

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Landkreis: Grafschaft Bentheim  
 Gemeinde: Uelsen  
 Flur: Uelsen  
 Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 © 2020 / 2022  
 Antrags-Nr. 20PFL005 / 22P\_048

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.01.2021 i. H. v. 10.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Nordhorn, den ..... Öffentlich bestellte(r) Vermessungsingenieur(in)  
 Seilerbahn 7 48529 Nordhorn

**RECHTSGRUNDLAGEN** – alle in der derzeit gültigen Fassung

**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394).

**Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023, Nr. 176).

**Planzeichengesetz** - PlanZVG - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024, Nr. 323).

**Niedersächsisches Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025, Nr. 52).

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025, Nr. 3).

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Uelsen diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

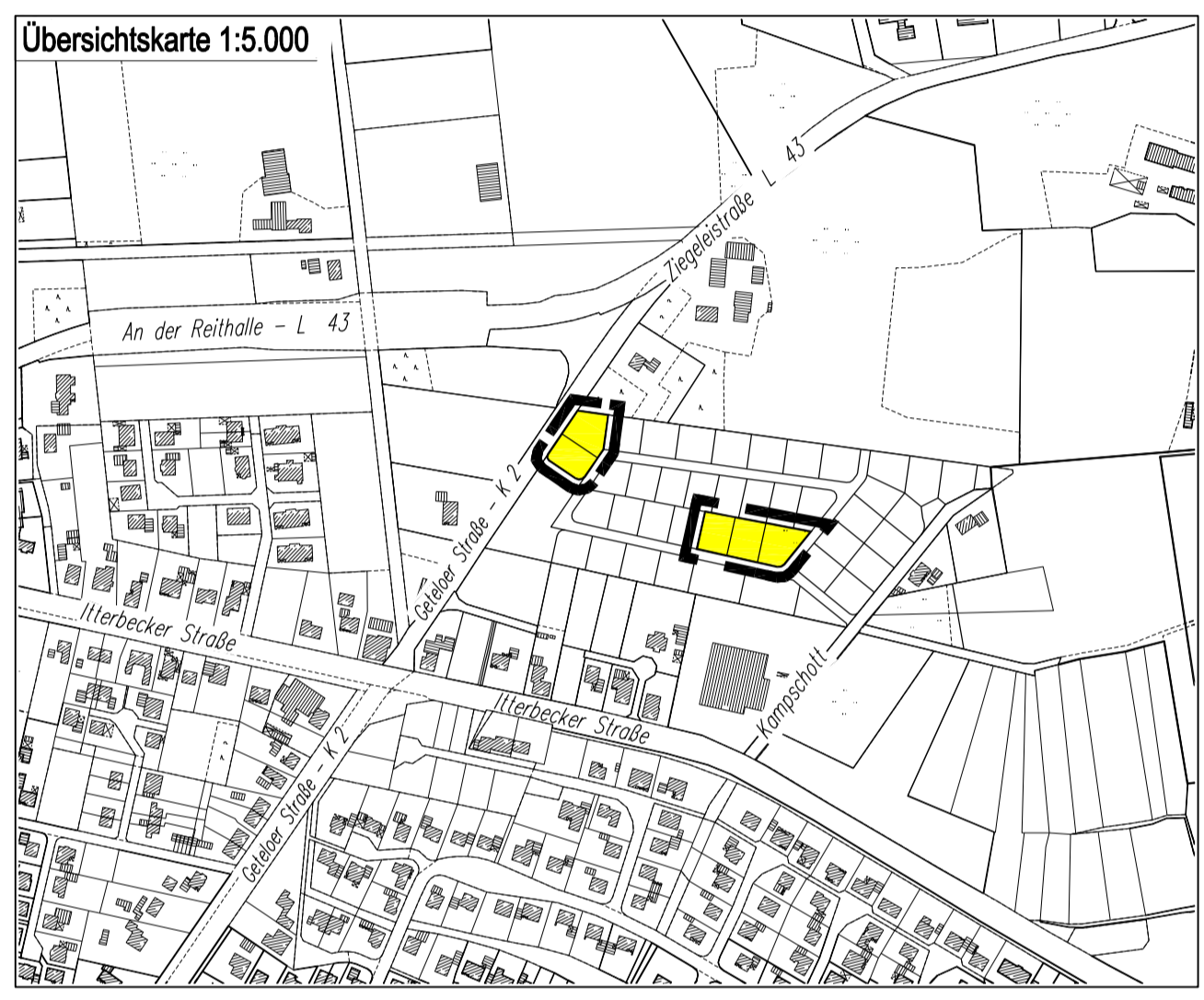
**Vorbemerkung:** Bei den kursiv gedruckten textlichen Festsetzungen handelt es sich um inhaltlich unveränderte Übernahmen aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan, die weiterhin für den vorliegenden Änderungsplan fortzuführen. Diese wurden lediglich aus Planklarheit auch in die vorliegende Änderungsplanung übernommen und teilweise aktualisiert. Für diese Festsetzungen gelten auch weiterhin die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Ursprungsbebauungsplanes gültigen Fassungen der Rechtsvorschriften. Bei den nicht kursiv gedruckten Festsetzungen handelt es sich um gegenüber der Ursprungsplanung geänderte oder hinzukommende Festsetzungen für den Änderungsbereich, für die die aktuellen Fassungen der Rechtsvorschriften gelten.

- A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 6 BauNVO)**
    - Es wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig. Sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)**
    - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger nächstliegender erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
    - Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf 9,00 m nicht überschreiten.
    - Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf an keiner Seite 6,20 m überschreiten.
  - Reglungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
    - Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Vorgarten (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und erschließender Verkehrsfläche).
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
    - Ziffer 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wird wie folgt ergänzt: Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung und bei Hausgruppen maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (Reihenhaus) zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 4) sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung und bei Hausgruppen maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (Reihenhaus) zulässig.
    - Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
  - Gebiet, in dem bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung oder Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
    - Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Dachflächen der zu errichtenden Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen (PV-Module) auszustatten. Die Fläche für die PV-Module muss dabei mindestens einer Fläche von 40 % der Hauptgebäudegrundfläche entsprechen (Sotamindestfläche); auf Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden installierte PV-Module können dabei angerechnet werden. Ausnahmen von der vorstehenden Verpflichtung PV-Module zu installieren, sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und nur zulässig, sofern die Nutzung der Sonnenenergie durch PV-Anlagen aufgrund dauerhafter Beschattung nicht mehr in einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht und eine nicht beabsichtigte Härte darstellen würde (z. B. bei dauerhafter Beschattung der Dachfläche durch zum Erhalt festgesetzter Bäume - ohne Einflussmöglichkeit des Bauherrn).
    - Werden auf einem Dach Solarwärmspeicherkollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
    - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**
      - In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Geteloer Straße (K 2) bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (u.a. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß (R<sub>w, res</sub>) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 01-2018) erfüllt werden:  
 PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A))  
 PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A))
      - In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind in den gekennzeichneten Bereichen schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Auf die Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn ein zusätzliches Fenster des entsprechenden Schlafräume auf der zur K 2 abgewandten Gebäudeseite vorhanden ist. Details sind dem Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm (RP\_Schaltech, Projekt-Nr. 20-097-04, vom 25.10.2021) zu entnehmen. Dieser ist Anlage des Umweltberichts (zum Ursprungsbebauungsplan).

**B Örtliche Bauvorschriften – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 u. 3 NBauO**

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, Pult- oder Zeltdach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 18 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie Gebäudeteile, die nicht den Hauptbaupoker bilden (z. B. Dachausbauten, Dachanschnitte, Anbauten), können auch mit abweichender Dachneigung oder Flachdach errichtet werden.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen sind höchstens 1,20 m hoch. Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen ferner nur in Form von Hecken aus Laubböhlern sowie Eiben (*Taxus baccata*) und Lärchen (*Larix kaempferi*, *Larix decidua*) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzläufe) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.
- Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind insbesondere aus Gründen des Naturschutzes (u.a. Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten und Vögel) die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Schotter-, Splitt- oder Kiesbetrie sind nicht zulässig.

Uelsen, den .....  
 Bürgermeister als Ratsvorsitzender ..... Gemeindedirektor



**ENDFASSUNG - ENTWURF**

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 101 „WESTLICH KAMPSCHOTT“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN § 13 A BAUGB) - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE UELSEN**

**SAMT GEMEINDE UELSEN / LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>02.09.2024</b> die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am <b>31.07.2025</b> ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsausschuss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am <b>02.09.2024</b> durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Uelsen (www.uelSEN.de) ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am <b>31.07.2025</b> ortsüblich bekannt gemacht.	Uelsen, den .....	Uelsen, den .....
Gemeindedirektor .....	Gemeindedirektor .....	Uelsen, den .....	Uelsen, den .....
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>02.09.2024</b> dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am <b>31.07.2025</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung wurden vom <b>08.08.2025</b> bis einschl. <b>08.09.2025</b> gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert ihr Stellungnahme in der Zeit vom <b>29.07.2025</b> bis einschl. <b>29.08.2025</b> abzugeben.	Inhaber eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verteilung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beschieidung gemäß § 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.	Uelsen, den .....	Uelsen, den .....
Gemeindedirektor .....	Gemeindedirektor .....	Uelsen, den .....	Uelsen, den .....
Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung - mit Baugestalterischen Festsetzungen - im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:	Uelsen, den .....	Uelsen, den .....
Gemeindedirektor .....	Gemeindedirektor .....	Uelsen, den .....	Uelsen, den .....

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA 3,4 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 10 Geschossflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
- a60 abweichende Bauweise (Gebäude bis 60 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5f NBauO, s. Planungsrechtl. Festsetzung Nr. 9.1)
- Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Hausgruppen zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Grünflächen**
- Einzelbäume zu erhalten
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (Verkehrslärm) (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1)
- Lärmpegelbereiche gem. Schallschutzgutachten
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 3)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage am Südhang des Mühlenberges ein hohes archaisches Potential auf. Außerdem wird das Areal laut digitaler Bodenkarte 1:50.000 (BK50) im Südosten von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archaische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zersört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein. Angesichts möglicher archaischer Funde wurde vom 30.08. - 02.09.2021 im Plangebiet eine archaische Prospektion mittels 12 jeweils 2 m breiten Suchgräben durchgeführt. Angesichts der Prospektionsergebnisse wurde vom Prospektionsleiter Dr. Lammer festgestellt, dass es sich nicht um eine archaische Fundstelle (handelt), die zu weiteren Untersuchungen führen würde. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -), die Aufschluss über die Entwicklung der Erde oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Tiere geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG grundsätzlich meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Getelo-Itebecker Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Schutzverordnung von 16.10.1990 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 26.05.1997 sowie die Bestimmungen der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 24.05.1995 sind zu beachten.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 Nr.1c). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungs-ebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

**HINWEISE**

- Wasserschutzgebiet:** Bei der Planung, Bauausführung und dem späteren Betrieb der Entwässerungsleitungen ist das DWA Regelwerk, insbesondere Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ (Januar 2016) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), zu beachten. Für den Straßen- und Wegbau dürfen keine Baustoffe und Materialien verwendet werden, die auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RISiWag), Ausgabe 2016, sind einzuhalten.
- Verkehrslärm:** Von der Landesstraße 43 und der Geteloer Straße (K 2) gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Anbindung an die Kreisstraße 2:** Im Zusammenhang mit der neu zu schaffenden Anbindung der inneren Erschließungsstraße an die Kreisstraße 2 ist folgendes zwingend zu beachten:
  - Der Landkreis Grafschaft Bentheim, Abteilung Kreisstraßen und Mobilität, ist an den Detailplanungen zu beteiligen. Die Planungen müssen dabei auch mit der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises in Neuenhaus abgestimmt werden.
  - Vor Baubeginn ist eine entsprechende Vereinbarung, die alle Einzelheiten der Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße regelt, mit dem Landkreis abzuschließen.
  - Der Baubeginn und die Fertigstellung sind der Kreisstraßenmeisterei in Neuenhaus (Industriestraße 13, 48928 Neuenhaus; E-Mail: KSM.Neuenhaus@grafschaf.de) mindestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Nach Fertigstellung ist ein Abnahmetermin mit der Kreisstraßenmeisterei zu vereinbaren.
  - Während der Bauzeit sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsabteilung und der Polizei zu treffen und die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

- Ortsdurchfahrt und Bauverbotszone:** Ein sehr kleiner Teil der überbaubaren Grundstücksflächen des WA 4 liegt innerhalb der 20 m-Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr.1 NStR) parallel der K 2. Im Rahmen der Vorplanungen zum vorliegenden B-Plan wurden Gespräche mit der Abteilung Kreisstraßen auch dahingehend geführt, das für das Plangebiet und westlich angrenzender potenzieller Siedlungsweiterungsfächen die Ortsdurchfahrt neu festgelegt werden soll. Dementsprechend geht die Gemeinde davon aus, dass die Bauverbotszone - die ja nur außerhalb der Ortsdurchfahrt gilt - im vorliegenden Plangebiet nicht mehr beachtet werden muss. Falls tatsächlich erforderlich, soll übergangsweise - also bis zur Neufestlegung der Ortsdurchfahrt - für Bauvorhaben innerhalb der Bauverbotszone eine Ausnahme-genehmigung gem. § 24 Abs. 7 NStR beantragt werden.
- Versorgungseinrichtungen:** Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungssträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Öffentlichkeit zu bitten.
- Brandschutz:** Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Anschlusszwang an die Regenwasserkanalisation mit bedingten Ausnahmen:** Gemäß des Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser muss daher in Regenwasserkanälen gesammelt und über das im Plangebiet vorgesehene Regenwasserklärbecken (RWB) in eine zu erwartende Regenwasserkanalisation in der Itebecker Straße abgeleitet werden. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist nicht erforderlich, wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen werden kann, dass die schadhose Ableitung / Versickerung / Rückhaltung auch dezentral auf dem Grundstück erfolgen kann. Die Untere Wasserbehörde ist dabei zu beteiligen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sind einzuhalten und die einschlägigen technischen Regelwerke (u.a. Arbeitsblatt DWA-A 138) sind zu beachten.
- Leitungsschutz:** Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkmale Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.
- Baumschutz:** Zur Sicherung der zu erhaltenden Einzelbäume ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
- Empfehlungen zur Hochwasservorsorge:** Laut der Hinweiskarte Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) können die Änderungsbereiche sowohl bei einem außergewöhnlichen Starkregeneignis (100-jährliches Ereignis) als auch bei einem extremen Starkregeneignis (100 mm/qm/h) in den Randbereichen kleinflächig zwischen 10 bis 30 cm überflutet werden. Die Hinweiskarte stellt eine erste Orientierungshilfe hinsichtlich Überflutungsgefahren dar. Sie ist als Informationsquelle für jeweilige verantwortliche Personen und die Öffentlichkeit für die ortszugewogene Hinweise auf Starkregengefahren geben und den Nutzenden ermöglichen, ihr Handeln insbesondere in der Vorsorge und in der Gefahrenabwehr besser auf die Risikovermeidung und -minderung auszurichten sowie weitergehende Prüfungen hierfür vorzunehmen. Eine Verbindlichkeit ergibt sich aus dieser Karte nicht. Abweichungen bei real ablaufenden Ereignissen sind möglich. Ein Rechtsanspruch auf die umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher möglicher Starkregeneignisse entsteht aus den Karten eher ebenso wenn wie ein Rechtsanspruch auf bestimmte Vorsorge-, Schutz- und Gefahrenabwehrmaßnahmen durch jeweilige Aufgabenträger. (vgl.: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: „FAQ - Frequently asked questions Hinweiskarte Starkregengefahren (HWK\_SRG) des BKG“, Stand: 24.09.2024, Ziffern 10 u. 15)
- Zur Vermeidung von Schäden und sonstigen Gefahren durch Starkregeneignisse wird empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehene Straßen zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils genutzten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Immissionen durch Landwirtschaft:** An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Verfügbarkeit technischer Richtlinien:** DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug haben, werden bei der Gemeinde Uelsen, Itebecker Straße 11, 48943 Uelsen, zur Einsicht bereitgehalten.

PLANUNGSRAT DER GEMEINDE UELSEN, 14.09.2025 11:38, www.km-31.de, 14.09.2025 11:38, 14.09.2025 11:38, 14.09.2025 11:38, 14.09.2025 11:38



Osnabrück, den 01.07.2025 / 28.07.2025 / 29.07.2025 / 16.09.2025