

Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche 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)

Allgemeine Wohngebiete

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

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl

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

o	offene Bauweise
	Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 **Gebäudehöhen in dem WA-Gebiet** (§ 9 (2) BauGB)
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufhöhe) 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 in dem WA-Gebiet, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt 0,5 m nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe der Gebäude in dem WA-Gebiet darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 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 in dem WA-Gebiet 10,0 m nicht überschreiten.

(Für das WA-1-Gebiet werden keine Regelungen getroffen)

§ 2 **Anzahl der zulässigen Wohnungen in dem WA-Gebiet** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. (Für das WA-1-Gebiet werden keine Regelungen getroffen)

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

§ 4 **Nutzungsregelungen** (§ 1 (5) und (6) BauNVO)
Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im gesamten Plangebiet unzulässig; sie sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 5 **Außerkräfttreten von Satzungen**
Der Bebauungsplan Nr. 42 "Koberg II" (1987) tritt außer Kraft, soweit dieser durch die Festsetzungen dieser 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 erfasst wird.

B. Gestalterische Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften

- Dachneigung**
Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer) mit einer Dachneigung von mindestens 5° zulässig. Untergeordnete Baukörper sind auch mit Flachdach zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- Einfriedungen**
Einfriedungen dürfen in dem Bereich von der erschließenden Straßenseite bis zur jeweiligen Baugrenze eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).
- Warenautomaten**
Die Errichtung von Warenautomaten ist im Plangebiet unzulässig.

C: Hinweise

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).

Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbelastung (Bombenblindgänger o.ä.) nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist eine (kostenpflichtige) Luftbildauswertung durch den Vorhabenträger zu veranlassen, um Kenntnisse darüber zu erlangen, ob eine Kampfmittelbelastung vorliegt und ggf. weitere Maßnahmen der Erkundung/ Beseitigung erforderlich werden.

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich: Die Baufeldräumung (Gehölzentfernung / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Salzbergen diesen Bebauungsplan Nr. 42 "Koberg II", 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 der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht.

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
Gemarkung
Flur
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 nicht-eigene 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 (). 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 -

Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom bis zum die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

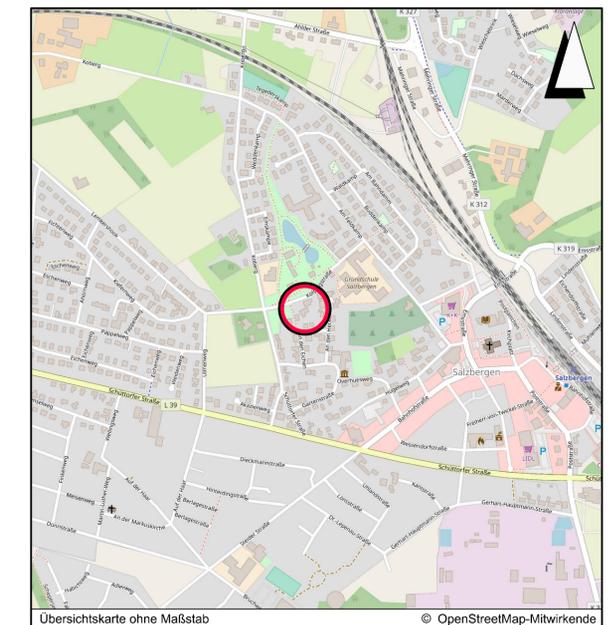
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen
Der Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen
Der Bürgermeister



Übersichtskarte ohne Maßstab © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
 Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	2018-10
	gezeichnet	2018-10
	geprüft	
freigegeben		

Wallenhorst, 2018-10-15

Plan-Nummer: H:\SALZB\217332\PLAENE\BP\bp_bplan-42_02.dwg(Layout1)

GEMEINDE SALZBERGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 42
"Koberg II", 1. vereinfachte Änderung

Vorentwurf Maßstab 1 : 500