



Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Landkreis:	Grafschaft Bentheim
Gemeinde:	Uelsen
Gemarkung:	Uelsen
Flur:	2
Maßstab:	1 : 1.000
Antrags-Nr. 13PL002	

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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.01.2013). 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. Gerrit Terwey / ÖbVI Dipl. Ing. C. Hemen
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 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

Baunutzungsverordnung
- BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung
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).

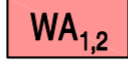
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
- (NkomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307).

Niedersächsische Bauordnung
- NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
- überbaubare Grundstücksflächen -
(siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 5 und Gestalterische Festsetzungen Nr. 1 und 3)



- 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
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- L/A Zweckbestimmung: nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft und Anlieger des Flurstücks 27/4

Grünflächen

- Grünflächen - öffentlich -
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 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, in der Sitzung am als Satzung beschlossen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 36 „Uelser Feld - Teil I“, soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
- 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 Traufhöhe, 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.
- Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.
- Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm). Der entstehende Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.
- Bei den nach Ziffer 7 festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Landschaftsökologischen Fachbeitrages (LÖF) zulässig.
- 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 der Entwässerungsentwurf der Flick Ingenieurgesellschaft (Ibberbüren, Oktober 2013) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walml-, Krüppelwalml-, Pult- oder Zeltdach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 18 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch als Flachdach errichtet werden, im WA 1 jedoch nur bis zu einer Grundfläche von 60 m².
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.
- Notwendige Einstellplätze im WA 2 (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO): Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind im WA 2 mind. 2 Pkw-Stellplätze je Wohnung einzurichten und dauerhaft vorzuhalten.

Uelsen, den

Bürgermeister als Ratsvorsitzender

Gemeindedirektor

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Belange des Denkmalschutzes:
Unmittelbar angrenzend, im Bereich des Bebauungsplanes 36 „Uelser Feld - Teil I“ wurden 2004 bei Bauarbeiten ein Bestattungsplatz der jüngeren Bronzezeit (Uelsen, FStNr. 11) entdeckt. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Es ist davon auszugehen, dass sich der Bestattungsplatz im Plangebiet fortsetzt.
Zur Wahrung der denkmalpflegerischen Belange gelten daher folgende Auflagen:
- Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Plangebiet ist gem. § 13 NDSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen 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 sind ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Der Vorhabenträger hat sich frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Grundsätzlich gilt: 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

- Innerhalb der 20 m tiefen Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG entlang der Landesstraße 43 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 43) dürfen Hochbauten nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiosphären ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar vorgenommen werden.
Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar 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.

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.
- Von den Straßen „An der Reithalle“ (L 43) und Ziegeleistraße (K 2) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Getelo-Itterbeck Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 16.10.1990 sind zu beachten.
- Bei der Planung, Bauausführung und dem späteren Betrieb der Entwässerungsleitungen ist das DWA Regelwerk, insbesondere Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK-A 142), 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.

ENTWURF ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 87 „UELSEER FELD - TEIL II“
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB)
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE UELSEN

SAMTGEINDE UELSEN / LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

<p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am ortsblich bekannt gemacht.</p> <p>Uelsen, den</p> <p>..... Gemeindedirektor</p>	<p>Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Uelsen www.uelSEN.de ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Uelsen, den</p> <p>..... Gemeindedirektor</p>
<p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschli. gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Uelsen, den</p> <p>..... Gemeindedirektor</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 Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Uelsen, den</p> <p>..... Gemeindedirektor</p>
<p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ortsblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschli. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.</p> <p>Uelsen, den</p> <p>..... Gemeindedirektor</p>	<p>Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Uelsen, den</p> <p>..... Gemeindedirektor</p>

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27 · 48080 Osnabrück
Tel. (0541) 222-57 · Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 13.02.2014 / 28.08.2014