



B-Plan Nr. 77  
"Uelsen - Ost  
Erweiterung, Teil III"

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Landkreis: Grafschaft Bentheim  
Gemeinde: Uelsen  
Gemarkung: Uelsen  
Flur: 8  
Maßstab: 1 : 2.000

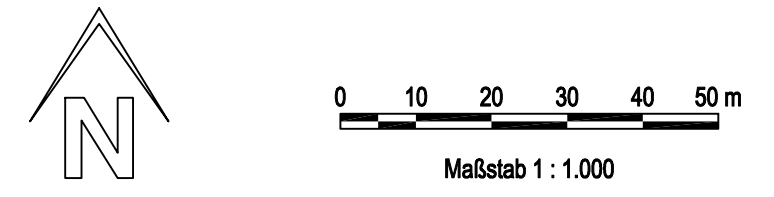
Antrags-Nr. L4.30/2006

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.GVB. 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 14.02.2006). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Meppen  
Nordhorn, den .....  
- Katasteramt Nordhorn -

Unterschrift: .....



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA<sub>1,2</sub>** Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen - (vgl. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)

**■** - nicht überbaubare Grundstücksflächen -  
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

- ⓪,6** Geschößflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o** offene Bauweise
- △ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)
- Baugrenze

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V** Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

**Grünflächen**

- Grünflächen - öffentlich -
- Zweckbestimmung: Spielplatz

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

- Wasserflächen

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **04.12.2006** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der B 403 und der Neuhausener Straße die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) der Gebäude mit einem Schalldämmwert von 30-34 dB(A) auszustatten.
2. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
3. Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf an keiner Seite 5,60 m überschreiten.
4. Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
6. Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Einschränkungen nach NStrG (Nachrichtliche Übernahme Nr. 2) sind zu beachten.
7. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:  
Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
8. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes zulässig. Die Pflanzqualität und die Pflegemaßnahmen müssen den Vorgaben des Umweltberichtes entsprechen.
9. Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm).
10. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
11. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölzbestände (Eichen-Mischwald, Strauch-Baumhecke) und der unbefestigte Weg zu erhalten. Auf der verbleibenden Fläche (Acker) ist ein Waldrand aus standortheimischen Gehölzarten, entsprechend der Liste im Umweltbericht, durch Anpflanzung zu entwickeln.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- Krüppelwalm-, Pult- oder Zelt Dach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 18 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können insgesamt bis zu einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> auch mit Flachdach errichtet werden.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Uelsen, den .....

Bürgermeister als Ratsvorsitzender

Gemeindedirektor

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- LSW** Lärmschutzwall mind. 2,50 m über Straßenoberkante
- PLS** Passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- △** Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)
- Grenzen des noch nicht rechtskräftigen Flurbereinigungsverfahrens Hiltten - Lemke

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Im Plangebiet ist nach Aussagen des Landkreises Grafschaft Bentheim mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher ist nach den Angaben der Denkmalbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim vor jeglichen Baumaßnahmen die Durchführung archäologischer Prospektion (Baggerschnitte) spätestens 8 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten erforderlich.  
Aufgrund der o.g. Gründe sollen rechtzeitig entsprechende Abstimmungen zwischen den Denkmalpflegebehörden, der Gemeinde, den Planern und den Baufirmen geführt werden, damit die notwendigen denkmalpflegerischen Maßnahmen eingeleitet werden können.  
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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde 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 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 Arbeit gestattet
2. Die Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

**HINWEISE**

1. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
2. An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Gerauschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
3. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
4. 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.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 79  
„LEMKER BERG“**

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

**GEMEINDE UELSEN**

**LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **02.05.2006** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **17.05.2006** ortsüblich bekannt gemacht.

Uelsen, den .....

Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich in den „Grafschaftlichen Nachrichten“ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Uelsen, den .....

Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **06.06.2006** 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 **30.06.2006** ortsüblich bekannt gemacht.

Uelsen, den .....

Gemeindedirektor

Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß § 214 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Uelsen, den .....

Gemeindedirektor

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 **04.12.2006** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uelsen, den .....

Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

Osnabrück, den 21.06.06 / 27.06.06 / 04.07.06 / 28.08.06