



Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Struwen Patt“ wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
 Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
 Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____

Öffentliche Auslegung
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 b i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Struwen Patt“ und die Entwurfsbegründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Gemäß § 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Lehe, den _____ Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Lehe hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 17 „Struwen Patt“ und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lehe, den _____ Der Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 „Struwen Patt“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 17 „Struwen Patt“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Lehe, den _____ Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 „Struwen Patt“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Struwen Patt“ nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Lehe, den _____ Der Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lehe, den _____ Der Bürgermeister

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509) geändert worden ist, i. V. m. der Bauzonenverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548)

Bestandsangaben

Gebäude mit Hausnummer Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

$\frac{0,0}{0,4}$ Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 Grundflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Gebäudehöhe als Höchstmaß
 maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

\triangle Offene Bauweise
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
 Fußgängerbereich

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. **Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
 2. **Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauliftlinie) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

3. **Maximale Höhe des Erdgeschoßfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5) liegen.

4. **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5), 10,0 m.

5. **Bezugspunkt (§ 16 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenbreite vor dem jeweiligen Grundstück.

6. **Die Entwasserung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen** in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. **Dachgestaltung:** Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- und/oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Ausgenommen hiervon sind einseitig geneigte Pultdächer, untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

2. **Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser und das über auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich und unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass bebaubare Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

3. **Private Grundstücksflächen:** Beete auf Geotextilien und Kies- oder Schotter-Füllschichten sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilien und Kies- bzw. Schotter-Füllschichten sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

4. **Ordnungsmaßnahmen:** Ordnungswidrig handelt nach § 60 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 60 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der in der Umgebung befindlichen Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Baufragten 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

3. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

4. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13b und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 50 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lehe diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Struwen Patt“ beschließend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und Hinweisen in der Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Lehe, den _____ Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsvermerke

Der Rat der Gemeinde Lehe hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Struwen Patt“ beschlossen.

Lehe, den _____ Der Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Struwen Patt“ wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Lehe, den _____ Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

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

Planunterlagen erstellt von:
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
 Fend-Kranke-Str. 1
 26892 Dorpen
 Tel.: 04935-91970
 e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Auftragsnummer: 190553

Gemarkung: Lehe, Flur 6

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.05.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übersichtskarte der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandrig möglich.

Dorpen, den _____
 ObV Haarmann, Dorpen
 (Amtliche Vermessungsstelle)

Gemeinde Lehe
 Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 17
„Struwen Patt“

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

Geofachdaten © NLS/BV 2019, Maßstab: 1:25.000

Stand: 20.08.2019

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)

Ausdruck vom: 20.08.2019