

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
 Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständig nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude.

§ 4 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
 In den WA-Gebieten sind die Flächen von Stellplätzen sowie Zufahrten in wasserdurchlässiger Form zu befestigen (Rasengitterstein, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25 %).

§ 5 Garagen / Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 12 u. § 14 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)  
 Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Fuß- und Radwegen ist ein Mindestabstand von mindestens 1,0 m gegenüber der jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

**B: Gestalterische Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften**

1. Dachneigung/-farbe/-material  
 In den WA-Gebieten sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Putzdächer) mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig. Untergeordnete Baukörper sind auch mit Flachdach zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise zulässig. Als Dachdeckung sind nur Ziegel- und Dachsteine in Schwarz-, Anthrazit-, Braun- und Rottönen zulässig. (gilt nicht für Flachdächer).

2. Einfriedungen  
 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen innerhalb der Vorgartenfläche eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße). Als Vorgarten i.S. dieser Festsetzung gilt die Grundstücksfläche zwischen dem Gebäude (Haus- bzw. Gebäudezugang oder parallel zur Straße verlaufender Gebäudeseite) und der jeweiligen Erschließungsstraße.

3. Warenautomaten  
 Die Errichtung von Warenautomaten in den WA-Gebieten ist unzulässig.

**C: Hinweise**

Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich: Baufeldräumung (Brutvögel); Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden/ Gebäudeabriss), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (also zwischen dem 01. August und 28. Februar) stattfinden. Gebäudeabriss, Baumfällungen, Gehölzrodungen (Fledermäuse): Die Abrissarbeiten an der Hofstelle sind von einem Fledermauskundler zu begleiten. Weiterhin sind Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm vor den Fällarbeiten durch einen Fledermauskundler auf potentiell vorhandene Tiere und mögliche Quartiernutzungen zu prüfen. Vorzugsweise finden notwendige Fällungen von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm im Oktober bis Anfang November statt. Dann ist die Wochenstunzeit abgeschlossen und die Tiere sind vor der Winterruhe noch ausreichend mobil, um selbstständig Ausweichquartiere aufzusuchen. Ein Verlust von Quartieren ist über CEF-Maßnahmen auszugleichen. Die Rodungsarbeiten an sonstigen Gehölzbeständen sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 01. November und 28. Februar (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) durchzuführen.

Auf § 23 (5) BauNVO wird hingewiesen. Danach sind hier auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Gleiches gilt für die baulichen Anlagen, die nach § 5 NBauO in den Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen zulässig sind.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70), hat der Rat der Gemeinde Salzbergen diesen Bebauungsplan Nr. 94 "Steider Straße Süd", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Salzbergen, den ..... (SIEGEL) Gemeinde Salzbergen  
 Der Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Salzbergen, den ..... Gemeinde Salzbergen  
 Der Bürgermeister

**Planunterlage**

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

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

Landkreis Emsland  
 Gemeinde : Salzbergen  
 Gemarkung : Salzbergen  
 Flur : 12  
 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.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-44/2019 Stand vom 04.03.2019). 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.

Lingen (Ems), den ..... Landesamt für Geoinformation und  
 (SIEGEL) Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
 - Katasteramt Lingen -

§ 2 Art der zulässigen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 sowie § 1 (5) u. (6) BauNVO)  
 In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Salzbergen, den ..... Gemeinde Salzbergen  
 Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

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

Salzbergen, den ..... Gemeinde Salzbergen  
 Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 94 "Steider Straße Süd" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Salzbergen, den ..... Gemeinde Salzbergen  
 Der Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften 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 unbeanstandet.

Salzbergen, den ..... (SIEGEL) Gemeinde Salzbergen  
 Der Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

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

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl (0,8) Geschossflächenzahl

BZH Bezugshöhen für die Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise (ED) nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen F Fußwege

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**9. Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(R) Regenrückhaltebecken

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet)

**15. Sonstige Planzeichen**

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAST 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante

Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB:

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Bezugshöhenpunkt

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

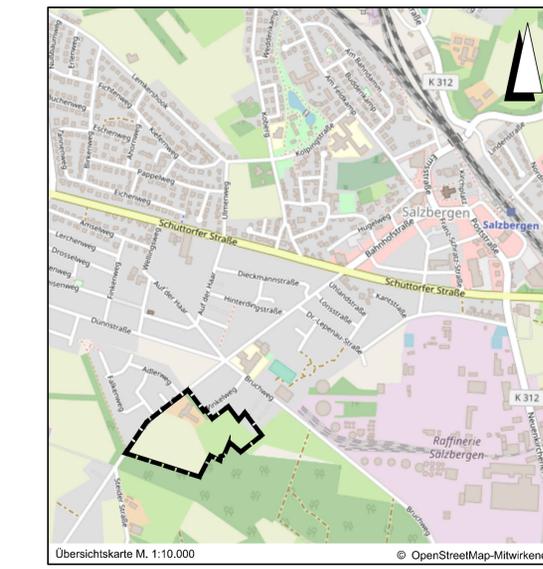
**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 1 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB)  
 Die jeweiligen Bezugshöhen zur Bestimmung der Gebäudehöhen (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) sind in der Planzeichnung, bezogen auf NHN (Normalhöhennull), festgesetzt.

a) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf die in der Planzeichnung festgesetzte jeweilige Bezugs-Höhe zur Bestimmung der Gebäudehöhen bis maximal 0,5m überschreiten.

b) Die Traufenhöhe der Gebäude in den WA-Gebieten darf, gemessen von der Oberkante (OK), des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, die folgenden Werte nicht unter- bzw. überschreiten:  
 - bei einer Dachneigung unter 30°: min. 4,0m bis max. 5,80m  
 - bei einer Dachneigung über 30°: max. 4,0m

c) Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschossfußboden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut), darf 10,0m nicht überschreiten.



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Mara-Care-Str. 4a • 49134 Wallerberg Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	2020-02	Zeichen	Gr
Wallenhorst, 2020-02-18		bearbeitet	2020-02	gezeichnet	Hd/Kn
		geprüft		geprüft	
		freigegeben			

Plan-Nummer: H:\SALZB\213318\PLAENE\BP\bp\_bplan-94\_02.dwg(B-Plan)

**GEMEINDE SALZBERGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 94**  
**"Steider Straße Süd"**

mit örtlichen Bauvorschriften

ohne Maßstab