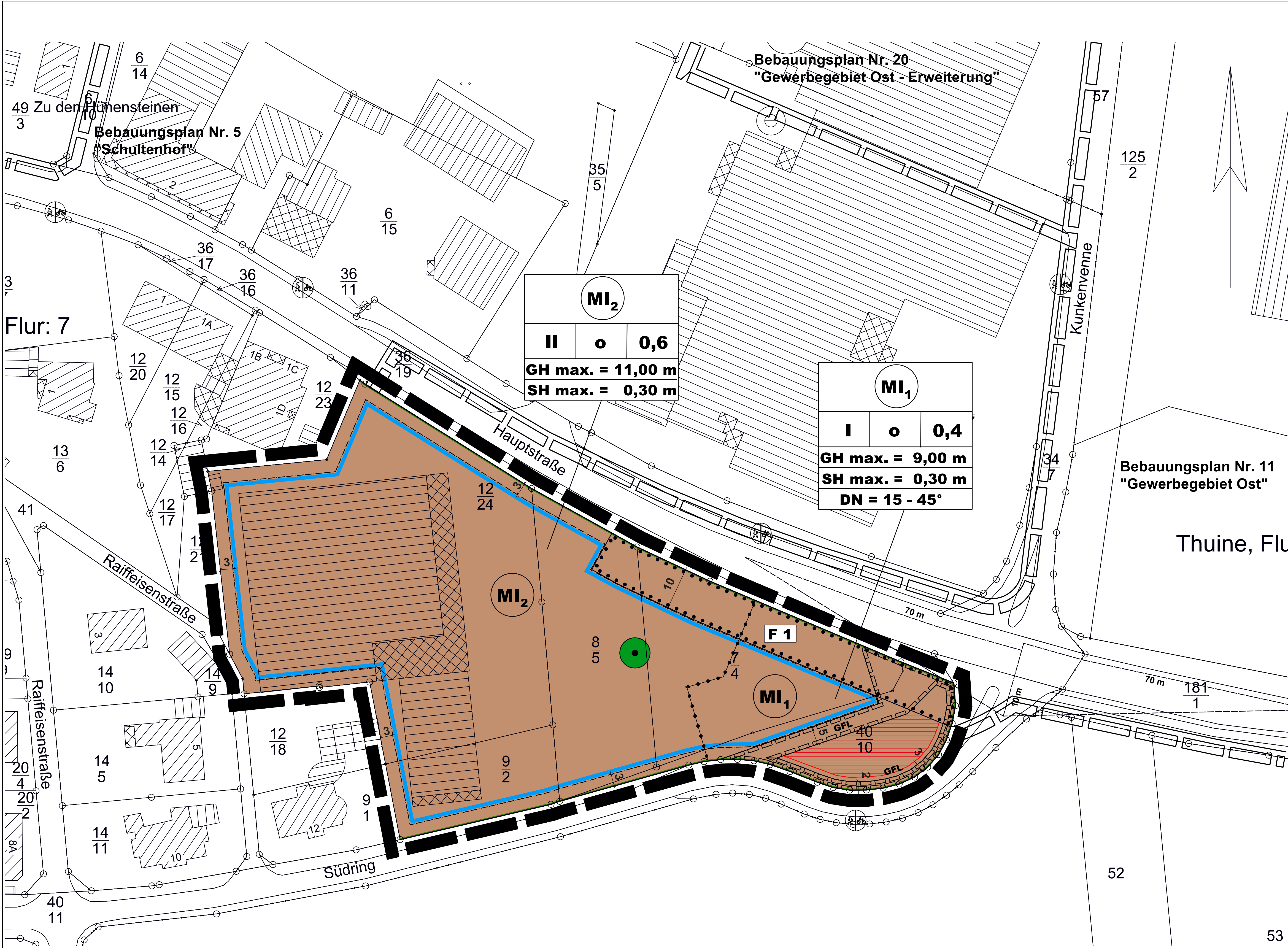




PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z. B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)

z. B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

GH max. max. Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2)

SH max. max. Höhe der Erdgeschosßbodens (Sockelhöhe - SH) (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltungsfäche (siehe Nr. 5.1 textl. Festsetzungen)

Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (siehe Nr. 5.2 textl. Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (siehe Nr. 4.1 textl. Festsetzungen)

DN = 15° - 45° Dachneigung (siehe Nr. 1.1 örtl. Bauvorschriften)

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

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sichtdreieck mit Schenkellängen

angrenzende Bebauungspläne (Hinweis)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

© 2025

Landsamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Weppen -Katasteramt Lingen-

Landkreis Emsland

Gemeinde : Thuine

Gemarkung : Thuine

Flur : 7

Maßstab : 1:500

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 9 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Vervielfältigung für nichtamtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftsausdrucks und weisen die stichtagsmäßig beststimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach Stand vom 27.06.2025. Die ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessenrichtig einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den

Im Auftrage

(Dienststempel)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Thuine diesen Bebauungsplan Nr. 28 "Altes Sägewerk", bestehend aus Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Thuine, den (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thuine hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 28 "Altes Sägewerk" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüch bekannt gemacht worden.

Thuine, den (Siegel) Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)

- Nr. 6. Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7. Tankstellen,
- Nr. 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Unzulässigkeit von Wohnungen im Mischgebiet (MI)

In Mischgebiet (MI) sind in den Kellergeschossen Wohnungen nicht zulässig.

1.4 Unzulässigkeit von Wohnungsprostitution im Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist im Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Wohnungsprostitution nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Höhe des fertigen Erdgeschosßbodens (SH)

Die Höhe des fertigen Erdgeschosßbodens im gesamten Mischgebieten MI darf, gemessen von Oberkante Mitter der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschosßboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,30 m nicht überschreiten.

2.2 Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe (gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschosßboden, in der Mitte der Gebäude) darf im

Mischgebiet MI, max. 9,00 m und im Mischgebiet MI, max. 11,00 m nicht überschreiten.

Die nach § 16 Abs. 2 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine, Fahrstuhlschächte o. ä. überschritten werden.

3. Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO)

3.1 Zuordnung von Garagen, Carports und Nebengebäuden im Mischgebiet

Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nur innerhalb des rot schraffierten Bereiches zwischen den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) ausgewiesenen Flächen sind Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Osten des Plangebietes entlang der Straße Südring mit GFL gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Führung und Wartung von unterirdischen Versorgungsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

5.1 Erhaltungsfäche

Auf der mit F 1 gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b sind die vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung mit derselben Art (Roteiche = Quercus rubra, Stammmumfang 20 bis 25 cm) zu erfolgen.

Vorhandene Wegebefestigungen sind zu entfernen, diese Flächen sind mit bodendeckenden Gehölzen (Dominanz heimische Arten) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche F 1 darf für maximal zwei Zufahrten mit einer Maximalbreite von 5,00 m unterbrochen werden. Die Lage der Zufahrten ist so zu wählen, dass die vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Sollte dies nicht möglich sein, hat eine Ersatzpflanzung nach Satz 1 zu erfolgen.

5.2 Erhaltung von Einzelbaumexemplaren

Der mit Einzelbaumfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung mit einem Hochstammbaum (Stammumfang 20 bis 25 cm) zu erfolgen.

Artenauswahlliste:

Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Amberbaum (Liquidambar styraciflua)

5.3 Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB auf 5 % der Grundstücksfläche Laubgehölzhecken (Breite 0,50 m bis 1,00 m, Höhe mindestens 1,50 m) aus Hainbuche (Carpinus betulus) oder Rotbuche (Fagus silvatica) oder Feldahorn (Acer campestre) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachausbildung

1.1 Dachneigung im Mischgebiet MI

Die zulässige Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper im Mischgebiet MI, beträgt DN = 15° - 45°.

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind im Mischgebiet MI, auch Flachdächer zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

2. Einfriedungen

2.1 Maximale Höhe der Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (= Bauflucht) nur maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

3. Vorgärten

3.1 Gärtnerbische Gestaltung

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. Zugewegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

4. Baugrundstücke

4.1 Steinbeete und Folienabdeckungen

Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen, - außer im Vorgarten - nur zulässig, soweit ihre Fläche, zusammen mit allen baulichen Anlagen, die zulässige Grundfläche nicht überschreitet. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

es gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB)

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanZV

- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thuine hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als

Thuine, den, (Siegel) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Thuine, den, (Siegel) Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Thuine, den, (Siegel) Bürgermeister

HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gelten:

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. (§ 14 Abs. 1 NDSchG)

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde ist telefonisch unter 05931-44-2173 oder per Mail unter denkmalpflege@emsland.de zu erreichen. Die Kreisarchäologie erreichen Sie unter 05931-5970-112 oder per Mail unter thomas.kassens@emsland.de

2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkämpfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Thuine oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Im Vorfeld von Bauarbeiten auf seinem Grundstück ist der Bauherr oder dessen beauftragter Architekt auch bei einem nicht zu erwartenden Kampfmittelverdacht zu einer Kampfmittelüberprüfung verpflichtet.

3. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland) unverzüglich zu informieren.

4. Geruchsimmissionen

Im Plangebiet können gelegentlich Geruchsimmissionen auftreten, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten können und als Vorbelastung hinzu nehmen sind.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

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.

6. Gehölzrodungs- und Baumfällarbeiten

Gehölzrodungsarbeiten sind im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen, gemäß § 39 BNatSchG.

Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer 30 cm diese auf Baumhöhlen und Spaltenquartiere zu überprüfen. Sind Baumhöhlen/Spaltenquartiere vorhanden, sind diese auf überwinterte Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Sollten Baumhöhlen Nutzungsspuren von Brutvögeln aufweisen, sind ebenso CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren und von einer fachkundigen Person durchzuführen.

7. Gebäudeabruch- und -umbauarbeiten

Bei Gebäudeabruch- und -umbauarbeiten sind vor Baubeginn die betroffenen Bauteile auf gebäudebesiedelnde Brutvogelarten und Fledermäuse zu untersuchen, bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode/Jungenaufzucht bzw. Winterruhe aufzuschieben und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Nistkästen/Fledermausflachkästen an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

8. Baumschutz

Bei Arbeiten im Kronenraumbereich von Bäumen sind die DIN 18 920, die RAS LP IV und die ZTV-Baum zu beachten und Vorkkehrungen zum Baumschutz zu treffen.

9. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, Bauamt, Markt 1, 49832 Freren, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Gemeinde Thuine
Samtgemeinde Freren - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 28
mit örtlichen Bauvorschriften
"Altes Sägewerk"

Planbearbeitung: Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt-Stadtplaner

Übersichtsplan M. 1:5.000

Datum: 05.02.2026

Verfahrensschritt: Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Bürgerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Planverfasser

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Thuine aufgestellt von:

Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Michael Krüger

49888 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49(0)5100108188
49888 Osnabrück, Am Sönnelbach 16, Fon: +49(0)541589153, Fax: +49(0)541589183
kru@krueger-landschaftsarchitekten.de

Lingen, den

I. A. Dipl.-Ing. K. Großpietsch
Architekt+Stadtplaner