

Angaben sind noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters! Stand: 11.03.2016

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- 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

**Grünflächen**

- Grünflächen - öffentlich -
- Parkanlage

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- GW** Zweckbest.: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

**Sonstige Planzeichen**

- PLS** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

<b>Planunterlage</b>	<b>Antrags Nr.: 16PL001</b>
<b>Kartengrundlage:</b>	<b>Liegenschaftskarte</b> Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016
<b>Landkreis:</b>	<b>Grafschaft Bentheim</b>
<b>Gemeinde:</b>	<b>Uelsen</b>
<b>Gemarkung:</b>	<b>Uelsen</b>
<b>Flur:</b>	<b>11</b>
<b>Maßstab:</b>	<b>1:1.000</b>
<p>Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.02.2016).</p> <p>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.</p>	
<p>Nordhorn, den .....</p> <p style="text-align: center;"><b>ÖbVI Dipl.-Ing. G. Terwey / ÖbVI Dipl.-Ing. C. Hempten</b> Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Seilerbahn 7 · 48529 Nordhorn</p>	

**HINWEISE**

- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Uelsen, Iltterbecker Straße 11, 49843 Uelsen, zur Einsicht bereitgehalten.
- 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.
- Bei der Planung, Bauausführung und dem späteren Betrieb der Entwässerungsteilungen 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 2002, sind einzuhalten.
- Innerhalb des Plangebiets ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist. Geplant ist daher die temporäre Zwischenspeicherung und schadlos gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers durch hinreichend dimensionierte Stauraumkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden. Der Wasserwirtschaftliche Fachbeitrag (Flick Ingenieurgemeinschaft, Ibbenbüren, März 2017) ist Anlage der Begründung. Detailplanungen u. a. zur Schaffung des erforderlichen Stauvolumens bleiben der Umsetzungsebene vorbehalten und werden in einem gesonderten Entwässerungsantrag dargelegt.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.
- 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 Staubbmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie 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 (örtliche Bauvorschrift), in der Sitzung am **19.02.2018** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 78 „Iltterbecker Strasse Nord“, soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Iltterbecker Straße bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. R'W<sub>res</sub>) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:

**PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'W<sub>res</sub> = 35 dB  
Büroräume oder ähnliches: erf. R'W<sub>res</sub> = 30 dB

**PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 56-60 dB(A))**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'W<sub>res</sub> = 30 dB  
Büroräume oder ähnliches: erf. R'W<sub>res</sub> = 30 dB

Bei Räumen, die der o.g. Straße zugewandt ist und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind Fenster mit schalldämmenden Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - aufweisen.

- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen.
- 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.
- Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist dabei je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
- Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Beleuchtung innerhalb des Plangebiets soll zum Schutz von Fledermäusen nach den neuesten Standards und möglichst sparsam erfolgen: Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf - Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) oder LED Lampen zu verwenden, mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. 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.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Sind Fällungen und Rodungen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim (UNB) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)**

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Putt- 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.
- Einfriedungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.
- Notwendige Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO): Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind in WA 2 bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten mind. 2 Pkw-Stellplätze je Wohnung einzurichten und dauerhaft vorzuhalten.

Uelsen, den **20.02.2018**

..... Gemeindevorstand .....

Bürgermeister als Ratsvorsitzender .....

..... Gemeindevorstand .....

..... Gemeindevorstand .....

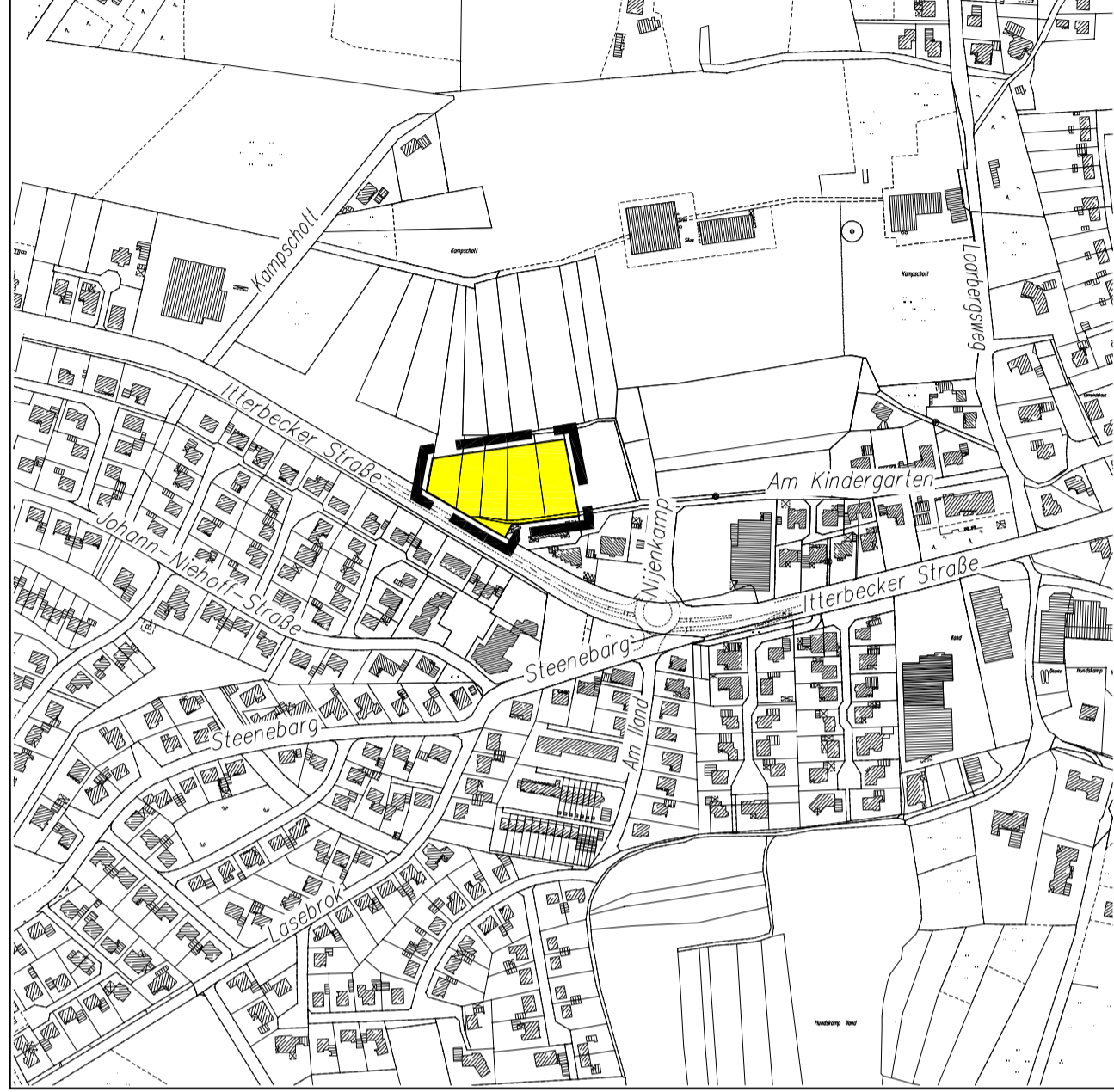
**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Im Plangebiet muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Daher ist ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Daher ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde oder das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120, rechtzeitig vor jeglichen Erdarbeiten zu verständigen und das weitere Vorgehen abzusprechen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes grundsätzlich meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen. Sollten im Zuge der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.
- Das Plangebiet liegt ltw. im festgesetzten Wasserschutzgebiet Getelo-Iltterbeck Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 16.10.1990 sind zu beachten.

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

- Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90** - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG** - gem. Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); in Kraft getreten am 01.03.2010.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG)** - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).
- Niedersächsische Bauordnung - NBauO** - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. 2017, S. 338).

**Übersichtskarte 1:5.000**



**ENDFASSUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 95 „ILTTERBECKER STR NORD, ERWEITERUNG TEIL III“**

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

**GEMEINDE UELSEN**

**SAMTGEEMEINDE UELSEN / LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM**

<p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>07.03.2016</b> die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <b>09.08.2017</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Uelsen, den <b>20.02.2018</b></p> <p>..... Gemeindevorstand .....</p> <p>Gemeindevorstand</p>	<p>Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am <b>09.03.2018</b> .. durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Uelsen (<a href="http://www.uelSEN.de">www.uelSEN.de</a>) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am <b>09.03.2018</b> .. rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Uelsen, den <b>09.03.2018</b> ..</p> <p>..... Gemeindevorstand .....</p> <p>Gemeindevorstand</p>
<p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>04.09.2017</b> 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 <b>16.09.2017</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom <b>25.09.2017</b> bis einschließlich <b>24.10.2017</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Uelsen, den <b>20.02.2018</b></p> <p>..... Gemeindevorstand .....</p> <p>Gemeindevorstand</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Uelsen, den .....</p> <p>..... Gemeindevorstand .....</p> <p>Gemeindevorstand</p>
<p>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 <b>19.02.2018</b> als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Uelsen, den <b>20.02.2018</b></p> <p>..... Gemeindevorstand .....</p> <p>Gemeindevorstand</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:</p> <p style="text-align: right;"><b>PLANUNGSBÜRO</b> Dehling &amp; Twisselmann Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung Spindelstraße 27 · 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35</p> <p>Osnabrück, den 10.08.2017 / 15.08.2017</p>