



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB**

- Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden der Hauptgebäude darf nicht mehr als 0,50 m über Oberkante fertiger Straße („Bremarkt“) liegen (gem. § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO).
- Von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans kann in begründeten Fällen die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, sofern hierdurch die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden (gemäß § 31 Absatz 1 BauGB):
  - Höhenlage der baulichen Anlagen bis 0,30 m unterschiedlicher Höhe.
  - Von der Grundflächenzahl, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
  - Im Bebauungsgebiet befindliche Bäume sind, soweit möglich, zu erhalten. Über eventuell zu entfernende Bäume ist in jedem Fall Einzelfall die Genehmigung von der Gemeinde Emlichheim einzuholen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**

**Überplanung des aktuell gültigen Bebauungsplans**  
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**Verkehrliche Schallimmissionen**  
 Das Plangebiet wird von der „Hauptstraße“ (B403) im Norden beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger dieser Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**Oberflächenentwässerung**  
 Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

**Alllasten**  
 Auf dem nördlich gelegenen Grundstück „Hauptstr. Nr. 7“ befindet sich eine alllastverdächtige Fläche (Alllastenidentifikationsnummer 45600259010072). Sollte bei der geplanten Neubebauung des Grundstücks „Bremarkt 8“ eine Grundwasserhaltung erforderlich sein, ist ggf. mit erhöhtem Aufwand zu rechnen, da eine Belastung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden kann.

**Bergrechte**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 2a „Zentrum Teilbereich II“, 5. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Emlichheim-Süd“ der Wintershall Dea Deutschland GmbH. In dem Bewilligungsfeld besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 8 Bundesberggesetz zur Gewinnung von Rohstoffen (hier Kohlenwasserstoffe). Einschränkungen für die Umsetzbarkeit des Planvorhabens entstehen hieraus nicht.

**Denkmalschutz**  
 In räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befinden sich mehrere Baudenkmäler gem. § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG:

- Ev.-ref. Kirche (Bauwerk), Kirchstraße, Objektkennziffer: 456002.00006M001, Flurstück: 033129-016-00119/002
- Kirchhof, Kirchstraße, Objektkennziffer: 456002.00006F002, Flurstück: 033129-016-00119/002
- Wohnhaus „Haus MeppeLink“, Kirchstraße 12, Objektkennziffer: 456002.00007, Flurstück: 033129-016-00111/003
- Wohn-/Wirtschaftsgebäude Bremarkt 11, Objektkennziffer: 456002.00005, Flurstück: 033129-016-00085/004

**Archäologische Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von vier 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.

**Rechtliche Grundlagen**  
 Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Samtgemeinde Emlichheim eingesehen werden.

**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/5 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
    - 0,6 Grundflächenzahl
    - 0,8 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - g geschlossene Bauweise
  - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
  - Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emlichheim diesen Bebauungsplan Nr. 2a „Zentrum Teilbereich II“, 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Emlichheim, den 03.04.2024  
 Gemeindedirektor

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim  
 Stadt : Emlichheim  
 Gemarkung : Emlichheim  
 Flur : 16  
 Maßstab : 1:500

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-34/2023 Stand vom 31.03.2023). 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 .....  
 (Siegel) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
 - Katasteramt Nordhorn -

**Veröffentlichung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 30.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom 07.12.2023 bis 09.01.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Emlichheim, den 03.04.2024  
 Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Emlichheim hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.03.2024 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emlichheim, den 03.04.2024  
 Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 2a „Zentrum Teilbereich II“, 5. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 06.04.2024 rechtsverbindlich geworden.

Emlichheim, den 08.04.2024  
 Gemeindedirektor

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Emlichheim, den .....  
 Gemeindedirektor



Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
bearbeitet	03.2024	Wm
gezeichnet	03.2024	Ber
geprüft	03.2024	Wm
freigegeben	03.2024	Dw

Plaf: H:\EMLIC-SG\223048\PLAENE\B\p\_bplan-2a-5aen\_02\_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

**Gemeinde Emlichheim**  
**Bebauungsplan Nr. 2a**  
**„Zentrum Teilbereich II“, 5. Änderung**

Verfahren gemäß § 13a BauGB

**URSCHRIFT** Maßstab 1:500