

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

### 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen im MI-Gebiet (Mischgebiet)

- 1.1.1 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein nicht zulässig.
- 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.

## 2 Einstellplätze

Die Zahl der auf dem Baugrundstücken herzustellenden Einstellplätze beträgt 2,0 je Wohnung.

## 3 Nebenanlagen

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

## 4 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen im Mischgebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

## 5 Artenschutz

### 5.1 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 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.

## 6 Bodendenkmalschutz

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).

## 7 Oberflächen-/Niederschlagsentwässerung

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

## 8 Höhenlage baulicher Anlagen

Die OK Erdgeschossfußboden der Hauptgebäude darf nicht über +14,50 mNN liegen.

## 9 Gestaltungssatzung

Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht mehr zeitgemäß, dass die für den Ursprungsplan aufgestellte Gestaltungssatzung vom 23.05.1973 für diesen Änderungsbereich Anwendung findet. Daher wird in den textlichen Festsetzungen die Anwendung der Gestaltungssatzung für diesen Bereich ausgeschlossen.

## 10 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Zentrum Teilbereich VII" treten die Festsetzungen des zur Zeit gültigen Bebauungsplanes außer Kraft. Ebenso treten bisher gültige Gestaltungssatzungen außer Kraft.

# Planzeichenerklärung

## 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)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

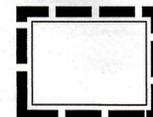
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

— 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	Art der baulichen Nutzung	
0,4	0,9	Grundflächenzahl (GRZ)
II	0	Anzahl der Vollgeschosse
		Geschossflächenzahl (GFZ)
		Bauweise

## 15. Sonstige Planzeichen



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

**Kartengrundlage: Liegenschaftskarte**

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

© 2019 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim  
Gemeinde : Emlichheim  
Gemarkung : Emlichheim  
Flur : 10  
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\_126/2019  
(bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 29.08.2019).

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

(LS)

# VERFAHRENSVERMERKE

## Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70), hat der Rat der Gemeinde Emlichheim diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Zentrum Teilbereich VII", 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emlichheim, 11.11.2019



*[Signature]*  
Gemeindedirektorin

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat am 11.09.2019 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 21.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 30.09.2019 bis 01.11.2019 (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, 11.11.2019



*[Signature]*  
Gemeindedirektorin

## Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.02.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emlichheim, 24.02.2020



*[Signature]*  
Gemeindedirektorin

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.03.2020 in den "Grafschafter Nachrichten" bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.03.2020 rechtsverbindlich geworden.

Emlichheim, 09.03.2020



*[Signature]*  
Gemeindedirektorin

## 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, \_\_\_\_\_

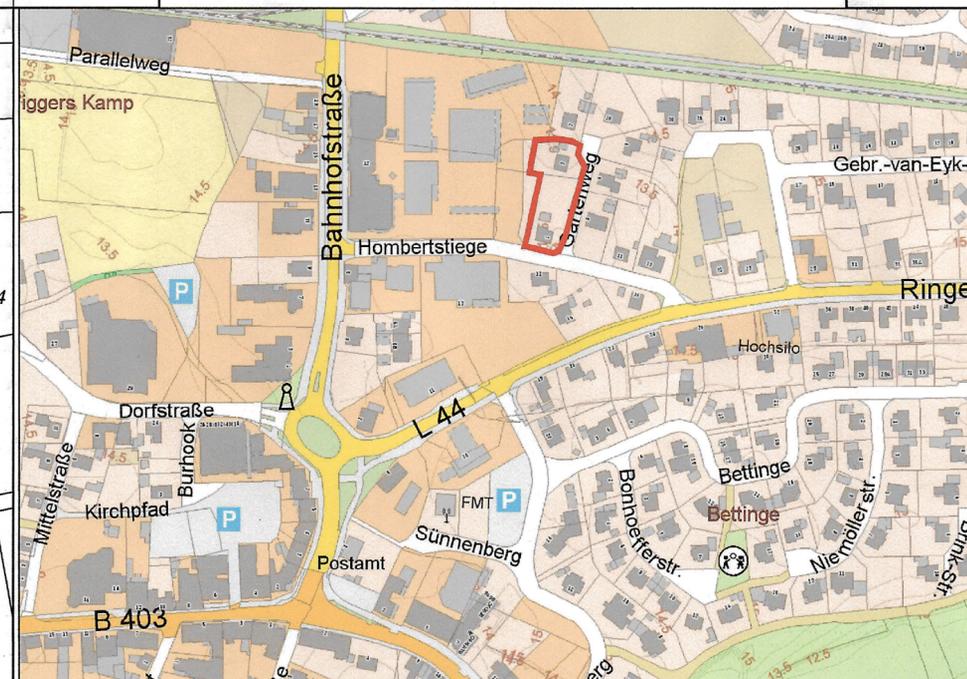
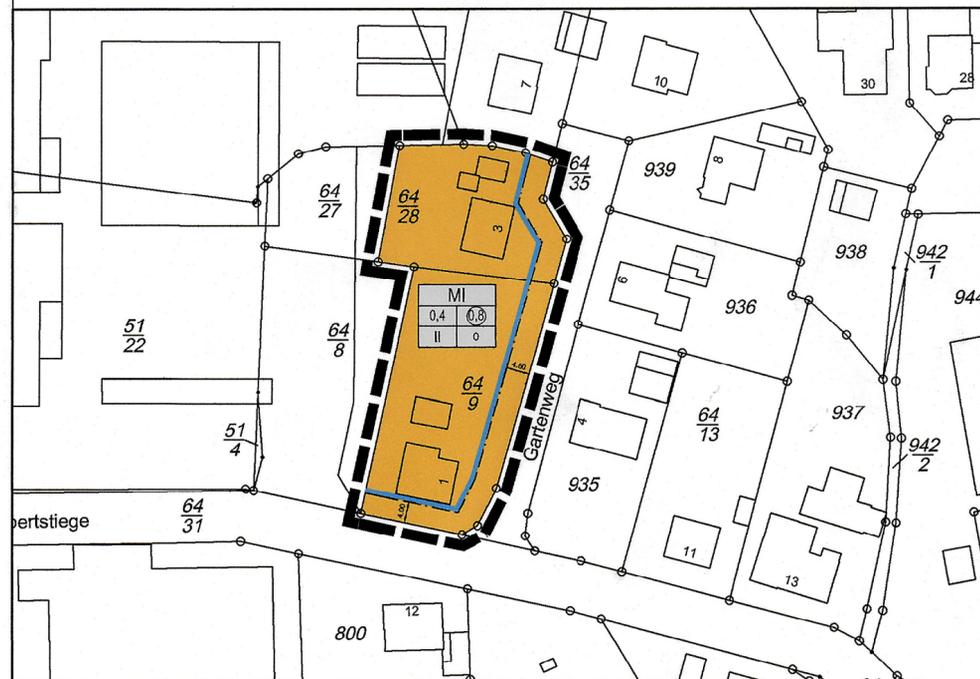
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektorin

## Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Samtgemeinde Emlichheim.

Emlichheim, 11.11.2019

*[Signature]*  
Collmann von Schatteburg



**Bebauungsplan**  
Nr. 9 "Zentrum Teilbereich VII"  
6. Änderung  
Gemäß § 13a BauGB

Maßstab: 1:1.000

Bearbeitung: CvS