

### 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
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige 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)
- WA** 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
- BZM Bezugshöhen für die Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen F Fußwege
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken
13. 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)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Sichtdreiecke für Straßeneinbauten gem. RAL 2012 / RAST 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhalten zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante
- Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB:
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Bezugshöhepunkt

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 1 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB)

Die jeweiligen Bezugs-Höhen für die Bestimmung der Gebäudehöhen (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufhöhe) sind in der Planzeichnung, bezogen auf NHN (Normalhöhennull), festgesetzt.

a) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf die in der Planzeichnung festgesetzte jeweiligen Bezugs-Höhe zur Bestimmung der Gebäudehöhen bis maximal 0,5m überschreiten.

b) Die Traufhöhe der Gebäude in den WA-Gebieten 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. 4,0m bis max. 5,80m
- bei einer Dachneigung über 30°: max. 4,0m

c) Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der OK. fertiger Erdgeschossfußboden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut), darf 10,0m nicht überschreiten.

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

In den allgemeinen Wohngebieten 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)

In den WA-Gebieten sind die Flächen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Form zu befestigen (Rasengitterstein, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25 %).

- § 5 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 Laubbäumen 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 (Auswahlhilfe):
- |                         |                    |                      |                    |
|-------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Baumarten:</b>       | Acer campestre     | <b>Straucharten:</b> | Cornus mas         |
| Feld-Ahorn              | Carpinus betulus   | Kornelkirsche        | Cornus sanguinea   |
| Hainbuche               | Crataegus monogyna | Hasel                | Corylus avellana   |
| Eingrifflicher Weibdorn | Fraxinus excelsior | Gemeiner Schneebal   | Viburnum opulus    |
| Esche                   | Malus sylvestris   | Holz-Apfel           | Euonymus europaeus |
| Holz-Apfel              | Populus tremula    | Zitter-Pappel        | Frangula alnus     |
| Vogel-Kirsche           | Prunus avium       |                      | 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     |
|                         |                    | Saj-Weide            | Salix caprea       |
|                         |                    | Ohr-Weide            | Salix aurita       |

- B. Gestalterische Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften**
1. Dachneigung
- In den WA-Gebieten sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Pultdächer) mit einer Dachneigung von mindestens 5° zulässig. Untergesetzte Baukörper sind auch mit Flachdach zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
2. Einfriedigungen
- Einfriedigungen in den WA-Gebieten 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).
3. Warenautomaten
- Die Errichtung von Warenautomaten in den WA-Gebieten ist unzulässig.

**C. Hinweise**

Im Bereich der freizuhaltenen Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen, Einfriedigungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Einer Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäume ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgeteilt wird.

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: Die Baufeldräumung (Gehölzentfernung / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationbedecktem 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 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. 578) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Salzbergen diesen Bebauungsplan Nr. 94 "Steider Straße", 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Salzbergen, den ..... Gemeinde Salzbergen Der Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland : Salzbergen  
Gemeinde : Salzbergen  
Flur : 5  
Mastab : 1:1.100

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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-46/2019 Stand vom 04.03.2019). 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 -

(SIEGEL)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde 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 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Salzbergen, den ..... Gemeinde Salzbergen Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde 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. 94 "Steider Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

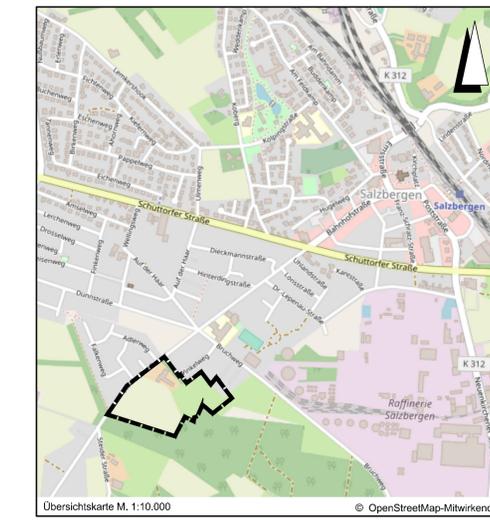
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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 unbeschäftigt.

Salzbergen, den ..... (SIEGEL) Gemeinde Salzbergen Der Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW WINGENPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel: 05407/7885-0 • Fax: 05407/7885-88

Datum	Zeichen
bearbeitet 2019-03	Gr
gezeichnet 2019-03	Hd
geprüft	
freigegeben	

Wallenhorst, 2019-03-11

Plan-Nummer: H:\SALZB\213318\PLAENE\BP\bp\_bplan-94\_01.dwg (B-Plan)

**GEMEINDE SALZBERGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 94**  
**"Steider Straße"**

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf Maßstab 1:1.000