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

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

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 191275
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Walchum Flur: 6

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.11.2019). 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 17.05.2020

ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

ÖffentlichBestellter Vermessungsingenieur Haarmann Dörpen

## 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. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 2 Wo — überbaubare Fläche; Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO); 2 Wo: höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden; nicht überbaubare Fläche

**Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

**Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
G — Graben

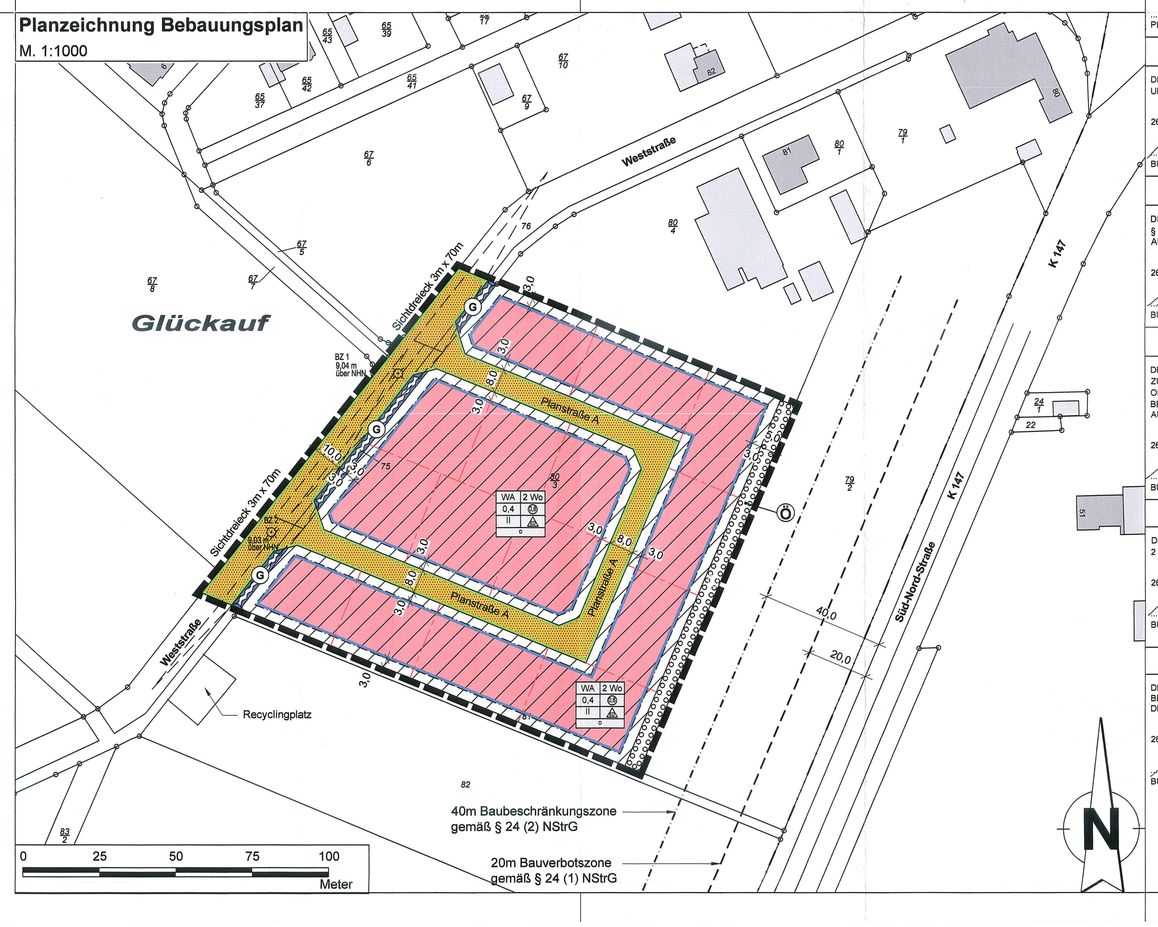
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche Flächen)
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
(Auf dieser Fläche erfolgt die unter Nr. 1 der ökologischen Festsetzungen genannte Anpflanzung als interne Kompensationsmaßnahme A1)

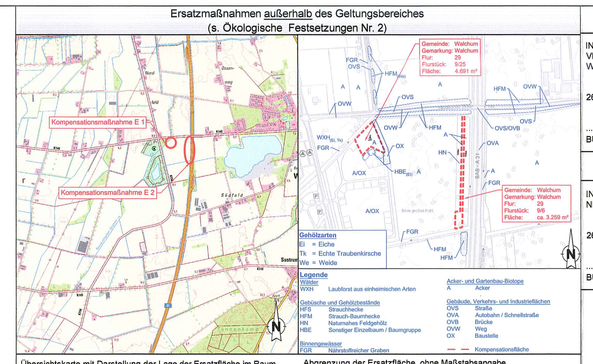
**Sonstige Planzeichen**

BZ 1 / 9,04 m über NHN — 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)
mögliche Grundstücksgrenze
20m Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG
40m Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG
Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 m ü. NN Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

## Planzeichnung Bebauungsplan
M. 1:1000




Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (s. Ökologische Festsetzungen Nr. 2)




Übersichtskarte mit Darstellung der Lage der Ersatzfläche im Raum, ohne Maßstabsangabe (Quelle: Geofachdaten NLSTBV 2016)

## PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES §58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE WALCHUM DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26907 WALCHUM, den 11.05.2020
BÜRGERMEISTER

## VERFAHRENSVERMERKE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "AM SCHULWALD"

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.08.2018 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 14.05.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

26907 WALCHUM, den 11.05.2020
BÜRGERMEISTER

### PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 WURDE AUSGEARBEITET VON ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG, 15.04.2020
PLANVERFASSER

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE AM 24.05.2019 DURCH UNTERRICHTUNG UND GELEGENHEIT ZUR ÄUßERUNG UND ERÖRTERUNG.

26907 WALCHUM, den 11.05.2020
BÜRGERMEISTER

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN NACH § 4 ABS. 1 BAUGB AM 14.05.2019 UNTERRICHTET UND ZUR ÄUßERUNG AUCH IM HINBLICK AUF DIE UMWELTPRÜFUNG AUFGEFORDERT.

26907 WALCHUM, den 11.05.2020
BÜRGERMEISTER

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.02.2020 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 24.02.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 04.03.2020 BIS 06.04.2020 GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26907 WALCHUM, den 11.05.2020
BÜRGERMEISTER

### SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 11.05.2020 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26907 WALCHUM, den 11.05.2020
BÜRGERMEISTER

### INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.06.2020 IM AMTSBLATT Nr. 20 FÜR DEN LANDKREIS EMSLAND BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 15.06.2020 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26907 WALCHUM, ....
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.

26907 WALCHUM, ....
BÜRGERMEISTER

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

26907 WALCHUM, ....
BÜRGERMEISTER

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
   Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.
   Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

2. **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 fertige Fahrbahndecke „Weststraße" hinausgehen.
   Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
   Die NHN-Höhen und Bezugspunkte BZ 1/2 können der Planzeichnung entnommen werden (Maßgebend ist die jeweils kürzeste Entfernung Luftlinie Grundstücksgrenze/Bezugspunkt).

3. **Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen/Wohngebäude beschränkt.

4. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 Abs. 3 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

## ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

1. **Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:**
   Auf der Fläche „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, erfolgt die Anlage einer Strauchheckenpflanzung aus ausschließlich Standortrechten heimischen Laubgehölzen.

   Die Pflanzung wird im Folgenden stichwortartig beschrieben. Die Anpflanzung ist mit folgenden Gehölzarten in gleichen Anteilen vorzunehmen.

   | | |
   |---|---|
   | Eberesche | *Sorbus aucuparia* |
   | Hasel | *Corylus avellana* |
   | Weißdorn | *Crataegus monogyna* |
   | Schwarzdorn | *Prunus spinosa* |
   | Feldahorn | *Acer campestre* |

   Pflanzmaterial: 2 x verschult, Große 80-120 cm

   Pflanzdurchführung:
   Gruppenpflanzung von jeweils 3-10 Stück.
   Pflanzverband 1,5 x 1,5 m, reihenversetzt.
   Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten.

   Pflege:
   Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

   Flächengröße:
   Ca. 649 m²

   Flächensicherung:
   Die Durchführung der Pflanzung und Flächensicherung erfolgt unter Berücksichtigung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) vom 31. März 1967. Zur Sicherung werden Eichenspaltpfähle gesetzt sowie ein doppelter Walzdraht angebracht.

   Die Anpflanzung kann durch die Untere Naturschutzbehörde angepasst werden.

2. **Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:**

   **Ersatzmaßnahme E1 und E2**
   Es erfolgt eine Kompensationspflanzung auf einer Fläche von 7.950 m².

   **Fläche E1**
   Gemeinde: Walchum
   Gemarkung: Walchum
   Flur: 29
   Flurstück: 9/25
   Größe: 4.691 m²

   **Fläche E2**
   Gemeinde: Walchum
   Gemarkung: Walchum
   Flur: 29
   Flurstück: 9/6
   Größe: ca. 3.959 m²

   Die bereitgestellte Fläche wird ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt.

   **Ersatzmaßnahme E1 und E2:**
   Auf den 4.691 m² und ca. 3.259 m² großen Ersatzflächen erfolgt die Anlage von standortgerechten heimischen Gehölzen.

   Auf der Fläche erfolgt eine standortgerechte Bepflanzung zu einem Eichen-Mischwald.

Als Gehölze werden nachfolgende Arten verwendet (neben weiteren Arten der pot. nat. Vegetation):

| | |
|---|---|
| Eberesche | *(Sorbus aucuparia)* |
| Stieleiche | *(Quercus robur)* |
| Sandbirke | *(Betula pendula)* |
| Schwarzerle | *(Alnus glutinosa)* |
| Hundsrose | *(Rosa canina)* |
| Schlehe | *(Prunus spinosa)* |
| Ohrweide | *(Salix aurita)* |
| Gew. Schneeball | *(Viburnum opulus)* |
| Vogelkirsche | *(Prunus avium)* |
| Faulbaum | *(Frangula alnus)* |

Pflanzschemata:
Innenbereich: Stieleiche, Sandbirke und Schwarzerle (Reihenabstand: 3,0 m, Abstand in der Reihe: 3,0 m)
Randbepflanzung: vorgenannte Arten, außer Stieleiche, Sandbirke und Schwarzerle (dreireihig um die Fläche; Reihenabstand: 3,0 m, Abstand in der Reihe: 3,0 m).

Der Abstand der Pflanzen wurde so gewählt, dass der Abfluss im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet nicht behindert wird.

Ein Schutz gegen Wildschäden erfolgt durch einen geeigneten Zaun (Höhe 1,60m).

3. **Baumrodung** (§9 (1) Nr. 26 Abs. (1a) BauGB)

   Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 10 cm zu erhalten.
   Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.
   Die Baumrodung ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde Walchum abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen.

   Ermittlung des Kompensationsumfangs:
   pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum mit einem Mindestdurchmesser von 12 - 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Gemeinde Walchum und dem Landkreis Emsland -Untere Naturschutzbehörde- abzustimmen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

1. **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 oberflächig oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.

3. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

## 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 des LK Emsland 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 des LK Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

b) **Baugrund**
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung
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) entnommen werden.

c) **Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft**
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.
Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.
Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

d) **Immissionsschutz**
Von der Kreisstraße 147 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

e) **Brandschutz**
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dersum 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:
1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm).
   Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

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

g) **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.

h) **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.

i) **Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen**
Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

j) **Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)/Tiefflugkorridor**
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. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet der Wohnbauflache ein Jettiefflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

k) **Nutzung der Waldflächen**
Eine Nutzung der südwestlich angrenzenden Waldflächen als Lagerplatz (Kaminholz, Baumaterialien, Schüttgut, etc.), als Entsorgungsfläche für Grünabfälle (Rasen- u. Gehölzschnitt, etc.), als Freizeitareal (Grillplatz, etc.) oder vergleichbaren Nutzungen ist nicht zulässig.

l) **Folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)) sind durchzuführen:**
- Vermeidungsmaßnahme V1a: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V1b: Aufgrund des frühen Brutbeginns der Eulenvögel erfolgen notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten nicht in der Zeit vom 1. Februar bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass bestehende Gebäude überplant und abgerissen werden. Entsprechend sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten auf mögliche Brutvogelvorkommen zu kontrollieren. Ggf. sind die Arbeiten durch qualifiziertes Personal zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V4: Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass bestehende Gebäude überplant und abgerissen werden. Entsprechend sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten auf mögliche Fledermausvorkommen zu kontrollieren. Ggf. sind die Arbeiten durch qualifiziertes Personal zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung des Bebauungsgebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

m) **Bauliche Nutzung**
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.I S. 3786)

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

o) **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.
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.

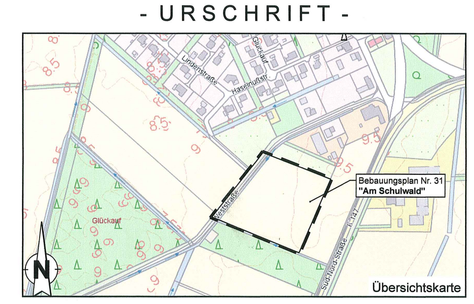
# Gemeinde Walchum
Landkreis Emsland

# BAULEITPLANUNG

## Bebauungsplan Nr. 31
## "Am Schulwald"

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

- URSCHRIFT -




Datum: 11.05.2020


Telefon: (04961)9443-0 · Telefax: (04961)9443-50 · mail@ing-buero-grote.de
WGROTE
Bahnhofstraße 6-10 · D-26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-410 · Telefax: 04963/402-120 · E-mail: Kurz@dorpen.de
GEMEINDE WALCHUM (SG DÖRPEN)
Postfach 1140 · 26888 Dörpen


P:\Walchum\1428 BPlan Nr 31 Am Schulwald\09 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\BPlan Nr. 31 UTM.dwg