



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GE_e** Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 u. 2
- II** Gewerbegebiete mit Einschränkungen - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- (1,2)** Geschossflächenzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald (außerhalb des Geltungsbereiches)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Planunterlagen		Antrags Nr.: 14PL004	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte 1:1.000	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012	
Landkreis:	Grafschaft Bentheim		
Gemeinde:	Uelsen		
Gemarkung:	Uelsen		
Flur:	3		
Maßstab:	1:1.000		
Die dieser Planunterlagen 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 Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.			
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.07.2014).			
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		ÖbVI Dipl.-Ing. G. Terwey / ÖbVI Dipl.-Ing. C. Hempfen	
		Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Seilerbahn 7 · 48529 Nordhorn	

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenerverordnung** 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundesnaturerschutzesgesetz** - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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, in der Sitzung am **02.05.2016** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE_e) sind zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):
 - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie öffentliche Betriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sofern die vorgenannten Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören und auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig wären,
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE_e) sind, auch ausnahmsweise, unzulässig (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO):
 - Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
 - Vergnügungsstätten, Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig).
- 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 1,0 m nicht überschreiten.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 12,00 m über der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 3 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Aus Gründen des Fledermausschutzes 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 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.
- Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Merkblatt M 153) sowie das Untergrund- und Versickerungsgutachten (Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn, 11.03.2016) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Uelsen, den 03.05.2016

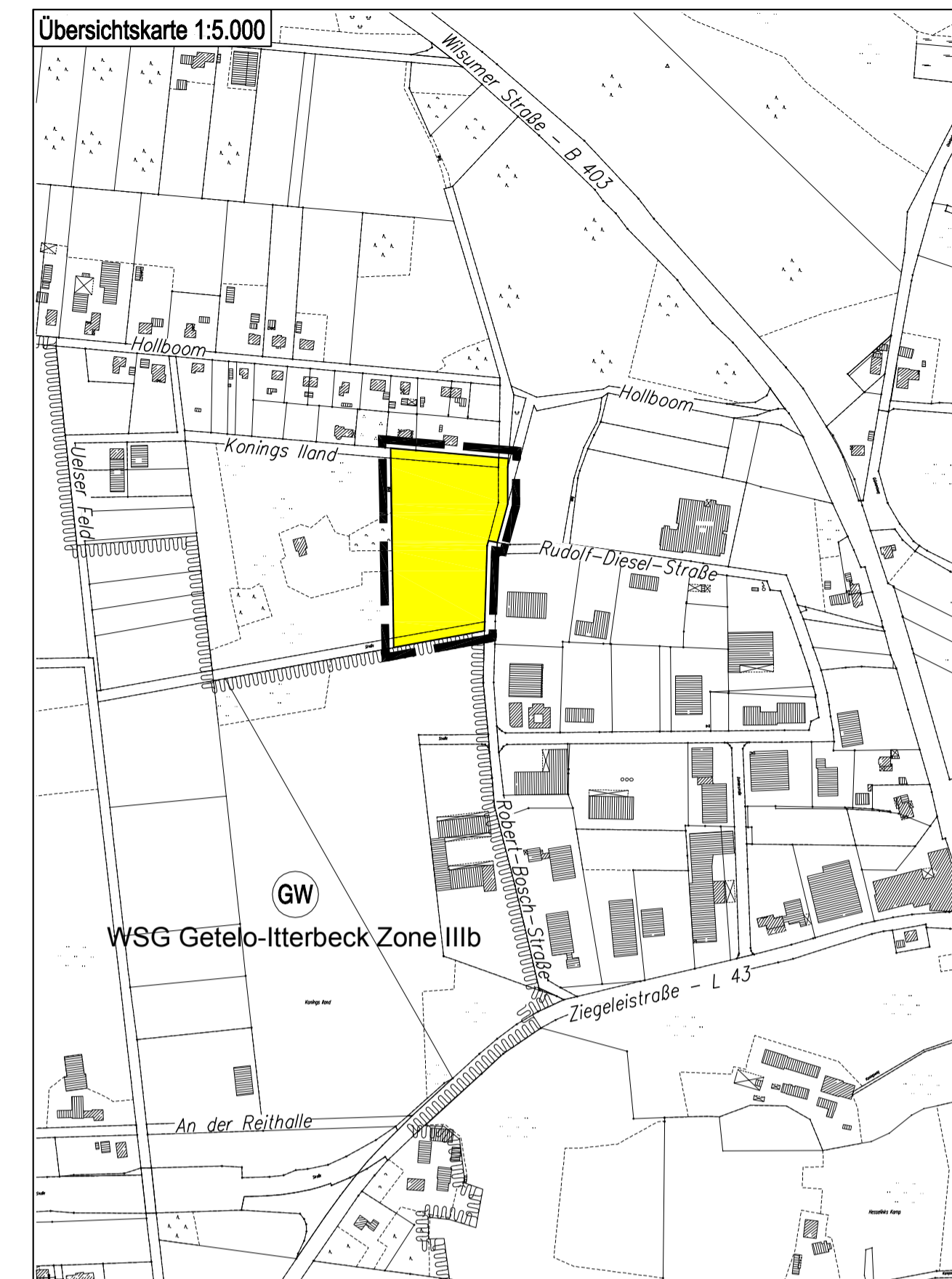
..... Bürgermeister als Ratsvorsitzender
..... Gemeindedirektor

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Belange des Denkmalschutzes:
Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Zudem weist das Areal aufgrund seiner topografischen Lage ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aus der Umgebung sind bereits denkmalgeschützte Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt. Auch im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekannt Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nds. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:
 - Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z.B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
 - Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
 - Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
 - Der Vorhabenträger hat sich frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.
 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 Erdschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischer 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 unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 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.
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. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
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 keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten 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.
Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
- Das Plangebiet grenzt im Süden an das Wasserschutzgebiet Getelo-Itterbeck. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 16.10.1990 sind zu beachten.

HINWEISE

- 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.
- 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.



ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 90 „GEWERBEGEBIET WEST - TEIL IX“

GEMEINDE UELSEN

SAMTGEVINDE UELSEN / LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **07.07.2014** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **29.12.2015** ortsüblich bekannt gemacht.
Uelsen, den 03.05.2016

..... Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **11.01.2016** 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 **21.01.2016** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **04.02.2016** bis einschließlich **04.03.2016** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Uelsen, den 03.05.2016

..... Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **02.05.2016** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Uelsen, den 03.05.2016

..... Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

Uelsen, den 03.05.2016

..... Gemeindedirektor

Osnabrück, den 16.12.2015 / 18.12.15 / 06.04.2016

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27 · 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35