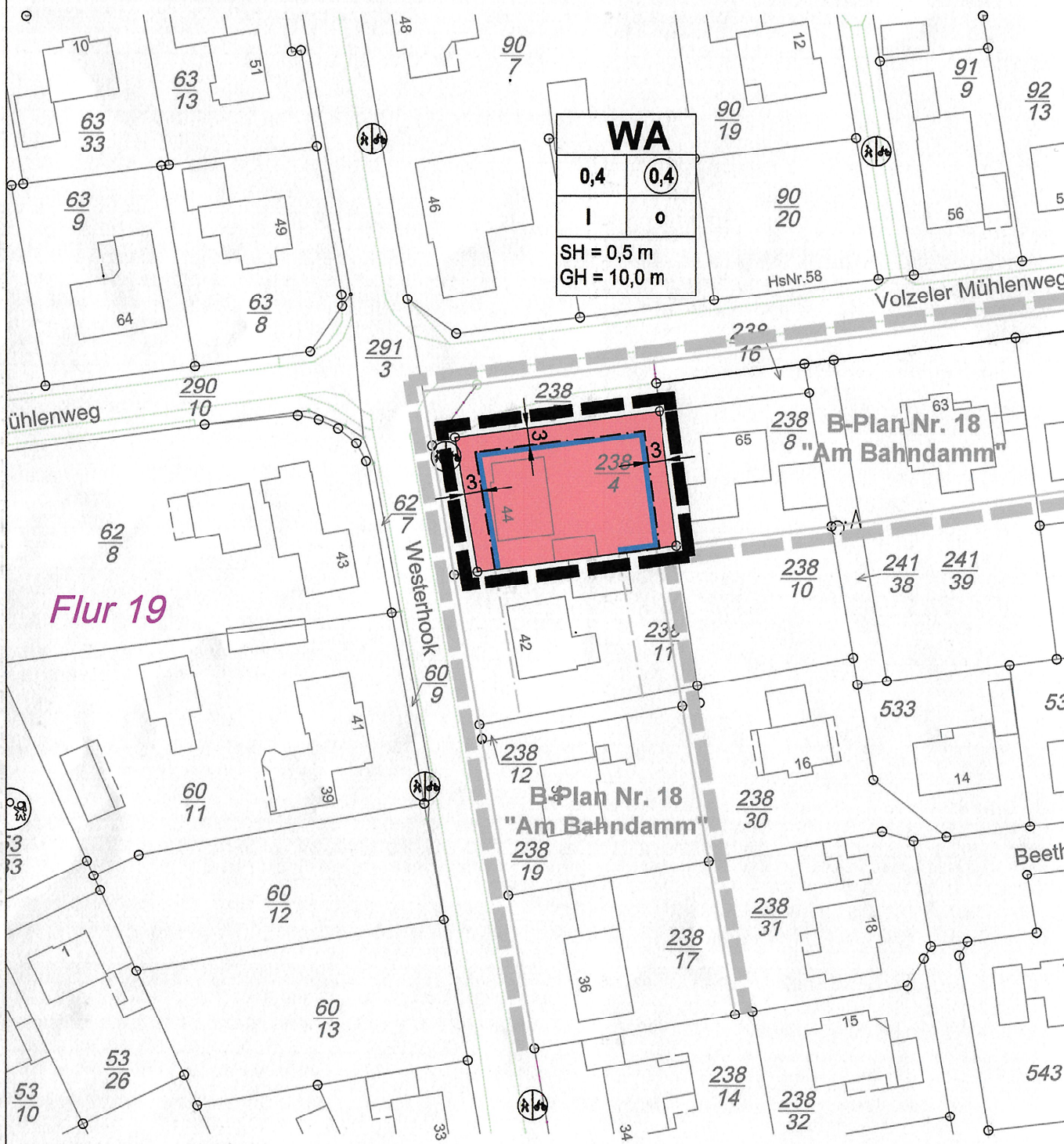
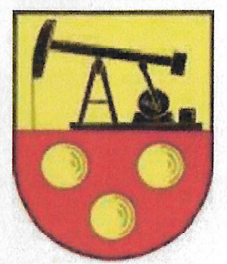




Maßstab 1 : 1.000

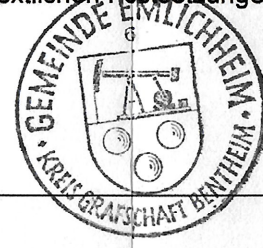


Gemeinde Emlichheim
Landkreis Grafschaft Bentheim
Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung
"Am Bahndamm" -Urschrift-
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Präambel

Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107) sowie § 10 und § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111), hat der Rat der Gemeinde Emlichheim diesen Bebauungsplan Nr. 18, Änderung 2 "Am Bahndamm", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emlichheim, den 14.08.2024



Der Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl
0,4 Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze Baugrenze des Ursprungsbebauungsplanes

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

Textliche Festsetzungen (TF) (gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) der nächsten Erschließungsstraße (Volzeler Mühlenweg) im Endausbauzustand sein, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite.

§ 2 Firsthöhe

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für den Geltungsbereich 10,0 m.

§ 3 Einstellplätze

Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 1,5 Einstellplätze nachzuweisen und funktionsfähig herzustellen. Dabei dürfen die Stellplätze auch hintereinander angeordnet werden.

§ 4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zulässig. Für eventuelle Überschreitungen der überbaubaren Bereiche zu öffentlichen Flächen ist eine Zustimmung der Gemeinde Emlichheim erforderlich.

§ 5 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 10 % der Grundfläche der Gebäude zulassen.

Hinweise

a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können in der Bauverwaltung der Samtgemeinde Emlichheim, Hauptstraße 24, 49824 Emlichheim, eingesehen werden.

b. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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.

c. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Regionaldirektion Hameln-Hannover mitzuteilen.

d. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

e. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

f. Die durch den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Bahndamm“ betroffenen Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 18 „Am Bahndamm“ treten mit Inkrafttreten der v.g. Änderung außer Kraft. Die textlichen Festsetzungen behalten jedoch weiterhin ihre Gültigkeit.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emlichheim, ____

Der Gemeindedirektor

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, "Am Bahndamm" wurde ausgearbeitet von der:



Freren, 07.08.2024

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat in seiner Sitzung am 11.06.2024 dem Entwurf dieser Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieser Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung standen vom 27.06.2024 bis zum 29.07.2024 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Emlichheim, 14.08.2024



Der Gemeindedirektor

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.06.2024 beteiligt.

Emlichheim, 14.08.2024

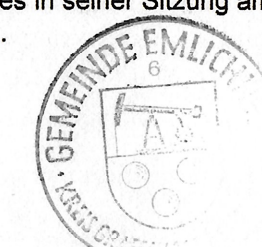


Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diese Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 14.08.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Emlichheim, 14.08.2024



Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dieser Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.08.2024 in den "Grafschafter Nachrichten" bekanntgemacht worden.

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 16.08.2024 rechtsverbindlich geworden.

Emlichheim, 14.08.2024



Der Gemeindedirektor

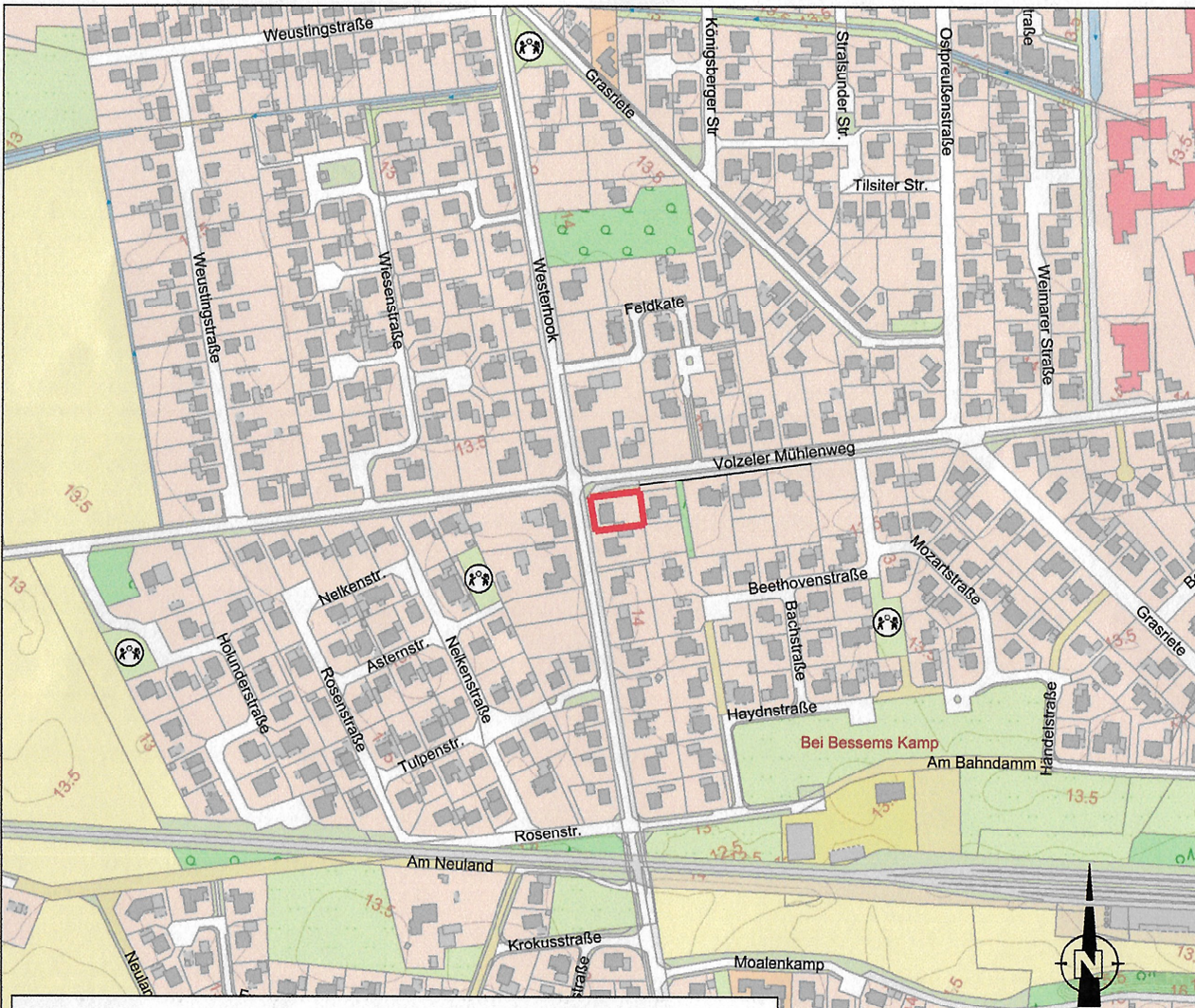
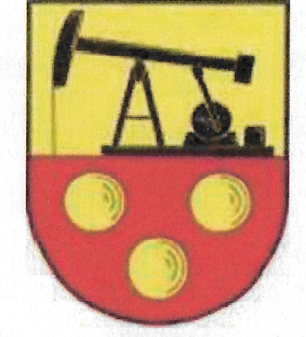
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Emlichheim, ____

Der Gemeindedirektor

Gemeinde Emlichheim
Landkreis Grafschaft Bentheim
Bebauungsplan Nr. 18, Änderung 2
"Am Bahndamm"
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

-Urschrift-



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024

Maßstab 1 : 5.000