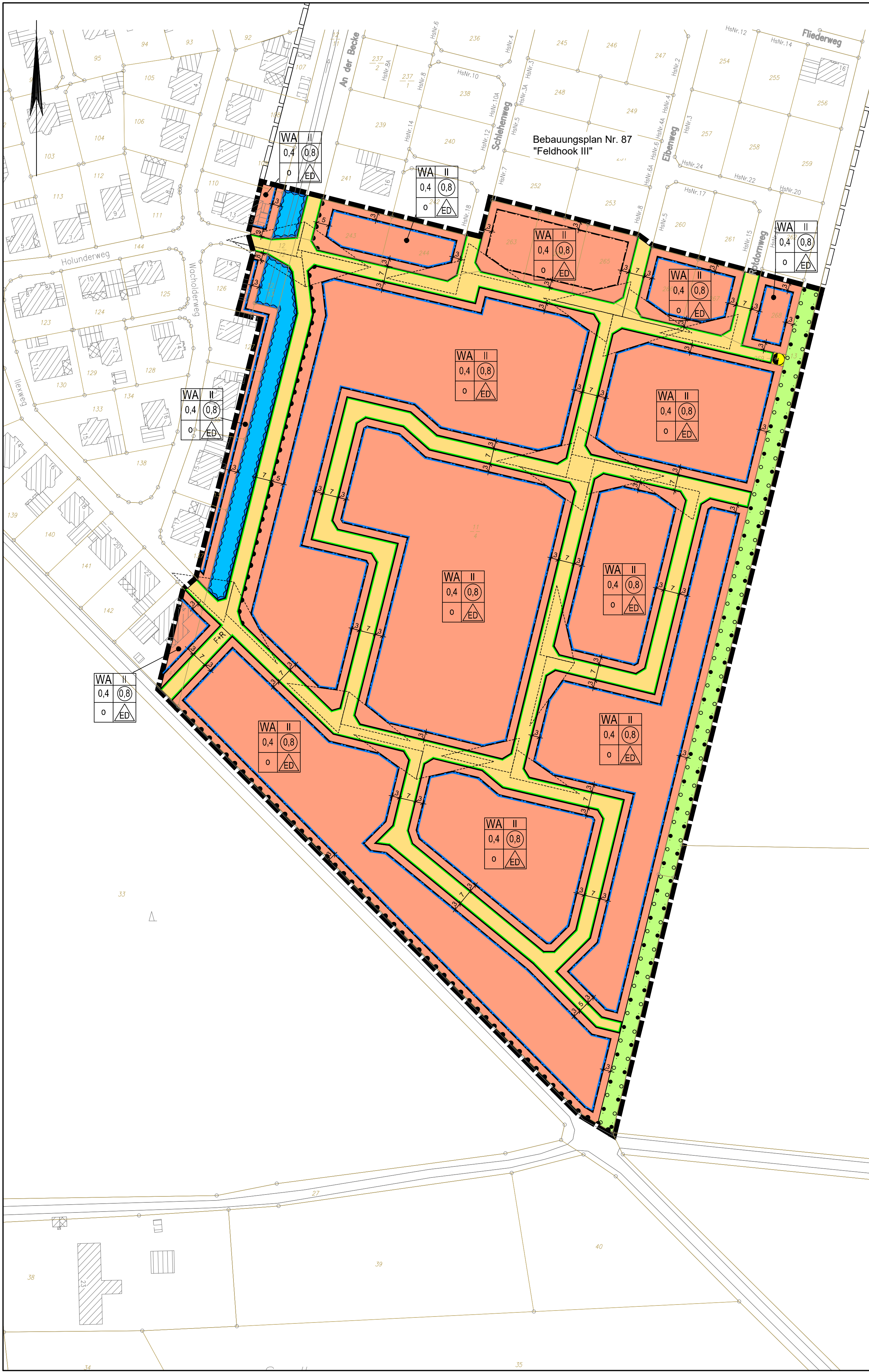




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerordnung 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 großmaßstäbige 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)
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - 0 offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - F+R Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Trafostation
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
 - Wasserflächen
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 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 und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
 - Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB)

a) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der fertigen Straßenoberfläche liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. 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 Gebäudelfläche liegt.

b) Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf die folgenden Werte nicht unter- bzw. überschreiten:

- bei einer Dachneigung unter 30°: min. 4,00 m bis max. 6,20 m
- bei einer Dachneigung über 30°: max. 4,20 m

c) Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf 10,0 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

§ 2 Art der zulässigen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 sowie § 1 (5) u. (6) BauNVO)

Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 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)

Im Plangebiet sind die Flächen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Form zu befestigen (Rasengitterstein, Schotterrassen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25 %).

§ 5 Garagen / Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 12 u. § 14 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.

§ 6 Anpflanzfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nach Maßgabe der untenstehenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Vorhandene Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Grundstückszufahrten sind hier nicht zulässig.

Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):

Baumarten:		Sträucharten:	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Hartnagel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Hasel	Corylus avellana
Esche	Fraxinus excelsior	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Holz-Äpfel	Malus sylvestris	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Zitter-Pappel	Populus tremula	Faulbaum	Fraxinus alnus
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Grau-Weide	Salix cinerea
Stiel-Eiche	Quercus robur	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schlehe	Prunus spinosa
		Hunds-Rose	Rosa canina
		Brombeere	Rubus fruticosus
		Holunder	Sambucus nigra
		Sal-Weide	Salix caprea
		Ohr-Weide	Salix aurita

§ 7 Außerkräfttreten von Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 76 "Feldhook II" tritt außer Kraft, soweit dieser durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 "Feldhook III, 2. und 3. Teilbereich" ersetzt wird.

B: Gestalterische Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften

1. Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer) mit einer Dachneigung von 20° bis 50° zulässig. Untergeordnete Baukörper sind davon ausgenommen. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Gestaltung von Vorgärten

Die Errichtung / Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und / oder Folienabdeckungen sind innerhalb der Vorgärten, soweit diese gegenüber öffentlichen Straßen und Wegen errichtet werden, nicht zulässig. Als Vorgärten i.S. dieser Festsetzung gilt die Grundstücksfläche zwischen dem Gebäude (Haus- bzw. Gebäudezugang oder parallel zur Straße verlaufender Gebäudeseite) und der jeweiligen Erschließungsstraße.

3. 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.

4. Warenautomaten

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

5. Versickerung von Oberflächenwasser

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern, ein Anschluss an einen Regenkanal ist nicht vorgesehen. Die Versickerung hat hier über Mulden mit einer belebten Oberbodenschicht von mind. 0,30 m zu erfolgen. Die Versickerung kann in oberflächigen flachen Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden in Rasen oder Beetzflächen geschehen, alternativ ist auch die Versickerung in Mulden-Rigolen möglich. Eine Schachtversickerung ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht zugelassen. Grundsätzlich ist bei einer Muldentiefe von mindestens 0,3 m eine Versickerungsfläche von mindestens 15 % der angeschlossenen befestigten Fläche vorzuziehen.

C: Hinweise

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

Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials im Plangebiet ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/ Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Raumschaufel ohne Zähne) erforderlich.

Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabensträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.

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 Brutaison und vor Beginn der neuen Brutaison der Vogel (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 Fallarbeiten 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 Wochenstubenzent 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. 3834), des § 94 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. 115 "Feldhook III, 2. und 3. Teilbereich", 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 Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen
Der Bürgermeister

Planunterlage

- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Salzbergen
Gemarkung : Holsten
Flur : 27
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 nichtgeneigte 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. L4-183/2021 Stand vom 05.10.2021). 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
(SIEGEL) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Lingen -

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans mit 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. 115 "Feldhook III, 2. und 3. Teilbereich" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

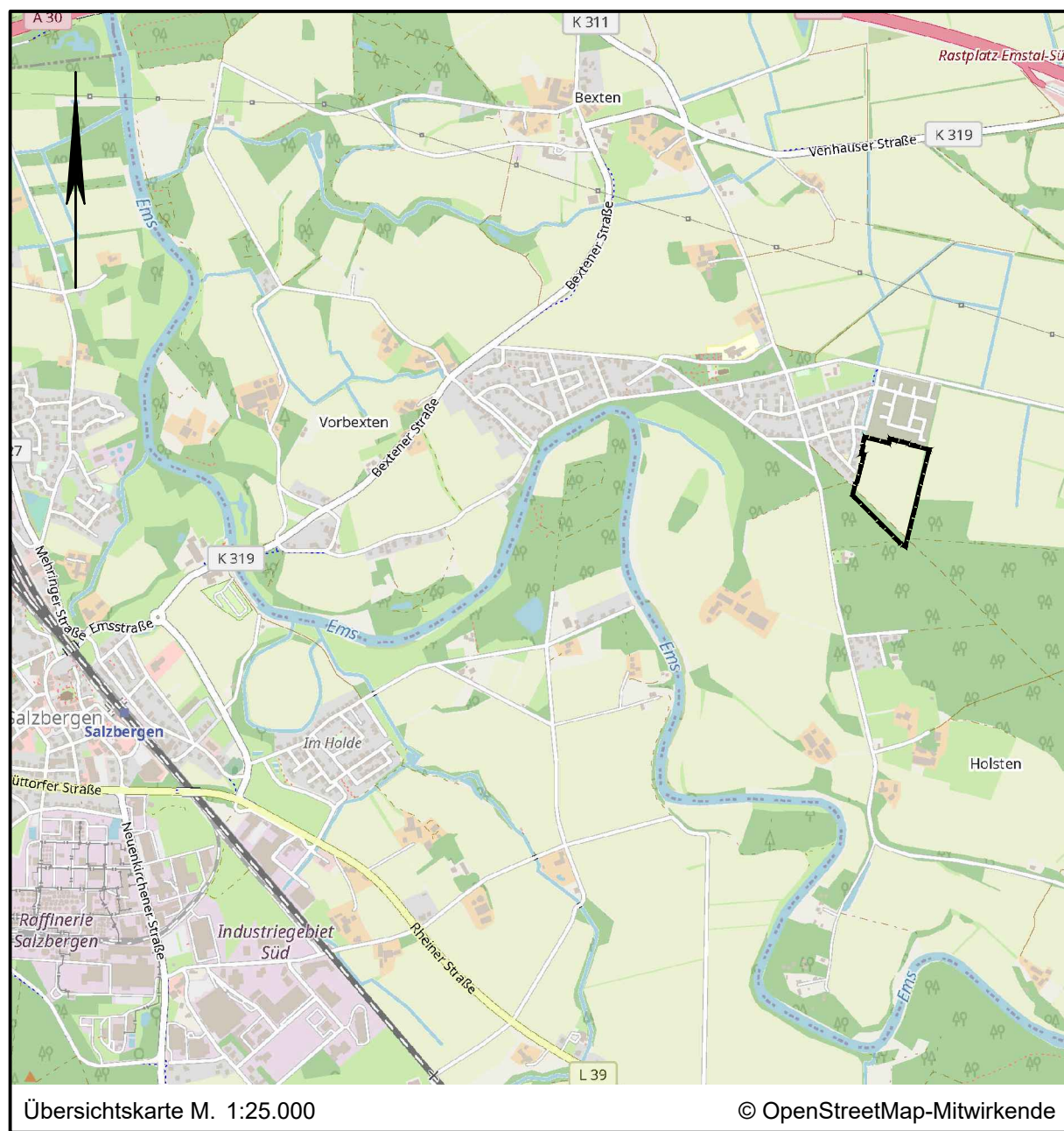
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften 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:	IPW	Datum	Zeichen
bearbeitet	2022-11	Gr	
gezeichnet	2022-11	Hd	
geprüft			
freigegeben			

Plafid: H:\SZL-W221289\PLAENEB\Bpbb_bplan-115_04.dwg(B-Plan)



Gemeinde Salzbergen
Bebauungsplan Nr. 115
"Feldhook III, 2. und 3. Teilbereich"

mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000