

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 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Emlichheim diesen Bebauungsplan Nr. 57 „Südlich Thüringer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Emlichheim, den Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



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

Emlichheim, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emlichheim hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Emlichheim, den Gemeindedirektor

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Emlichheim, den Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emlichheim hat den Bebauungsplan Nr. 57 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emlichheim, den Gemeindedirektor

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 57 der Gemeinde Emlichheim wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Emlichheim im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Emlichheim, den Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Emlichheim ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 57 ist damit am in Kraft getreten.

Emlichheim, den Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 57 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 57 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

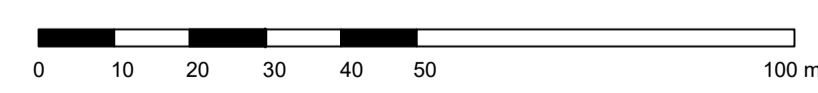
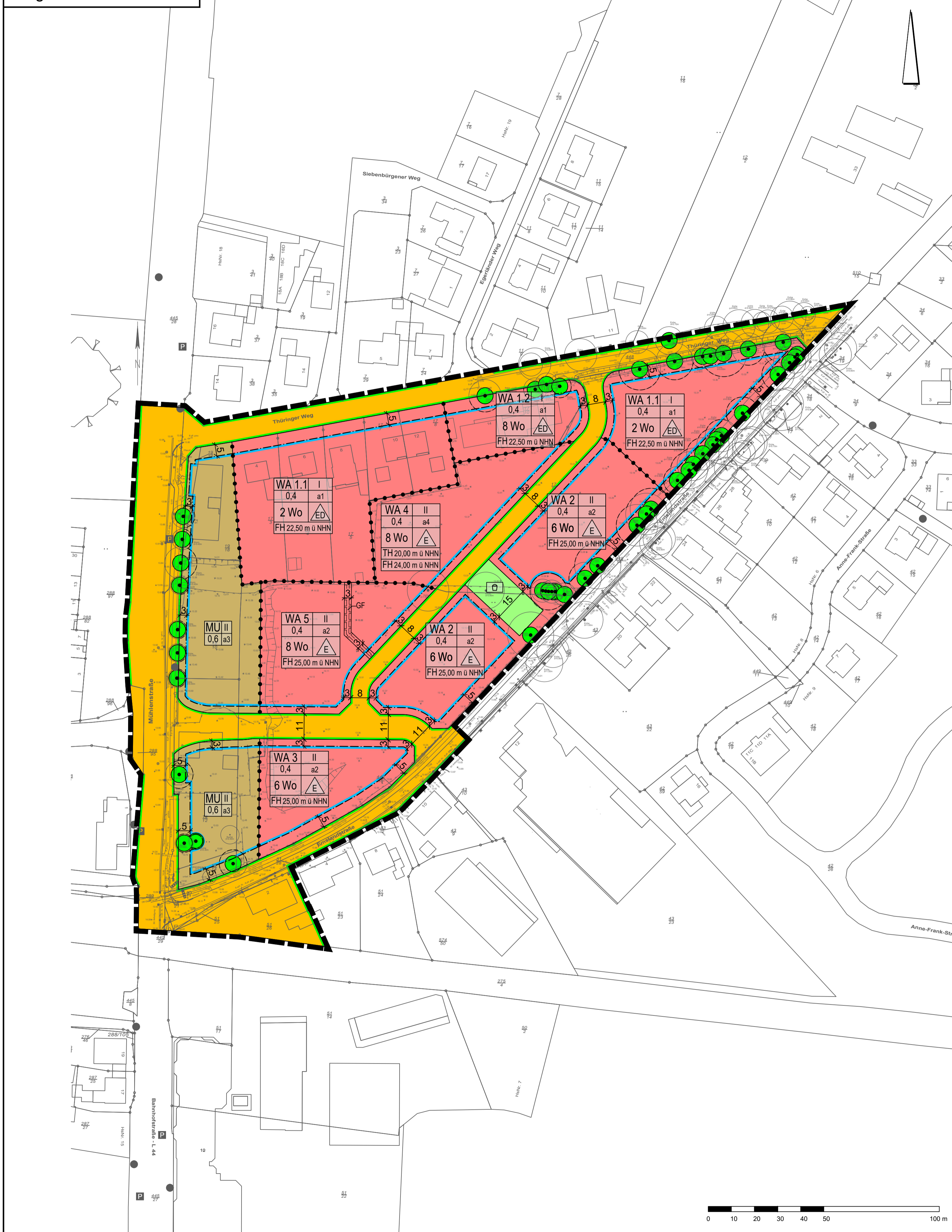
Emlichheim, den Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Emlichheim, den GEMEINDE EMLICHHEIM
Der Gemeindedirektor

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	22PL002UTM.DXF	27.03.2023

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MU** Urbane Gebiete

2 Wo Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 20,00 m ü. NHN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull)
- FH 24,00 m ü. NHN TH= Traufhöhe
FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a1, a2, a3, a4 Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2)

- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

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

- zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- Kronenaufbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (WA1.1 – WA5)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1.1 – WA5) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO mit Ausnahme von Ladeflächen für Elektromobilität gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Urbanes Gebiet (MU)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden im Urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- Nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Ladeflächen für Elektromobilität gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1.1 und WA1.2) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA2 – WA5) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1.1 – WA5) und in dem Urbanen Gebiet (MU) gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die abweichende Bauweise (a) ist definiert wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit den folgenden Gebäudeabgrenzungen:

- a1 = Allgemeines Wohngebiet (WA1.1 und WA1.2):
 - Gebäudelänge pro Einzelhaus maximal 20 m,
 - Gebäudelänge pro Doppelhaushälfte maximal 12,50 m
- a2 = Allgemeines Wohngebiet (WA2, WA3 und WA5): Gebäudelänge maximal 25,00 m
- a3 = Urbanes Gebiet (MU): Gebäudelänge maximal 35,00 m
- a4 = Allgemeines Wohngebiet (WA4): Gebäudelänge maximal 30,00 m

Nebenanlagen und Garagen sind auf die Gebäudelänge nicht mit anzurechnen.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. Bauliche Anlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1, WA1.2, WA2, WA3, WA4 und WA5 nur gemäß Planschrieb zulässig. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen dem ausgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut bzw. der Dachfirst. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Anlagen im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO sind nicht mitzurechnen.

Gebiet	Höhe über NHN	Tatsächliche Höhe
Allgemeines Wohngebiet (WA1.1)	FH = 22,50 m ü. NHN	FH = 9,00 m
Allgemeines Wohngebiet (WA1.2)	FH = 22,50 m ü. NHN	FH = 9,00 m
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	FH = 25,00 m ü. NHN	FH = 11,50 m
Allgemeines Wohngebiet (WA3)	FH = 25,00 m ü. NHN	FH = 11,50 m
Allgemeines Wohngebiet (WA4)	TH = 20,00 m ü. NHN FH = 24,00 m ü. NHN	TH = 6,50 m FH = 10,50 m
Allgemeines Wohngebiet (WA5)	FH = 25,00 m ü. NHN	FH = 11,50 m

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind hiervon Einfriedungen.

5. Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1.1) wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1.2) wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal acht Wohnungen je Gebäude begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA2 und WA3) wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal sechs Wohnungen je Gebäude begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA4 und WA5) wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal acht Wohnungen je Gebäude begrenzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Die gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Der Schutz der Bäume ist sicherzustellen. Bei Abgang sind diese am selben Standort atgleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer nach zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Errichtung der innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen baulichen Anlagen und Versiegelungen ist in den festgesetzten Kronenaufbereich der Bäume im Plangebiet und der Straßendäume außerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Handlungen, die den Bäumen innerhalb der Kronentrauf- und Wurzelbereiche schaden können, sind unzulässig. Einfriedungen innerhalb des Kronenaufbereiches sind zulässig.

7. Oberflächenentwässerung

Das auf den Privatgrundstücken von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende unbeschadete Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nach Möglichkeit auf den Privatgrundstücken vollständig zu versickern. Anmerkung: Diese textliche Festsetzung wird nach Vorlage des Oberflächenentwässerungskonzeptes konkretisiert.

8. Schallimmissionen

Aufgrund von verkehrsbedingten Schallimmissionen werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Derzeit wird ein Schallgutachten erarbeitet. Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Geh- und Fahrrecht

Auf den mit einem Geh- und Fahrrecht versehenen Flächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, flächenhaften Versiegelungen und Neuanpflanzungen nicht zulässig.

Innerhalb des WA5 wird zu Erschließungszwecken ein 3,00 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des hinteren Grundstücksbereiches des Flurstückes 17/5, ausgehend von der Planstraße bis zum Flurstück 17/5, festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Südlich Thüringer Weg“ der Gemeinde Emlichheim.

2. Dachgestaltung

Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob die Errichtung von Flachdächern zulässig ist oder ggf. örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung vorgeschrieben werden.

3. Gartengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA5) und dem Urbanen Gebiet (MU) sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassenentwässerung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z.B. Rasenfläche, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z.B. Schotter, Kies o.ä.).

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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.

Altablagern

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagern bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittelkunde

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Versorgungsleitungen und -kabel

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 Abstimmgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (allgemeiner Artenschutz) und den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes anzuwenden. Die im Zuge des Bauplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Fall.

Baufeldfreimachung

Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis zum 15. Juli eines Jahres unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres, sofern Gehölze oder Bäume abgebrochen, auf den Stock gesetzt oder besätigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Bergrechtliches Erlaubnisfeld

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 57 der Gemeinde Emlichheim befindet sich in dem Bewilligungsfeld „Emlichheim Süd“. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

gezeichnet:	M. Witting	K. Klostermann	K. Klostermann	A. Kampen
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen
Projektbearbeiter:	N. Nadqif-Khani	K. Kropp	K. Kropp	K. Kropp
Datum:	14.05.2024	07.06.2024	10.07.2024	19.07.2024

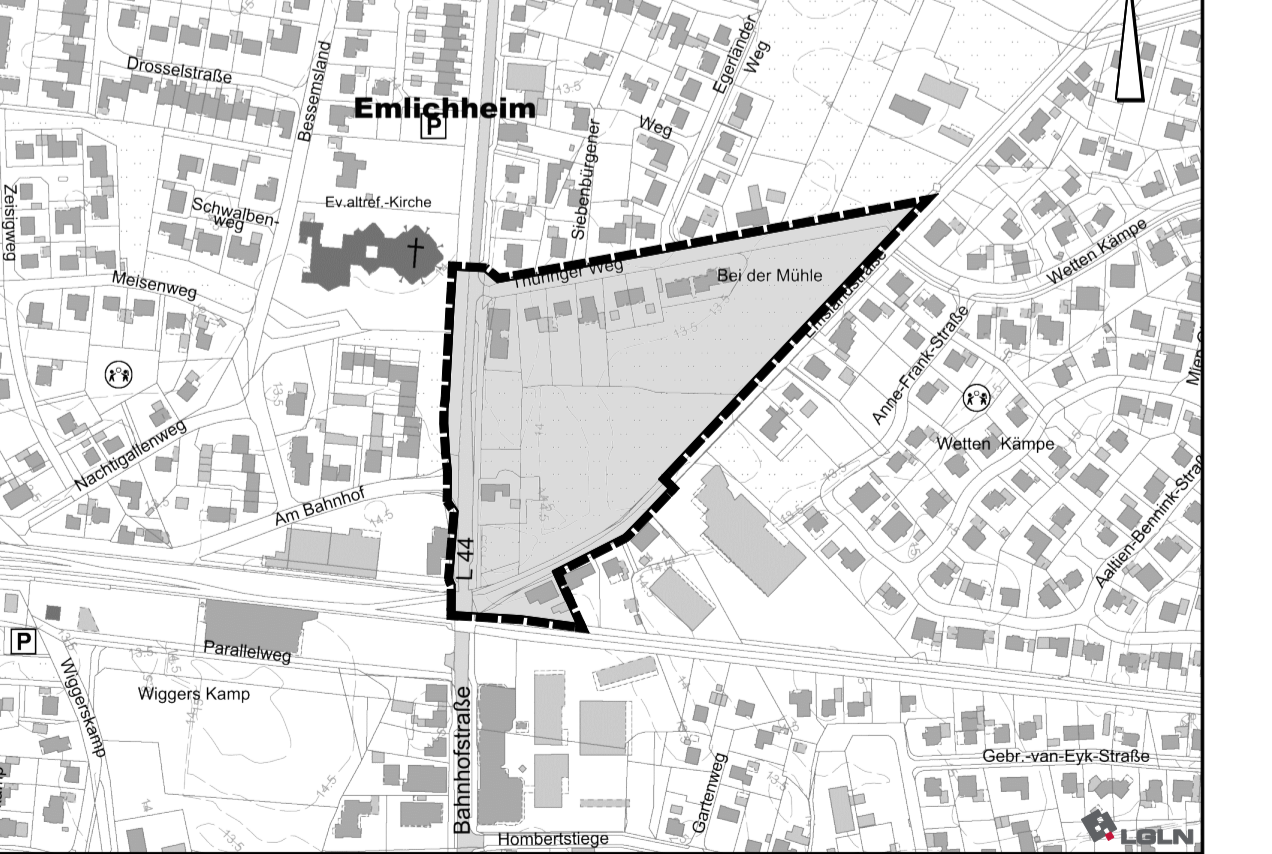
Gemeinde Emlichheim

Landkreis Grafschaft Bentheim

Bebauungsplan Nr. 57

"Südlich Thüringer Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

July 2024 Vorentwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de