

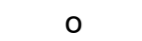




 <p>Gemeinde Emlichheim Landkreis Graftschaft Bentheim Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung "Am Bahndamm" -Entwurf- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)</p>	
Präambel	
<p>Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107) sowie § 10 und § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111), hat der Rat der Gemeinde Emlichheim diesen Bebauungsplan Nr. 18, Änderung 2 "Am Bahndamm", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Emlichheim, den _____</p> <p style="text-align: right;">----- Der Gemeindedirektor</p>	
Planzeichenerklärung	
<p>Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).</p>	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	
	Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
0,4	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	offene Bauweise
	Baugrenze
	Baugrenze des Ursprungsbebauungsplanes
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes


Textliche Festsetzungen (TF) (gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)
<p>Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.</p> <p>§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Straßenoberkante (Fahrbahnmittelpunkt) der nächsten Erschließungsstraße (Volzeler Mühlenweg) im Endausbauzustand sein, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.</p> <p>§ 2 Firsthöhe Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für den Geltungsbereich 10,0 m.</p> <p>§ 3 Einstellplätze Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 1,5 Einstellplätze nachzuweisen und funktionsfähig herzustellen. Dabei dürfen die Stellplätze auch hintereinander angeordnet werden.</p> <p>§ 4 Nebenanlagen Nebenanlagen sind zulässig. Für eventuelle Überschreitungen der überbaubaren Bereiche zu öffentlichen Flächen ist eine Zustimmung der Gemeinde Emlichheim erforderlich.</p> <p>§ 5 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 10 % der Grundfläche der Gebäude zulassen.</p>
Hinweise
<p>a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können in der Bauverwaltung der Samtgemeinde Emlichheim, Hauptstraße 24, 49824 Emlichheim, eingesehen werden.</p> <p>b. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 Arbeiten gestattet.</p> <p>c. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Regionaldirektion Hameln-Hannover mitzuteilen.</p> <p>d. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.</p> <p>e. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.</p> <p>f. Die durch den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Bahndamm“ betroffenen Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 18 „Am Bahndamm“ treten mit Inkrafttreten der v.g. Änderung außer Kraft. Die textlichen Festsetzungen behalten jedoch weiterhin ihre Gültigkeit.</p>

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
<p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Emlichheim, _____</p> <p style="text-align: right;">----- Der Gemeindedirektor</p>
<p>Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, "Am Bahndamm" wurde ausgearbeitet von der:</p>  <p>Planungsbüro Peter Steiner GmbH Gründungsstraße 2 • 49832 Freren Tel.: 09902 503702-0 • Fax: 09902 503702-33</p> <p>Freren, 29.05.2024</p> <p style="text-align: right;">----- Planverfasser</p>
Öffentliche Auslegung
<p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieser Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf dieser Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung standen vom _____ bis _____ gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.</p> <p>Emlichheim, _____</p> <p style="text-align: right;">----- Der Gemeindedirektor</p>
<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.</p> <p>Emlichheim, _____</p> <p style="text-align: right;">----- Der Gemeindedirektor</p>
Satzungsbeschluss
<p>Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diese Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Emlichheim, _____</p> <p style="text-align: right;">----- Der Gemeindedirektor</p>

Inkrafttreten
<p>Der Satzungsbeschluss zu dieser Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. ___/___ des Landkreises Graftschaft Bentheim bekanntgemacht worden.</p> <p>Diese Änderung des Bebauungsplanes ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Emlichheim, _____</p> <p style="text-align: right;">----- Der Gemeindedirektor</p>
<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Emlichheim, _____</p> <p style="text-align: right;">----- Der Gemeindedirektor</p>

Gemeinde Emlichheim
Landkreis Graftschaft Bentheim
Bebauungsplan Nr. 18, Änderung 2
"Am Bahndamm"
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

-Entwurf-



Maßstab 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024