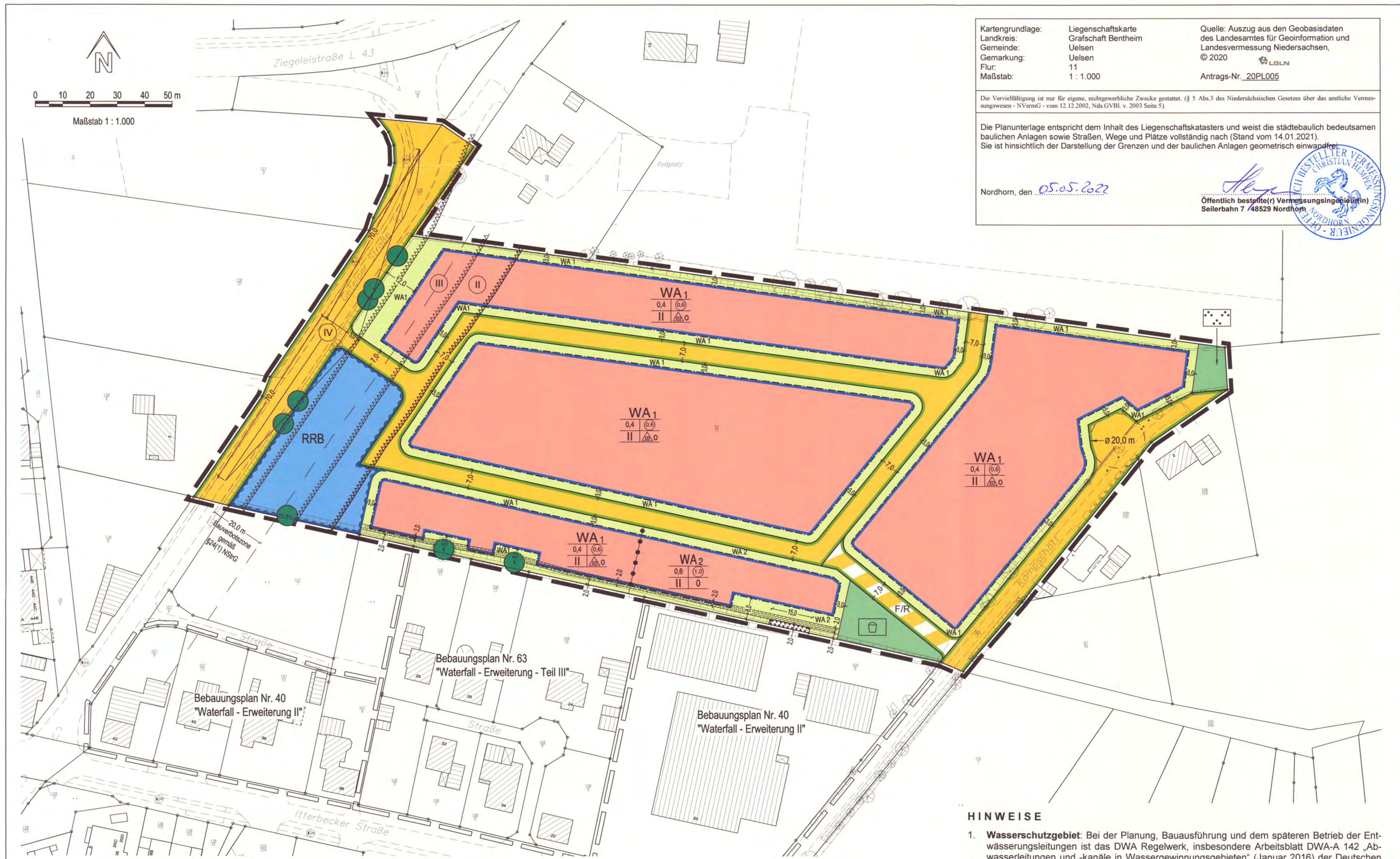


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Grafschaft Bentheim
Gemeinde: Uelsen
Gemarkung: Uelsen
Flur: 11
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2020 LGLN

Antrags-Nr. 20PL005

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, Nds.GVBl. v. 2003 Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.01.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Nordhorn, den 05.05.2022

Öffentlich bestellte(r) Vermessungsingenieur(in)
Seilerbahn 7 / 48529 Nordhorn

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -

WA — - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

(0,6) Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F / R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen

Grünflächen - öffentlich -

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

Einzelbäume zu erhalten

Wasserflächen und Flächen für die Wasser-Wirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen (Drainagerohr - DN 200)

Flächen und Anlagen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwand (Gewerbelärm) (siehe planungrechtliche Festsetzung Nr. 6.2)

Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (Verkehrslärm) (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1)

(II)-(IV) Lärmpegelbereiche gem. Schallschutzgutachten

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 3)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage am Südhang des Mühlenberges ein hohes archäologisches 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 archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört 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 verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Angesichts möglicher archäologischer Funde wurde vom 30.08. - 02.09.2021 im Plangebiet eine archäologische Prospektion mittels 12 jeweils 2 m breiten Suchgräben durchgeführt. Angesichts der Prospektionsergebnisse wurde vom Prospektionsleiter Dr. Lammers festgestellt, dass „es sich nicht um eine archäologische 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, Holzkohleansammlungen, 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 tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG grundsätzlich meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Getelo-Itterbeck 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.
3. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStrG). 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.
4. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (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

1. **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 Wegebau dürfen keine Baustoffe und Materialien verwendet werden, die auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag), Ausgabe 2016, sind einzuhalten.
2. **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.
3. **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:
a) 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.
b) Vor Baubeginn ist eine entsprechende Vereinbarung, die alle Einzelheiten der Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße regelt, mit dem Landkreis abzuschließen.
c) Der Baubeginn und die Fertigstellung sind der Kreisstraßenmeisterei in Neuenhaus (Industriestraße 13, 49828 Neuenhaus; E-Mail: KSM.Neuenhaus@grafschaft.de) mindestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Nach Fertigstellung ist ein Abnahmetermin mit der Kreisstraßenmeisterei zu vereinbaren.
d) Während der Bauzeit sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsabteilung und der Polizei zu treffen und die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.
4. **Ortsdurchfahrt und Bauverbotszone:** Ein sehr kleiner Teil der überbaubaren Grundstücksflächen des WA 1 liegen innerhalb der 20 m-Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 S. 1 NStrG) 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 Siedlungserweiterungsflächen die Ortsdurchfahrt neu festgelegt werden soll. Dementsprechend geht die Gemeinde davon aus, dass die Bauverbotzone - 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 Ausnahmegenehmigung gem. § 24 Abs. 7 NStrG beantragt werden.
5. **Versorgungseinrichtungen:** Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
6. **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.
7. **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 Regenwasserrückhaltebecken (RBB) in eine zu erweiternde Regenwasserkanalisation in der Itterbecker Straße abgeleitet werden.
Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist nicht erforderlich, wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen werden kann, dass die schadlose 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.
8. **Leitungsschutz:** Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.
9. **Baumschutz:** Zur Sicherung der zu erhaltenden Einzelbäume ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.
10. **Hochwasservorsorge**: Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes, z. B. bei Starkregenereignissen, ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" grundsätzlich zu beachten. Dies gilt insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen", „Widerstehen" und/oder „Anpassen" entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Hochwasservorsorge liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
11. **Immissionen durch Landbewirtschaftung**: 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.
12. **Verfügbarkeit technischer Richtlinien:** DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Uelsen, Itterbecker Straße 11, 49843 Uelsen, zur Einsicht bereitgehalten.

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 9 G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - 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 1 G. v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 384).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **27.06.2022** als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m **§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

1.1 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. **§§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)**

2.1 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.

2.2 Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf 9,00 m nicht überschreiten.

2.3 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.

3. Reglungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. **§ 23 BauNVO)**

3.1 Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Vorgarten (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und erschließender Verkehrsfläche).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

4.2 Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.

5. 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)

5.1 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 (Solarmindestfläche); 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).

5.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

6.1 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 Schall-Dämmmaß (R'w,res) 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 Schlafraumes auf der zur K 2 abgewandten Gebäudeseite vorhanden ist. Details sind dem Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm (RP Schalltechnik, Projekt-Nr. 20-097-04, vom 25.10.2021) zu entnehmen. Dieser ist Anlage des Umweltberichts.

6.2 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „Lärmschutzwand" ist als Vorkehrung gegen den Gewerbelärm von dem südlich bestehenden Gewerbebetrieb eine technische Lärmschutzeinrichtung in der Form einer Wand vorzusehen. Die Wandhöhe muss dabei mindestens 4,0 m und die Wandlänge muss mindestens 15,0 m betragen. Details, auch zur erforderlichen Beschaffenheit der Lärmschutzwand, sind dem Schalltechnischen Bericht zur Dimensionierung der Lärmschutzwand (Ing.-Gesellschaft ZECH, Bericht Nr. LL16690.1/01 vom 09.08.2021) zu entnehmen. Dieser ist Anlage des Umweltberichts.

7. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Je angefangene 400 m² neuer Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche und je angefangene 400 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

7.2 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Gehölzarten entsprechend der Listen im Umweltbericht zu verwenden.

7.3 Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 18 m² und mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv, Vegetationstragschicht mind. 5 cm Einbauhöhe) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachbegründung integriert werden und die Dachbegrünungsfläche nicht wesentlich verkleinern (z. B. aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.).

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Im WA2 sind Stellplätze ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

8.2 Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fällenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden.
Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vögel u. Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8.3 Aus Gründen des Insektenschutzes (auch als Nahrung für Vögel u. Fledermäuse) soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

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

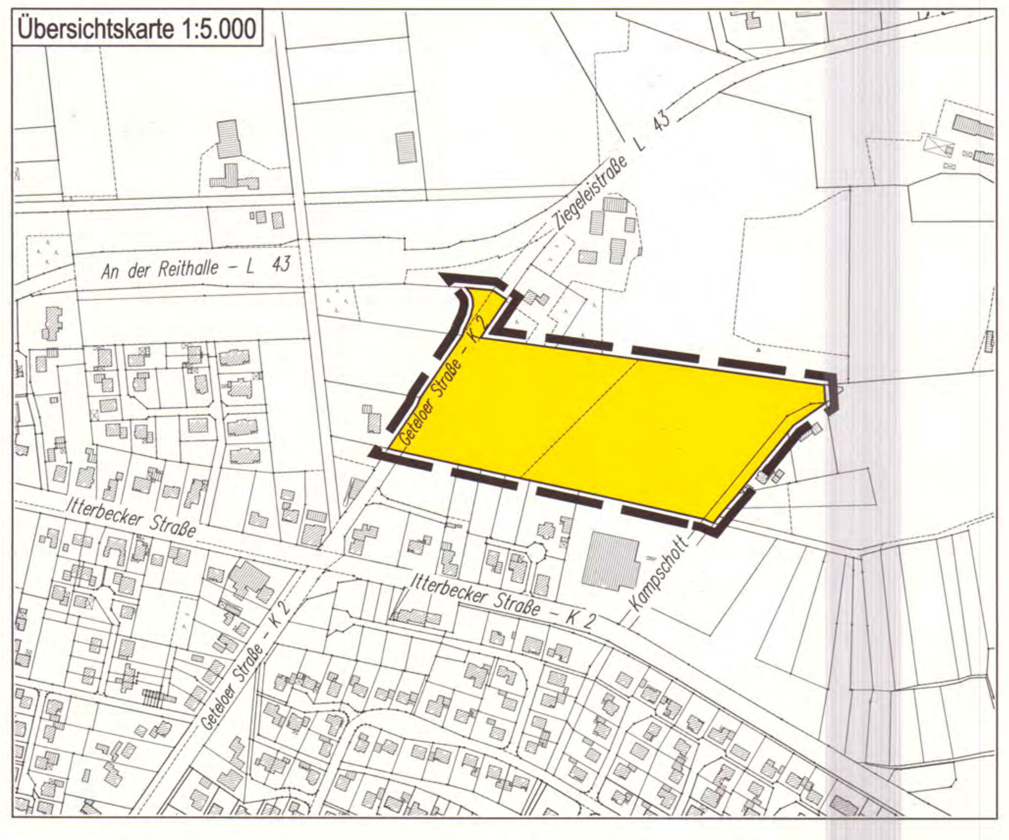
1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- oder Zeltdach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 18 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie Gebäudeteile, die nicht den Hauptbaukörper bilden (z. B. Dachausbauten, Dacheinschnitte, Anbauten), können auch mit abweichender Dachneigung oder Flachdach errichtet werden.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen sind nötigenfalls rechtzeitig zurückzuschneiden. Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen ferner nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen sowie Eiben (Taxus baccata) und Lärchen (Larix kaempferi, Larix decidua) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzzäune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.
3. 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 Kiesbeete sind nicht zulässig.
4. Notwendige Einstellplätze:
Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind im WA 2 bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten mind. 2 Pkw-Stellplätze je Wohnung einzurichten und dauerhaft vorzuhalten."

Uelsen, den **28.06.2022**

Bürgermeister als Ratsvorsitzender

Gemeindedirektor

Übersichtskarte 1:5.000



URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 101

„WESTLICH KAMPSCHOTT"

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE UELSEN

SAMTGEMEINDE UELSEN / LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **07.09.2020** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **21.05.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Uelsen, den **28.06.2022**

Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **30.06.2022** ortsüblich in den "Grafschafter Nachrichten" bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **30.06.2022** rechtsverbindlich geworden.

Uelsen, den **01.07.2022**

Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **10.01.2022** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **29.01.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **07.02.2022** bis einschließlich **09.03.2022** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Uelsen, den **28.06.2022**

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Uelsen, den ....

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **27.06.2022** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Uelsen, den **28.06.2022**

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
DEHLING & TWISSELMANN
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Mühlenstraße 3 49074 Osnabrück
Tel.: 0541 22257 eMail: pbsdt@web.de

Osnabrück, den 24.11.2021, 07.12.2021, 28.01.2022
16.03.2022

F:\ARBEIT\B-PLAN\UELSEN\101_Plan_Endfassung.dwg, _col, HP Designjet T610.pc3, Oversize: 902x781 (Querformat), WSLC2017