

### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

<p><b>I. Bestandsangaben</b></p> <p>--- Gemarkungsgrenze</p> <p>--- Flurgrenze</p> <p>○ Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal</p> <p>12/3 Flurstücksnummer</p> <p style="font-size: x-small;">Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.</p>	<p>20 Wohngebäude mit Hausnummern</p> <p>Wirtschaftsgebäude, Garagen</p>
<p><b>II. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b></p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p><b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)</p> <p>GRZ Grundflächenzahl</p> <p>GFZ Geschossflächenzahl</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)</p> <p>o offene Bauweise</p> <p>ED nur Einzel- und Doppelhäuser</p> <p>Baugrenze</p> <p>6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne</p>	

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wilsum hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 27.12.2021 bis einschließlich 27.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Wilsum, den ..... Bürgermeister

---

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wilsum 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.

Wilsum, den ..... Bürgermeister

---

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 "Dorfmitte, Teil II", 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wilsum, 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. 1 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.

Wilsum, den ..... Bürgermeister

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ##### 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**  
 Innerhalb des WA-2-Gebiets sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB**  
 Innerhalb des WA-2-Gebiets darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO**
- Die Traufhöhe der Gebäude darf im WA-2-Gebiet eine Höhe von 6,20 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).
  - Die Firsthöhe der Gebäude darf eine Höhe von maximal 9,00 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten.
- 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
 Innerhalb des WA-2-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt, bei Doppelhaushälften auf maximal eine.
- 1.5 Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**  
 Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
- Auf den privaten Baugrundstücken im WA-2-Gebiet ist ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
  - Je angefangene 500 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im Straßenraum ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- ##### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO
- 2.1 Dach- und Fassadengestaltung**
- Für die Hauptdachflächen der Gebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 18° zulässig. Diese Regelung gilt nicht für Dächer von Dachaufbauten (Gauben), Zwerchgiebeln, u.ä.
  - Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walmgrad einhalten.
  - Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.
  - Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer und die Fassaden hinsichtlich Dachneigung, Material, Form und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 2.2 Vorgärten**
- Innerhalb des WA-2-Gebiets wird der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Einfriedungen des Vorgartens sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

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

- 3.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 17 „Dorfmitte, Teil 2“**  
 Durch die 3. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Dorfmitte, Teil 2“ (Ursprungsplan) in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.
- 3.2 Artenschutz**  
 Die Baufeldräumung (Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutzeit der Vögel des strukturierten Offenlandes und der Gärten und Parkanlagen und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen.
- 3.3 Archäologische Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 - 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.
- 3.4 Telekommunikationsdienstleistungen**  
 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.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 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 Wilsum diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Dorfmitte, Teil II", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wilsum, den ..... (SIEGEL)

.....  
 Bürgermeister Ratsmitglied

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wilsum hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wilsum, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

### Planunterlage

<p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte</p> <p>Landkreis: Grafschaft Bentheim</p> <p>Gemeinde: Wilsum</p> <p>Gemarkung: Wilsum</p> <p>Flur: 10</p> <p>Maßstab: 1 : 500</p>	<p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021</p> <p><b>LGLN</b></p> <p>Antrags-Nr. 21PL003</p>
---	---

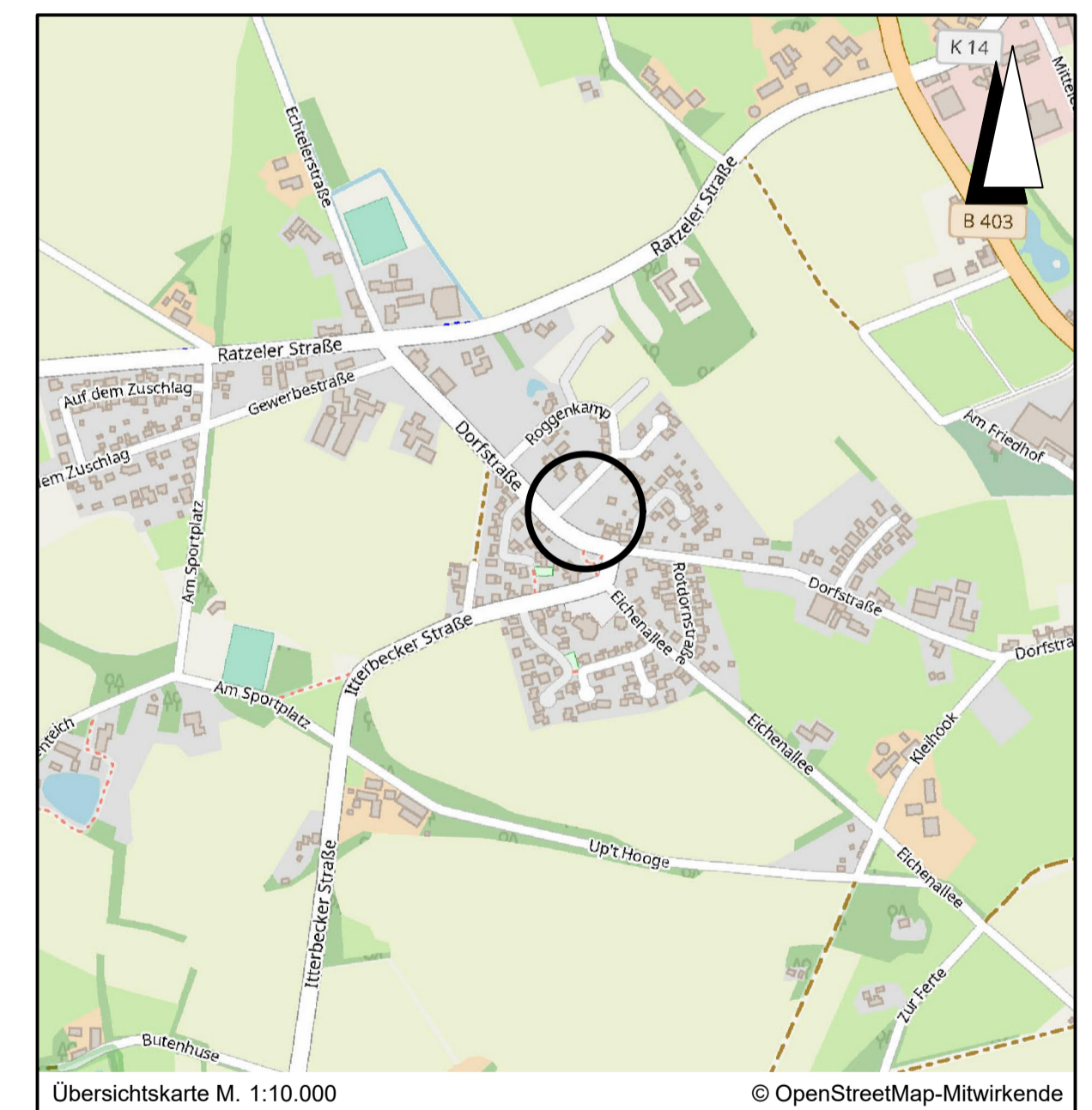
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16.05.2018 Nds. GVBl. S. 66).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.05.2021).

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 .....  
 .....  
 Vermessungsbüro Hempten GbR  
 Öffentlich bestellter(r) Vermessungsingenieur(in)  
 Seilerbahn 7, 48529 Nordhorn



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	<p>INGENIEURPLANUNG GmbH &amp; Co. KG        Marie-Curie-Str. 46 • 49134 Wallenhorst        Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88</p>	Datum	Zeichen
bearbeitet		2022-01	Rf
gezeichnet		2022-01	Hd
geprüft			
freigegeben			

Wallenhorst, 2022-01-31

Plan-Nummer: H:\UELS-SG\220575\PLAENE\BP\bp\_plan-17-3oen\_01.dwg(B-Plan)

<p>Landkreis Grafschaft Bentheim</p> <p><b>GEMEINDE WILSUM</b></p> <p><b>BEBAUUNGSPLAN NR. 17</b></p> <p><b>"Dorfmitte, Teil II", 3. Änderung</b></p> <p style="text-align: right; font-size: small;">mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13 BauGB</p>	<p><b>Ausfertigung zum Satzungsbeschluss</b></p> <p>Maßstab 1:500</p>
---	---