

Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Flurstücksnummer

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II USW. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

TH maximale Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull

FH maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull

0,4 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ohne hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis 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.

Ohne, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ohne 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.

Ohne, den

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "Östlich der Molkereistraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ohne, den

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften 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.

Ohne, den

Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**
Im festgesetzten WA-Gebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Flächen für Nebenanlagen und für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 19 BauNVO**
- 1.2.1** Die Errichtung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO sind im Vorgartenbereich (von der Straßenbegrenzungslinie bis zur festgesetzten Baugrenze) nicht zulässig.
- 1.2.2** Eine Überschreitung der durch die Planzeichnung festgesetzten GRZ durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 v. H. ist nur auf Grundstücken mit einer Flächengröße kleiner als 500 m² zulässig.
- 1.3 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Straßenkante liegen.
Höhenbezugspunkt für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt von Straßenachse (Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße) und Gebäudeachse (Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade des jeweiligen Gebäudes).
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wand. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut.
- 1.5 Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen sowie 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- 1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 1.6.1** Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten im Vorgartenbereich ist nicht zulässig.
- 1.6.2** Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 1.6.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**
Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) kann innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen. Sollten diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Die UNS ist vor der Maßnahmedurchführung zu unterrichten. Ein Protokoll der Kontrolle durch die fachkundige Person ist der UNS vorzulegen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 1.7 Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücke anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück in oberflächennahen Versickerungsanlagen nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu versickern.
- 1.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine flächenhafte Bepflanzung mit standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen (Vorschlagsliste gebietsheimischer Gehölze: Punkt 6.3 des UFB) vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

- 2.1 Dachausbildung**
Im WA 1 gilt Folgendes:
Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer und / oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 35° und 48° betragen.
Im WA 2 gilt Folgendes:
Es sind nur Hauptbaukörper mit einer Mindestdachneigung von 18° zulässig.
Für WA 1 und WA 2 gilt Folgendes:
Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/4 der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walmsgrad einhalten.
Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Wintergärten etc.) sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind von den vorstehenden Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
- 2.2 Gebäudegestaltung**
Die Fassaden der Hauptgebäude sowie die Dacheindeckungen sind in folgenden Farbtönen auszuführen: weiß, grau, rot, orange, schwarz oder braun.
Für Dacheindeckungen sind nur unlasierete Dachziegel zulässig.
Ausgenommen von der Farbgestaltung der Dachflächen und Gebäudefassaden sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung.
Bei den Fassaden der Hauptgebäude darf Holz nur in untergeordneter Weise (Anteil der Fassadenfläche unter 50%) verwendet werden.
Wintergärten sind zulässig.
- 2.3 Einfriedigungen**
Einfriedigungen in Vorgärten sowie entlang von Erschließungsstraßen sind nur als lebende Hecken zulässig.

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

- 3.1 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG**
Aufgaben:
Die Gemeinde hat vor dem Beginn der Erdarbeiten eine archäologische Prospektion (Voruntersuchung) durchzuführen. Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angefahrenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1m unter dem Planum liegen sollte.
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten trotzdem ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der 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.
- 3.2 Landwirtschaftliche Immissionen**
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
- 3.3 Verkehrliche Immissionen**
Von der Landesstraße 68 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13b 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 Ohne diesen Bebauungsplan "Östlich der Molkereistraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ohne, den

(SIEGEL)

.....

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

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

Ohne, den

Gemeindedirektor

Planunterlage

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

© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde : Ohne
Gemarkung : Ohne
Flur : 1
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

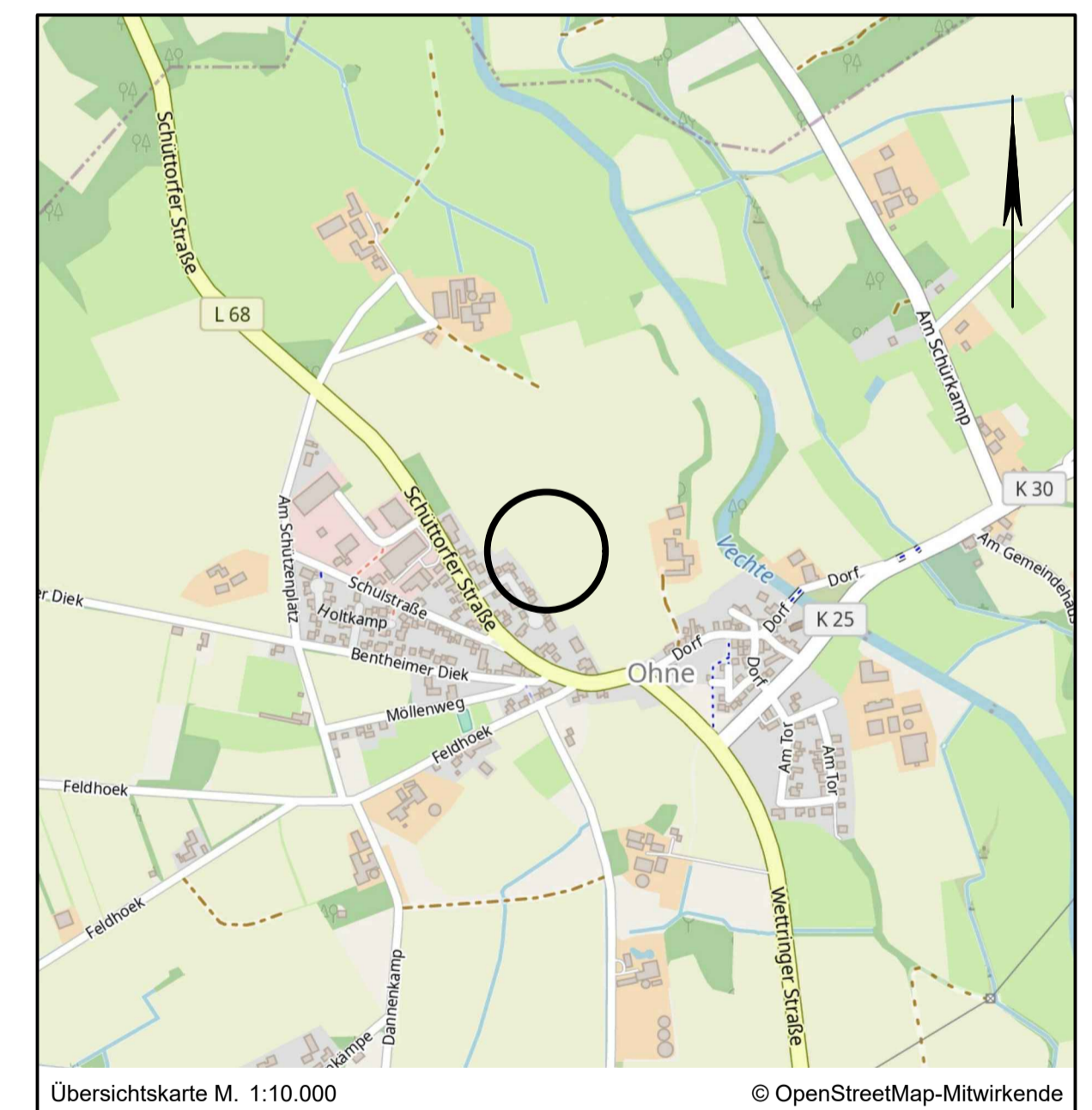
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-24/2022 Stand vom 28.02.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Nordhorn -

.....

(Siegel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/889-0 • Fax 05407/889-88	Datum	Zeichen	
Wallenhorst, 2022-11-11		bearbeitet	2022-11	Rd
		gezeichnet	2022-11	He
		geprüft		
	freigegeben			

Pfad: H:\OHNE\221464\PLAENE\B\Bp_bplan-8_03.dwg(B-Plan)

Gemeinde Ohne
Bebauungsplan Nr. 8
"Östlich der Molkereistraße"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB

Ausfertigung für den Satzungsbeschluss

Maßstab 1:1.000

Plattdatum: 2022-11-11 Speicherdatum: 2022-11-11