

Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
	Flurstücksnummer
	Wohngebäude mit Hausnummern
	Wirtschaftsgebäude, Garagen
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
	Allgemeine Wohngebiete
2. 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
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise
	nur Hausgruppen
	Baugrenze
15. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
	Hochwasserrisikokarte NLWK: HQextrem

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gebäudehöhen** (§ 9 (3) BauGB)
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt 0,5 m nicht überschreiten.
 - Im Plangebiet sind Geländeaufhöhungen der privaten Baugrundstücke bis zu 31 m über Normalnull (NN) vorzunehmen, sodass die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens über 31 m über NN liegt. Die Aufhöhung hat mit zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignetem Material zu geschehen.
 - Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der 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. 4,0 m bis max. 5,80 m
 - bei einer Dachneigung über 30°: max. 4,0 m
 - Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschossfußboden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) darf 9,0 m nicht überschreiten.
- Art der zulässigen Nutzung**
 - Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).
 - Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig. Bei Hausgruppen gilt jedes eigenständig nutzbare Gebäudeteil (Reihenhaus) als ein Wohngebäude, hier ist pro Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig.
 - 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, Schotterterrassen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25 %).
 - Anpflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Zur Durchgrünung des gesamten Siedlungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum aller Sorten anzupflanzen.
 - Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht (für WA) werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 56/ 55 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
 - Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen (jeweils EG und OG an den Südwestseiten, Südostseiten und Nordwestseiten der Gebäude), in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in den Lärmpegelbereich LPB IV gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Das dazugehörige erforderliche Schalldämm-Maße $R_{w, res}$ beträgt: 40 dB (gem. Tabelle 8, DIN 4109).
 - Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist im Planbereich aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Nordostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

B. Gestalterische Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 (3) NBauO)

- Dachneigung**
Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Grad. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind nur als Holzzaune oder Hecken zulässig. Sie dürfen in dem Bereich von der erschließenden Straßenseite bis zur jeweiligen Baugrenze eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).
- Warenautomaten**
Die Errichtung von Warenautomaten ist im Plangebiet unzulässig.
- Versickerung von Oberflächenwasser**
Das auf dem Grundstück von befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere auch für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Versickerung hat über Mulden mit einer belebten Oberbodenschicht zu erfolgen mit Ausnahme von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser von Dachflächen. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Nicht zur Versickerung angebotene Bodenschichten sind bei der Erstellung der Versickerungsanlage aufzubrechen bzw. auszutauschen. Bereiche mit geringen Grundwasserflurabständen (0,7m bis 1,0m unter Gelände) werden im Rahmen der Erschließung aufgehört. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

C. Hinweise

Hinweise zur Archäologischen Denkmalpflege
In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden sind daher zu beachten: 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen. 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).

Hinweise zur Landwirtschaft
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Hinweise zur Oberflächenentwässerung
Die Ergebnisse und Grundlagen der Baugrunduntersuchung sind bei der Planung der Oberflächenentwässerung auf den jeweiligen Grundstücken zu beachten und zu berücksichtigen. Das Merkblatt DWA-A 136 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.

Hinweise zum Artenschutz

Zur Abwendung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Arbeiten sind daher in der Zeit von Anfang August bis Ende Februar auszuführen. Sofern die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden sollen, ist während der Fortpflanzungs-, bzw. Aufzuchtzeit im Plangebiet durch einen Fachkundigen nachzuweisen und sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der Baufeldräumung (Abschiebens des Oberbodens, Roden von Gehölzen) kein tatsächliches Brutvorkommen auf den dann betroffenen Flächen existiert. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren.
- Sofern keine weiteren Daten vorliegen, darf das Roden von Gehölzen mit Brusthöhendurchmessern > 30 cm nur nach vorheriger Überprüfung auf Fledermausbesatz durch einen Fledermauskundigen mittels Endoskop und im Bedarfsfall Hubsteiger erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Tötungsverbot kann somit ausgeschlossen werden.

Hinweise der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen

Von der Landesstraße 39 gehen Emissionen aus. Von dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Hinweis aus der schalltechnischen Beurteilung

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Schienenstrecke Salzbergen - Rheine sowie der (L 39) und der Ortskernleistungsstraße beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Verkehrsanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 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. 91 "Nördlich L 39, 1. Teilbereich", 1. vereinfachte 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 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,



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Salzbergen
Gemarkung : Salzbergen
Flur : 30
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. L4-152/2022 Stand vom 07.12.2022). 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 hat 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. 91 "Nördlich L 39, 1. Teilbereich", 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

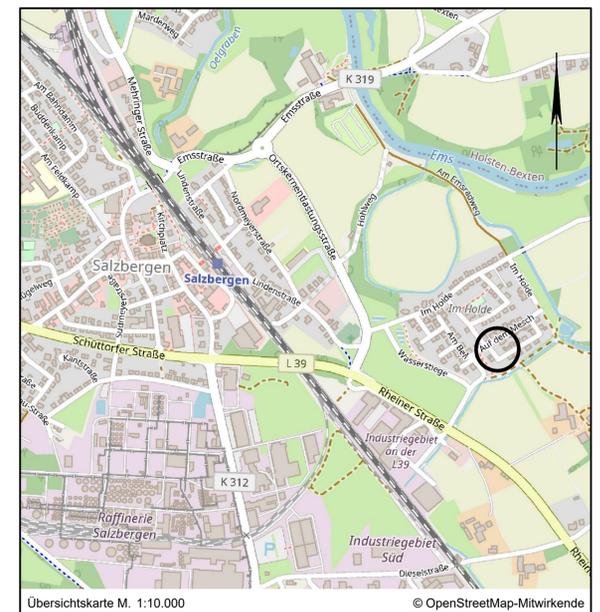
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Salzbergen, den Gemeindedirektor

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



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
bearbeitet		2023-01	Gr
gezeichnet		2023-01	Hd
geprüft			
Wallenhorst, 2023-01-31		Freigegeben	

Pfad: H:\SALZB\222480\PLAENE\B\bp_bplan-91-1vaen_01.dwg(B-Plan)

Gemeinde Salzbergen

Bebauungsplan Nr. 91
"Nördlich L 39, 1. Teilbereich"
1. vereinfachte Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13 BauGB

Maßstab 1:1.000