Gewinnung von Rohstoffen (hier Kohlenwasserstoffe). Einschränkungen für die Umsetzbarkeit des Planvorhabens entstehen hieraus nicht.

- 3.3 **Landwirtschaftliche Immissionen**
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie tierhaltende Betriebe. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

In den als „Übergangsbereich zum Außenbereich“ gekennzeichneten Bereichen sind Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 15 % der Jahresstunden (IW 0,15) zulässig.

- 3.4 **Baubeschränkungen gemäß NStRG**
Entlang der L 44 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG).

Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone dürfen gemäß § 24 Abs. 1 NStRG folgende Anlagen nicht errichtet werden:
- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn
- Bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen

Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Baubeschränkungszone dürfen gemäß § 24 Abs. 2 NStRG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- 3.5 **Verkehrliche Immissionen**
Von der Landesstraße 44 (Neuenhauser Straße) gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben gegenüber dem Bausträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

- 3.6 **Überplanung von Bebauungsplänen**
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Büter“ werden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Büter“ mit Rechtskraft aus dem Jahr 2000 sowie die 1. Änderung (Rechtskraft 2000) und die 2. Änderung (Rechtskraft 2002) dieses Bebauungsplans vollständig überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Büter“, 3. Änderung, werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne unwirksam.

- 3.7 **Überplanung des aktuell gültigen Bebauungsplans**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

- 3.8 **Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Samtgemeinde Emlichheim (Hauptstraße 24, Zimmer 53, 49824 Emlichheim) eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Ringe diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Büter", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ringe, den (SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ringe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ringe, den
Bürgermeister

Planunterlage

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

© 2024 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde : Ringe
Gemarkung : Großringe
Flur : 6
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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-S/2024 Stand vom 31.01.2024). 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 -
(Siegel)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ringe hat in der Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Ringe, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ringe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Ringe, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Büter", 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ringe, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Ringe, den
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3766) in der aktuell gültigen Fassung.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GEe eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
- 0,5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- TH Traufhöhe in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe (Höchstmaß)
- FH Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Grünflächen

- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

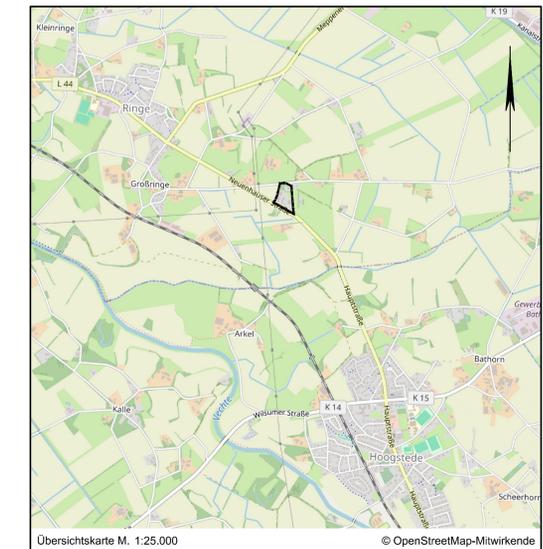
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. Nr. 1.8 der textlichen Festsetzungen
- Übergangsbereiche mit Zulässigkeit abweichender Immissionswerte i.V.m. dem Hinweis 3.3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStRG u. § 24 Abs. 1 NStRG) / Baubeschränkungszone, 40 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 2 FStRG u. § 24 Abs. 2 NStRG)

Planunterlage

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
gezeichnet	08.2024	Ber
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 05.08.2024

Plat: H:\EMLIC-SG\223487\PLAENE\B\Btp_bplan-18-3aen_03.dwg (B-Plan)

Gemeinde Ringe
Bebauungsplan Nr. 18
"Gewerbegebiet Büter", 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf Maßstab 1:1.000