

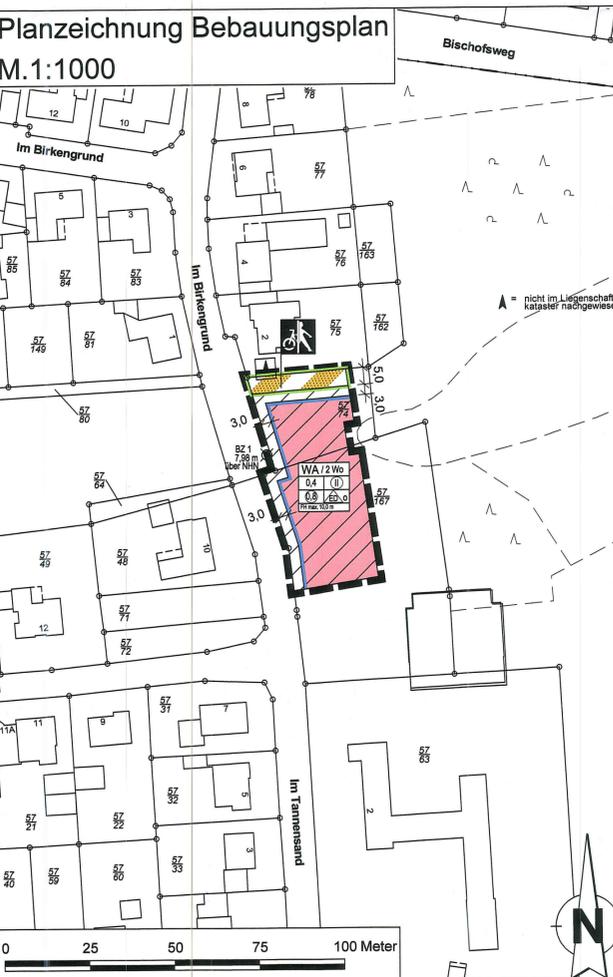
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Meppen ©2019

Planunterlagen erstellt von: Auftragsnummer: 191276  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl.-Ing. Bernd Haarmann  
 Forst-Arenberg-Str. 1  
 28592 Dörpen  
 Tel.: 04963-919170  
 e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Walchum Flur: 18  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.10.2019). 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.

Dörpen, den 20.07.2019  
 ObVI Haarmann, Dörpen  
 (Amtliche Vermessungsstelle)  
 (Unterschrift)



**Planzeichen nach PlanZV 90**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNVO-)  
 überbaubare Fläche  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
 2 Wo. höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht überbaubare Fläche

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 Geschosflächenzahl (GFZ)  
 Grundflächenzahl (GRZ)  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 Firsthöhe, max. 10,0 m über OK Birkenstraße

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
 Offene Bauweise  
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Rad- und Fußweg

**Sonstige Planzeichen**  
 Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
 Bezugspunkt fortlaufend nummeriert mit Angabe der Höhe über Normalhöhennull (m ü. NHN)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**PRÄAMBEL**

AUFGUND DES § 1 ABS. 3, DES § 10 UND DES § 19 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE WALCHUM DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

28907 WALCHUM, den 27.12.2019  
 BÜRGERMEISTER

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "Im Tannensand II"**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.09.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB AM ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT.

28907 WALCHUM, den 27.12.2019  
 BÜRGERMEISTER

**PLANVERFASSER**

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 WURDE AUSGEARBEITET VON ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBÜRG, den 27.12.2019  
 PLANVERFASSER

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.09.2019 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 13 A IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 25.10.2019 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 04.11.2019 BIS 06.12.2019 GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

28907 WALCHUM, den 27.12.2019  
 BÜRGERMEISTER

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13 A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 UND 4 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 27.12.2019 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

28907 WALCHUM, den 27.12.2019  
 BÜRGERMEISTER

**INKRAFTTRETEN**

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 31.01.2020 IM AMTSBLATT NR. 212020 BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 31.01.2020 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

28907 WALCHUM, 31.01.2020  
 BÜRGERMEISTER

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

28907 WALCHUM, .....  
 BÜRGERMEISTER

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

28907 WALCHUM, .....  
 BÜRGERMEISTER

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
 Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf der Wohnbaufläche wird auf maximal 10,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahn der fertig ausgebauten Straße „Im Birkengrund“ (gemessen in Fahrbahnmitteln und Mitte des Gebäudes).
- Sockelhöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante Fahrbahn der fertig ausgebauten Straße „Im Birkengrund“ (gemessen in Fahrbahnmitteln und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.
- Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind **unzulässig**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 94 NBauO

- Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)  
 Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.
- Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.
- Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.
- Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
 Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig.  
 Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung als 35° oder als Flachdach ausgebildet werden.

**HINWEISE**

**a) Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).  
 Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier 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.

**b) Baugrund**  
 Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.  
 Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

**c) Brandschutz**  
 Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dorsum gewährleistet.  
 Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Walchum errichtet und unterhalten. Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.  
 Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Für das geplante Gebiet wird die Löschwasserversorgung so erstellt, dass eine Löschwassermenge gem. DGVW Arbeitsblatt W 405 von 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird.  
 Dies wird durch einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss sichergestellt.
- Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister festgelegt.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher durch Grundwasser gespeister Teich, dieser kann als Feuerlöschteich genutzt werden.

**d) Kampfmittelbeseitigung**  
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

**e) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)**  
 Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehrrsprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

**f) Grundwasserentnahme**  
 Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen. Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/ Kontaminationen untersucht und seine gefährlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

**g) Versorgungsleitungen**  
 Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

**h) Abfallentsorgung**  
 Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.  
 Die Anwohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Im Birkengrund“ zur Abfuhr bereitstellen.

**i) Maßnahmen zur Sicherung der Belange des Artenschutzes**

- Die Beseitigung von Gehölzstrukturen - sofern vorhanden - hat nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 31. Juli zu erfolgen.
- Im Zuge der Beseitigung der Gehölzstrukturen - sofern vorhanden - wird eine ökologische bzw. biologische Begleitung eingesetzt, die sich im Vorfeld einer möglichen Beseitigung versichert, dass keine geschützten Arten und/oder deren Brut- und Lebensstätten (Nester, Bruthöhlen, Quartiere etc.) zerstört oder anderweitig beeinträchtigt werden. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG dürfen nicht erfüllt werden.
- Es werden im Umfeld des Plangebietes 4 Nistkästen für heimische Baum- und Gebüschritzer sowie 2 Fledermauskästen an geeigneten Standorten aufgehängt.

**j) Bauliche Nutzung**  
 Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Grundgesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**k) Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne**  
 Mit dem Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 33 „Im Tannensand II“ treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne:

- Nr. 1 „Im Tannensand“ (2. Änderung)
- Nr. 5 „Nördlich Tannensand“

außer Kraft.

**l) Vorschriften**  
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Baumt Zimmer 408, eingesehen werden.

**m) Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes entgegenhandelt.  
 Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.  
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

**Gemeinde Walchum**  
 Landkreis Emsland

**BAULEITPLANUNG**  
 Bebauungsplan Nr. 33  
 "Im Tannensand II"  
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

**- URSCHRIFT -**

Datum: 27.12.2019

Telefon: (04861) 9443-0 · Telefax: (04861) 9443-50 · mail@ing-buero-grote.de · Telefon: 04963-402-408 · Telefax: 04963-402-420 · E-Mail: Kuno@doerpen.de

**GEMEINDE WALCHUM (SG DÖRPEN)**  
 Bahnhofstraße 6-10 · D-28871 Papenburg · Postfach 1140 · 28888 Dörpen

P:\Walchum\1386 B-Plan Nr 33 Im Tannensand II\08 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\BPlan Nr. 33