

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 04.05.2017).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Sondergebiet, das der Erholung dient / Wochenendhausgebiet gem. § 10 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Straßen und Wege
 - Parkflächen
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen
 - Parkanlage mit Spielmöglichkeiten und Fußwegen
- 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Grundflächen der baulichen Anlagen (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

- Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 60 qm zzgl. eines überdachten Freisitzes von 10 qm nicht überschreiten.
- Innerhalb des überbaubaren Bereiches jedes einzelnen Baugrundstückes ist ergänzend zu den bisher zulässigen Gebäuden (Wochenendhaus) je ein Carport zur Größe von 36 qm, ein Geräteraum ohne direkten Zugang zum Hauptgebäude zur Größe von 15 qm und ein Gebäude für die Nutzung als Sport-, Erholungs- und Fitnessraum (z.B. Sauna, Solarium, Ruheraum etc.) zulässig. Der Bruttoflächeninhalt dieses zusätzlichen Gebäudes darf max. 40 qm betragen. Ein weiteres Gebäude als Geräte- bzw. Abstellraum ist nicht zulässig.

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 (2) Nr.4 BauNVO)

Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußböden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche/ Straße - OK fertige Straßenebene - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche/ Straße verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstücksachse). Grenzt das Baugrundstück an zwei Straßen, ist die Straße maßgeblich, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Erfolgt eine Zufahrt von beiden Straßen, ist die Straße maßgeblich, die näher an der Gebäudfläche liegt.

- Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden (Sockelhöhe) darf nicht höher als 0,30m oberhalb des o.g. Bezugs-Höhepunktes liegen.
- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich von der Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Schornsteine, Antennen und sonstige untergeordnete Bauteile bleiben außer Betracht. Für das Sondergebiet, das der Erholung dient, wird diese Gebäudehöhe auf max. 5,80 m begrenzt.

§ 3 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (Tabelle 7, DIN 4109-1:2018-01).

	Geschoss	Teilbereich für passive Lärmschutz	
		SO-Gebiet	
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude im Bezug auf die Achse der A 30 *)	EG und OG	LPB III
	Rückwertige Fassaden der Gebäude im Bezug auf die Achse der A 30 *)	EG und OG	-

*) Erläuterung/Definition:

Fassaden zur A 30 Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden

Seitenfassaden Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden

Rückseiten der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, wenn keine Lüftungsmöglichkeit über eine Fassade ohne Festsetzung möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Außenwohnbereiche Im Plangebiet sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen/ Wände anzuordnen (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Achse der Straße (A 30). Beim Einsatz von schallschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

§ 4 Außerkräfttreten von Satzungen

Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 tritt der Ursprungsplan (einschließlich der 1. bis 4. Änderung) außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich der 5. Änderung erfasst wird.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Baukörperformen Die geplanten Gebäude sind mit dem Verhältnis der Giebel zur Traufkante zwischen 3 : 5 und 4 : 5 zu errichten. Bei Winkeltypen bezieht sich dieses Verhältnis auf den Hauptbaukörper.

2. Dachformen Dächer sind als symmetrisches Satteldach oder als Pultdach auszuführen.

3. Dachneigung Die Dachneigung wird auf 15° - 35° festgesetzt.

4. Dachüberstände Die Dachüberstände an der Traufseite und an der Giebelseite (Ortgang) dürfen höchstens 0,30 m betragen.

5. Baustoffe/ Bauart Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine vorzusehen. Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist Verblendmauerwerk in rotem Farbton oder eine Holzverschalung bzw. eine komplette Holzbaueise vorzusehen.

6. Einfriedungen Als Einfriedungen sind Laubholzhecken oder Holzäune mit vertikaler Gliederung (Staketenzaun) vorzusehen. Straßenseitig darf die Einfriedung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

7. Antennen/ Freileitungen Die Verwendung von Außen sichtbaren Einzelantennen im Bereich der Wochenendhäuser ist nicht zugelassen.

III. HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) vom 12.04.1984 (Nds. GVBl. 1984, 109), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13.11.2012 (Nds. GVBl. S. 438) und die dazu ergangenen Ausführungsbestimmungen, sind zu beachten.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planung zu beachten:

- **Fällungen/ Rodungen:** Zur Vermeidung der Tötung von Fledermausindividuen bzw. ihren Entwicklungsformen, darf die Baufeldräumung (Roden von Bäumen > 30 cm Brusthöhendurchmesser) nur im Winterhalbjahr erfolgen. Der günstigste Zeitpunkt liegt je nach Witterung im Oktober, da dann ggf. vorhandene Fledermausindividuen nur eine geringe Quartierbindung aufweisen und eigenständig in der Lage sind, auf andere Quartiere auszuweichen. Unmittelbar vor den Rodungsarbeiten müssen Bäume ≥ 30 cm Brusthöhendurchmesser durch eine fledermausfachkundige Person auf potentiell vorhandene Tiere untersucht werden. Quartiere und damit Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden im geplanten Erweiterungsbereich im Rahmen der Untersuchungen 2020 nicht erfasst. Sollten im Rahmen der Baumkontrolle vor den Fallarbeiten genutzte Quartiere festgestellt werden, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im räumlichen Zusammenhang auszugleichen.
- **Freimachung Baufeld:** Zur Vermeidung der Tötung von Vogelindividuen bzw. ihren Entwicklungsformen, darf die Baufeldräumung (Baumfällungen, Roden von Gehölzen und Gebüsch) nur außerhalb der Brutzeit und damit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- **Beleuchtung:** Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fledermausquartierhabitaten dürfen Gebäude- bestände und Sauerfer nicht direkt angestrahlt werden. Nachtliche Beleuchtungen sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden. Es sollten Lampen verwendet werden, deren Leuchtkegel nach unten ausgerichtet sind. Als Leuchtmittel sind warmweiße Farben zu bevorzugen.

Das Plangebiet wird von der A 30 und der B 70 beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Lärmemissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Straßenbausträger weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/ oder passiven Lärmschutz oder ggf. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung entlang der BAB A30 und der B 70 geltend gemacht werden.

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. 47 "Freizeitgebiet Holsterfeld", 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Salzbergen, den (SIEGEL) Gemeinde Salzbergen Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen Der Bürgermeister

Planunterlagen

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



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Salzbergen
Gemarkung : Holsten
Flur : 5
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 Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-39/2020 Stand vom 05.03.2020). 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.

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzbergen 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 bekannt gemacht.

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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Salzbergen 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. 47 "Freizeitgebiet Holsterfeld", 5. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

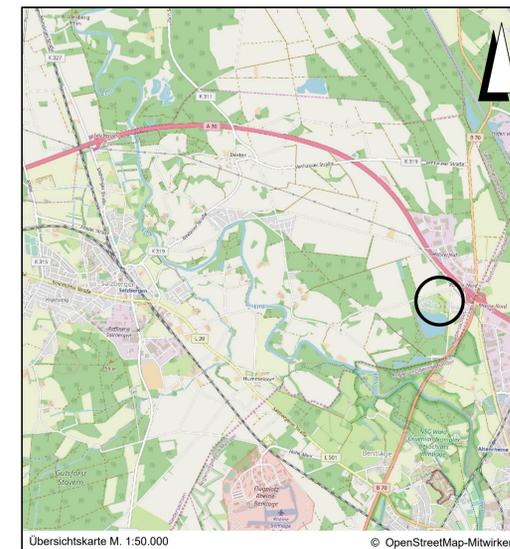
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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 unbeachtlich.

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen Der Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Culm-Str. 44 • 49134 Habbrecht Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	2022-31
	gezeichnet	2022-31
	geprüft	
freigegeben		

Plan-Nummer: H:\SALZB\220022\PLAENE\BP\bp_bplan-47-5aen_04.dwg(B-Plan)

Landkreis Emsland
GEMEINE SALZBERGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 47
"Freizeitgebiet Holsterfeld", 5. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1.000