

A: Textliche Festsetzungen

- 1. Einstellplätze**
Im Bereich WA1 sind je Wohneinheit 2,0 Einstellplätze und im Bereich WA2 je Wohneinheit 1,5 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und funktionsfähig herzustellen. Dabei dürfen die Stellplätze auf dem Grundstück auch hintereinander angeordnet werden.
- 2. Wohnanlagen (Bereich WA1)**
Im Nutzungsbereich WA1 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 m².
- 3. Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind zulässig. Für evtl. Überschreitungen der überbaubaren Bereiche zu öffentlichen Flächen ist eine Zustimmung der Gemeinde Emlichheim erforderlich.
- 4. Oberflächen-/Niederschlagsentwässerung**
Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 5. Höhenlage baulicher Anlagen**
OK Erdgeschossfussboden: Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens der Hauptgebäude darf +15,00 mNN nicht überschreiten.
Firsthöhe: Als Messpunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Fußbodenoberkante/Erdgeschoss in fertig ausgebautem Zustand. Der obere Bezugspunkt ist die Firsthöhe bzw. bei Flachdachbauten der oberste Punkt des Daches.
Traufhöhe: Als Messpunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Fußbodenoberkante/Erdgeschoss in fertig ausgebautem Zustand.
- 6. Widmung der Straßen**
Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gelten gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 6 NStrG als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

B: Hinweise

- 1. Grünordnung**
 - 1.1 Schutz für 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).
- 1.2 Eingrünung, Anpflanzungen**
Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sind im Abstand von 15 m bis 20 m kleinkronige, heimische Laubbäume (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Ahorn-Sorten) zu pflanzen. Die Seitenräume der Verkehrsflächen sind mit einer Rasenansaat (Landschaftsrassen-Standard mit Kräutern) zu begrünen und möglichst extensiv zu unterhalten. Einzelheiten sind dem Maßnahmenplan sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

- 2. Artenschutz**
 - 2.1 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.

Lichtwirkungen auf die von Fledermäusen intensiv zur Jagd genutzten Bereiche sind durch geeignete Wahl der öffentlichen Straßenbeleuchtung des Baugebietes und entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu vermeiden. Entsprechend sind die Beleuchtungskörper insektenfreundlich herzustellen, um Beeinträchtigungen von Nahrungsinsekten entgegenzuwirken.

Hierzu sind i.d.R. Beleuchtungseinrichtungen mit folgenden Merkmalen erforderlich:

- Gelbes Licht (Natrium-Niederdruck-Dampflampen)
- Geschlossene Leuchtkörper
- Ausschließend nach unten abstrahlende Leuchten (Planflächenstrahler)

Weitere Ausführungen können der Begründung entnommen werden.

- 3. Bodendenkmalschutz**
Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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).

- 4. Telekommunikation**
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

- 5. Verfügbarkeit der relevanten Normen**
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.

- 6. Sonstiges**
Die Bebauungspläne Nr. 21 "Stöffers Kamp" und Nr. 60 "Stöffers Kamp II/Jürgen Stöffers" werden von einem Teilbereich dieses Bebauungsplanes überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67 "Stöffers Kamp III" treten die überplanten Bereiche der o.g. Bebauungspläne außer Kraft.

C: Örtliche Bauvorschriften

- 1. Private Grünfläche**
Die festgesetzte private Grünfläche ist mit blütenreichen heimischen Arten zu bepflanzen. Einzelheiten sind der Begründung zu entnehmen.

- 2. Gartengestaltung**
Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind die nicht überbauten Flächen zwingend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kunststoffflächen, Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen ist nicht zulässig.

Planzeichenerklärung

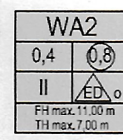
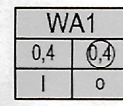
- Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

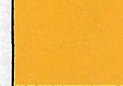
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.5. Baugrenze

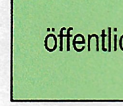
Füllschema der Nutzungsschablone



- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



- Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

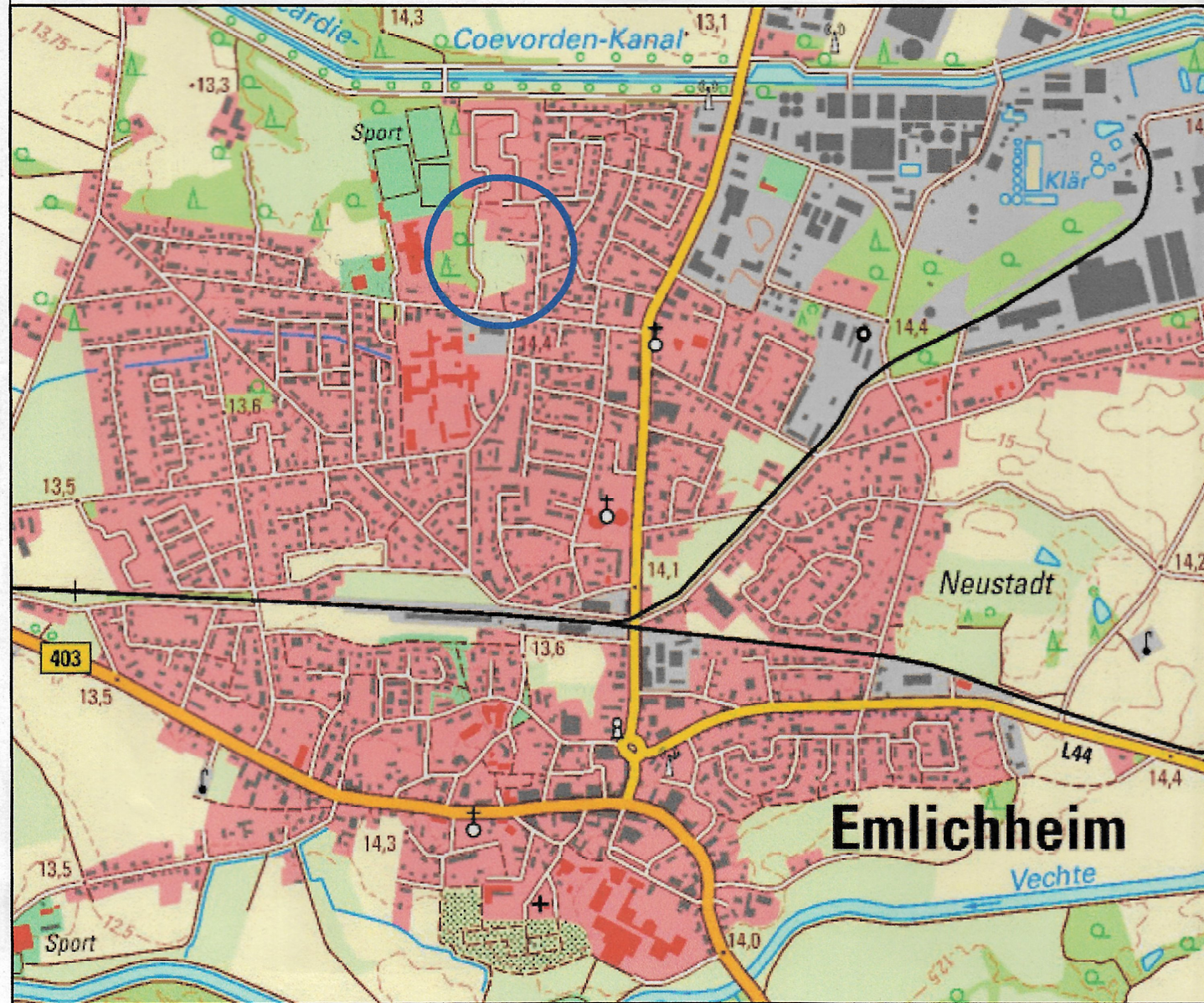


- zu erhaltende Einzelbäume

- Sonstige Planzeichen



- 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)



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. 67 "Stöffers Kamp III", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emlichheim, 05.07.2022



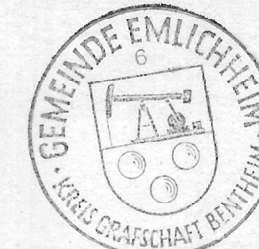
Gemeindedirektor

Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.08.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Planischerstellungsgesetz (PlanStG) durch die Möglichkeit der Einsichtnahme des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes und der Begründung vom 12.08.2021 bis 13.09.2021 (einschließlich) durchgeführt.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 04.08.2021 bis 08.09.2021 (einschließlich) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Emlichheim, 14.10.2022



Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat am 08.02.2022 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 09.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 (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, 05.07.2022

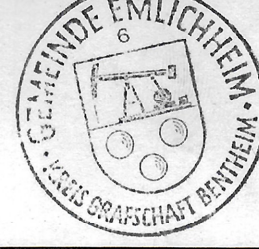


Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emlichheim, 25.11.2022

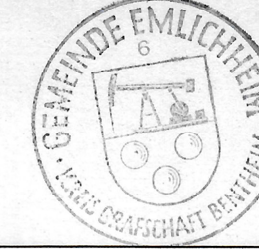


Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.11.2022 in den "Grafschafter Nachrichten" bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.11.2022 rechtsverbindlich geworden.

Emlichheim, 25.11.2022



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, 05.07.2022

Collmann von Schatteburg



Hauptstraße 24 • 48024 Emlichheim
Tel. +49 (5943) 809-0 • Fax +49 (5943) 809-770
Internet: www.emlichheim.de
E-Mail: info@emlichheim.de

Bebauungsplan Nr. 67 "Stöffers Kamp III"

Maßstab: 1:1.000

Stand: 19.12.2022

Bearbeitung: CvS