

GEMEINDE SALZBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 56 'FELDHOOK'

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde: **Salzbergen** Flur: **3**
Gemarkung: **Holsten** Maßstab 1:1000

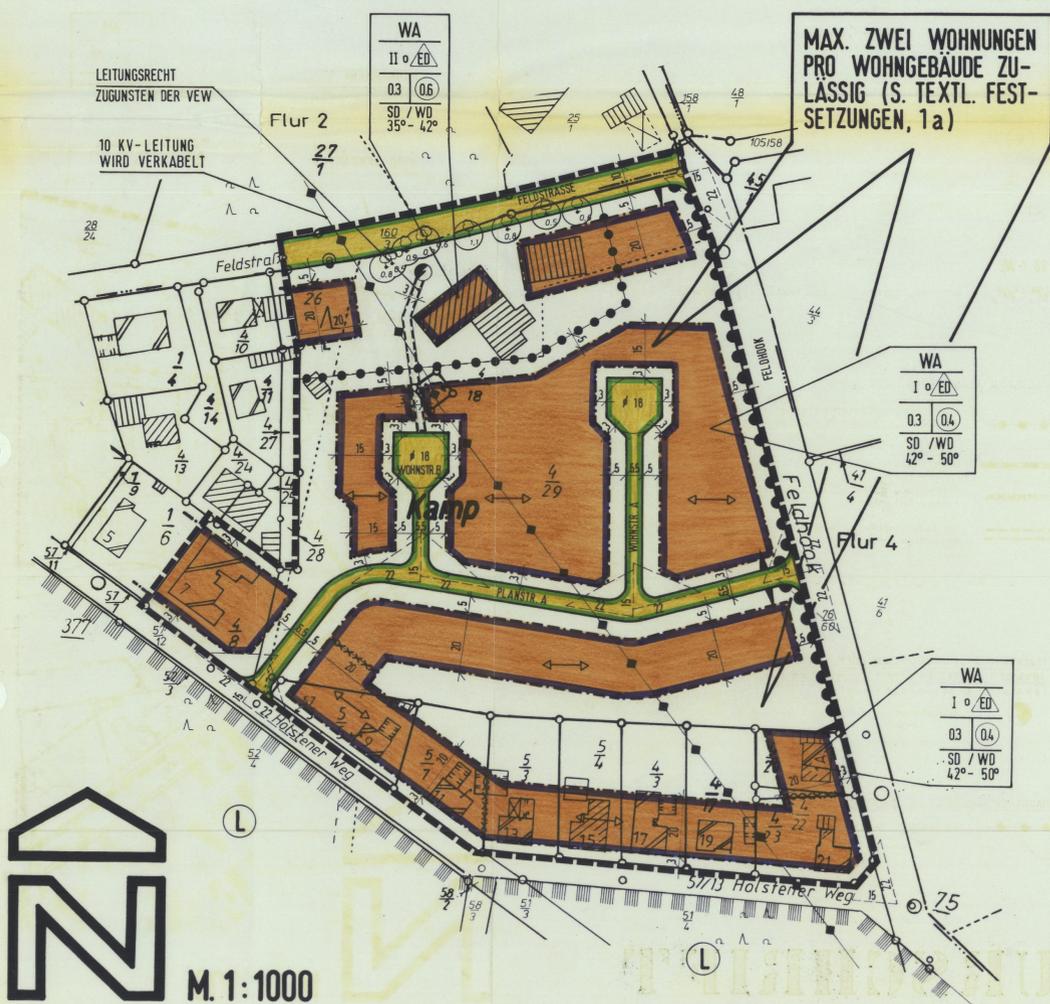
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S. 187)

Antragbuch Nr. A 5021/88
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.12.88...).

Lingen, den 18.04.1990

Katasteramt Meppen
Außenstelle Lingen/Ems
Kell
Ltd. Vermessungsdirektor



N
M. 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzVO 1981 und der BauNVO i.d.F. vom 19.09.1989)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzungen, 1a)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 04 Geschößflächenzahl
 - 03 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - ED offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
 - Stellung baulicher Anlagen: längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (s. textl. Festsetzungen, 1b)
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Bindung für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB (s. textl. Festsetzungen, 1d)
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56 und 98 NBauO)
 - SD / WD Satteldach/Walmdach (s. textl. Festsetzungen, 2a, 2d)
 - 42° - 50° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen, 2a, 2d)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen
 - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB); Begünstigte siehe Planeneinschrieb
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Trafestation
- HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - vorhandene 10 kV-Leitung

URSCRIFT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA):
 - gem. § 4 Abs. 4 BauNVO sind nur - innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit der festgesetzten Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse von 1 (eingeschossig) - max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
 - gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
 - Die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Salzbergen gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme von 90° zulassen.
 - Die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als 0,50m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsebene).
 - Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: der eingetragene Baumbestand ist zu erhalten und ggf. mit größen- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56 und 98 NBauO)
 - Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
 - Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite und nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 42° zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten. Die Höhe ihrer senkrechten Ansichtsflächen darf 1,50 m, gemessen jeweils von Oberkante Sparren, nicht überschreiten.
 - Der Sparrenanschnittspunkt (=Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes) darf das Maß von 0,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke oberstes Geschöß, nicht überschreiten.
 - Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
 - Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

HINWEISE

- Schldreiecke: die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (Straucher, Hecken, Einfriedungen u.a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
 - Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes außerhalb des Planbereiches: Landschaftsschutzgebiet
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978, Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.
- Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Emsland (Schulverwaltungs- und Kulturamt) zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.

VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am 15.12.1989, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Feldhook" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.04.1989, ortsüblich bekanntgemacht.

Salzbergen, 20.03.1990.
(Gemeindedirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB am 16.05.1989...

Salzbergen, 20.03.1990.
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am 14.12.1989, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.1989, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.12.1989 bis 29.01.1990, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Salzbergen, 20.03.1990.
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Salzbergen,
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Salzbergen,
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.03.1990, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Salzbergen, 20.03.1990.
(Gemeindedirektor)

Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 03. Juli 1990 Az: 65-810-414-51 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Meppen, den 03. Juli 1990
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
In Vertretung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 30.09.1991 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.1991 rechtsverbindlich geworden.

Salzbergen, 18.11.1991
(Gemeindedirektor)

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

Salzbergen, 30.10.92
(Gemeindedirektor)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht - geltend gemacht worden.

Salzbergen,
(Gemeindedirektor)

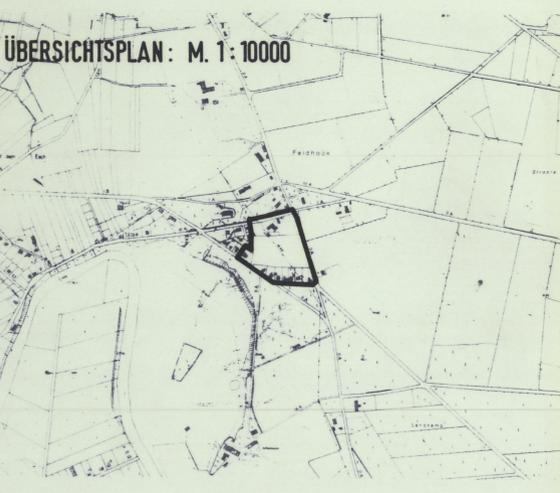
PRAAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.1989 (Nds. GVBl. S. 345) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1989 (Nds. GVBl. S. 369)

hat der Rat der Gemeinde Salzbergen diesen Bebauungsplan Nr. 56 "Feldhook", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Salzbergen, 13.03.1990.
(Ratsvorsitzender)

GEMEINDE SALZBERGEN LANDKREIS EMSLAND BEBAUUNGSPLAN NR. 56 'FELDHOOK'



AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE SALZBERGEN
PLANUNGSBÜRO GARTHAUS
ARCHITEKTUR, STÄDTBAU, REGIONALPLANUNG
45 OSNABRÜCK
LENGENFICHER LANDESTR. 10
TEL. (0541) 44111-12