

Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	Art der baulichen Nutzung	
0,8	1,6	Grundflächenzahl (GRZ)
II	0	Geschossflächenzahl (GFZ)
		Anzahl der Vollgeschosse
		Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

 1.2.2. Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

15. Sonstige Planzeichen

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

 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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



Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde : Emlichheim
Gemarkung : Emlichheim
Flur : 16
Maßstab : 1:1000

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.

Antragsbuch Nr.: L4-169/2020
(bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.11.2020). 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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt Nordhorn-

(Siegel)

A: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Im Plangebiet dürfen nicht errichtet und betrieben werden:

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahmen sexueller Handlungen sowie Sexshops unzulässig.

2 Höhenlage baulicher Anlagen

2.1 Die OK Erdgeschossfußboden der Hauptgebäude darf nicht über +13,90 mNN liegen.

3 Nebenanlagen

3.1 Soweit die Nebenanlagen den festgesetzten überbaubaren Bereich zu öffentlichen Flächen überschreiten, ist hierzu die Zustimmung der Gemeinde Emlichheim erforderlich.

4 Stellplätze

4.1 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und funktionsfähig herzustellen. Für alle anderen Nutzungen gelten die gesetzlichen Regelungen nach § 47 NBauO.

B: HINWEISE

1 Bodendenkmalchutz

1.1 Sollten bei den 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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig (siehe hierzu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

2 Grünordnung

2.1 Schutz der Baumbestände
Angrenzende und zu erhaltende Gehölzbestände sowie Einzelbäume sind während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (gem. RAS-LP 4 und DIN 18920).

3 Artenschutz

3.1 Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte
Vorhandene Gehölzbestände und Grünstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Für den Fall, dass Gehölzfällungen erforderlich sind, sind diese vorab einer Kontrolle auf Vorhandensein von Niststätten, Höhlen oder sonstigen relevanten Strukturen zu unterziehen. Für eine gesicherte Beurteilung ist ggf. ein Hubsteiger o.ä. einzusetzen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Grafschaft Bentheim vor Umsetzung der Maßnahme vorzulegen. Die Beseitigung von Gehölzen ist auf den Zeitraum außerhalb vom 01.03. - 30.09. begrenzt. Sollten zu einem anderen Zeitpunkt entsprechende Arbeiten erforderlich sein, ist vorab eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.
Für die Beleuchtung der Außenräume sind nach unten abstrahlende Leuchtkörper zu verwenden. Andernfalls sind die Beleuchtungen in den späten Nachtstunden abzuschalten oder zu dimmen. Weitere Ausführungen können der Begründung entnommen werden.

4 Verfügbarkeit der relevanten Normen

4.1 DIN - Normen und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, stehen bei der Samtgemeinde Emlichheim zur Einsichtnahme zur Verfügung, soweit diese nicht selbst rechtswirksam publiziert sind.

5 Oberflächen-/Niederschlagsentwässerung

5.1 Um dem Gewässer- bzw. Grundwasserschutz Genüge zu tun, sollte das anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickert werden. Auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und den entsprechenden Vorschriften ist zu prüfen, ob eine Versickerung auf dem Grundstück realisierbar bzw. zulässig ist. Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, kann das anfallende Oberflächenwasser in einen vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

6 Erschließung

6.1 Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur B 403 bzw. zur L 44 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Nordhorn durchzuführen. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

7 Sonstige Festsetzungen

7.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191), hat der Rat der Gemeinde Emlichheim diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Wilsumer Straße", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emlichheim, 26.02.2021



Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat am 12.01.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Emlichheim, 26.02.2021



Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emlichheim, 16.03.2022



Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.05.2022 in den "Grafschafter Nachrichten" bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.05.2022 rechtsverbindlich geworden.

Emlichheim, 23.05.2022



Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

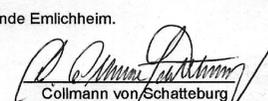
Emlichheim, _____

Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Samtgemeinde Emlichheim.

Emlichheim, 26.02.2021


Collmann von Schatteburg



Bebauungsplan (§ 13a BauGB)
Nr. 3 "Wilsumer Straße"
3. Änderung

Maßstab: 1:1.000

Stand: 23.05.2022

Bearbeitung: CvS