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

Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen ©2020

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 200232
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: 18

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.02.2020). 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)

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).

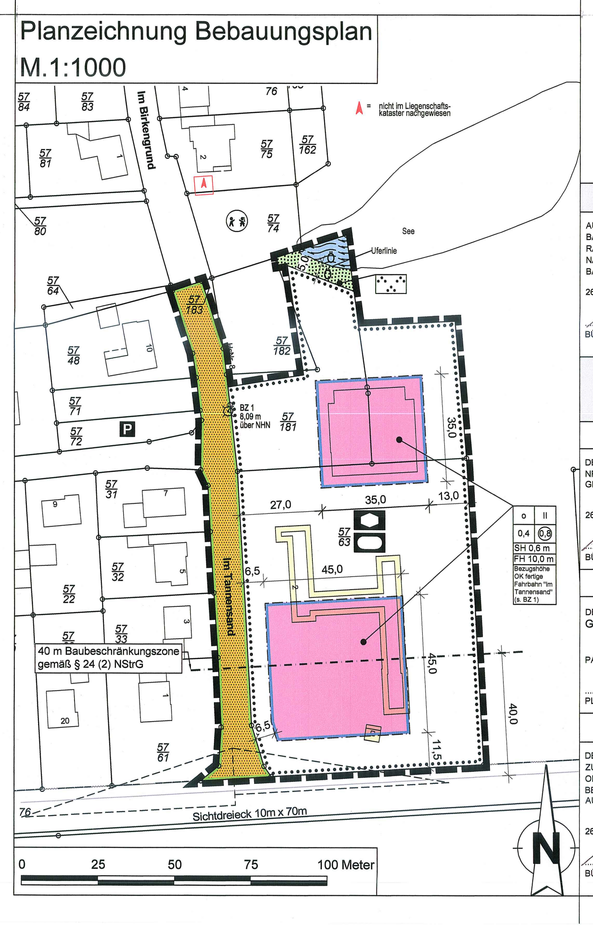
Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GF — Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH — Firsthöhe 10,0 m (Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn "Im Tannensand")
SH — Sockelhöhe 0,6 m (Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn "Im Tannensand")

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

o — Offene Bauweise
Baugrenze

Planzeichnung Bebauungsplan
M.1:1000



Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

überbaubare Fläche
Flächen für den Gemeinbedarf
nicht überbaubare Fläche
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kindergarten

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Öffentliche Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

BZ 1) 8,09 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)
40m Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG
Gebäudeabbruch
Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 m ü. NN Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3, DES § 10 UND DES § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE WALCHUM DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26907 WALCHUM, den 11.05.2020

BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE
FÜR DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
"IM TANNENSAND"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.02.2020 DIE AUFSTELLUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 25.02.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

26907 WALCHUM, den 11.05.2020

BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 WURDE AUSGEARBEITET VON ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG, 11.05.2020

PLANVERFASSER

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 GEMÄß §13 A IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 25.02.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 05.03.2020 BIS 09.04.2020 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 GEMÄß § 13 A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 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 ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.06.2020 IM AMTSBLATT 30.20 BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 IST DAMIT AM 15.06.2020 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26907 WALCHUM, den 15.06.2020

BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26907 WALCHUM, ...

BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN..

26907 WALCHUM, ...

BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Gebäudehöhe/Firsthöhe/Sockelhöhe** (§18 (1) BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe im Änderungsbereich wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 60 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke „Im Tannensand" (gemessen in Fahrbahnmitte, s. BZ 1 mit 8,09 m über NHN) hinausgehen.
Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

2. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind allgemein zulässig:
(Nutzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

Nr. 5: Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  hier: Kindergarten/Kita
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  hier: Sporthalle

Nr. 11: öffentliche Verkehrsflächen
Nr. 15: öffentliche Grünflächen (Parkanlage)
Nr. 16: Wasserflächen (Teich)

ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

1. **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 Mindeststurchmesser 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 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) entnommen werden.

c) 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. 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.
   Zusätzlich kann auch Löschwasser aus dem nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Dorfteich (mittlere Entfernung zu den Gebäuden ca. 100 m Luftlinie) entnommen werden.
3. 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.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein öffentlicher durch Grundwasser gespeister Teich (mittlere Entfernung zu den Gebäuden ca. 100 m Luftlinie), dieser kann als Feuerlöschteich genutzt werden.

d) 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.

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/Betreiber sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

f) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen
Von der Kreisstraße 148 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

g) 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 gefahrlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

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) 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 baulichen Anlagen sind so herzustellen, dass die Abfallsammelstellen durch die Abfallsammelfahrzeuge von den öffentlichen Verkehrsflächen ordnungsgemäß ohne Rangiervorgänge/Rückwärtsfahrten angefahren werden können.

j) Ökologische Hinweise
a) Vor der Beseitigung potentieller Höhlenbäume bzw. Gehölzanpflanzungen im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von gehölzbrütenden Vogelarten und/oder von Fledermäusen zu prüfen.
   Zusätzlich sind vorhandene (Alt-) Gebäude vor ihrem Abriss von einer kompetenten Fachkraft (Biologe*in; Ornithologe*in, etc.) auf die Anwesenheit von Vögeln (Eulen, Sperlinge, Schwalben, etc.) oder Fledermäusen zu prüfen.
   Die vorgenannnten Untersuchungen sind in Form einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen und zu dokumentieren.

b) Um den Belangen des Artenschutzes zu entsprechen, darf eine mögliche Beseitigung von Solitärbäumen und/ oder Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. Juli erfolgen.

k) 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).

l) Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt 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 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.

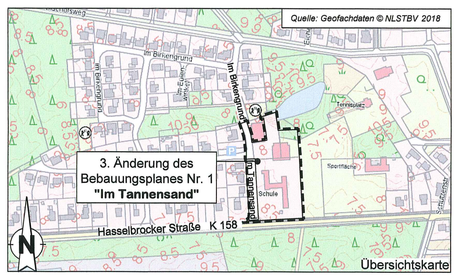
Gemeinde Walchum
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
"Im Tannensand"

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)
- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

- URSCHRIFT -



Übersichtskarte

Datum: 11.05.2020

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

Telefon: 04963/402-408 - Telefax: 04963/402-420 - E-mail: Kunz@doerpen.de
GEMEINDE WALCHUM (SG DÖRPEN)
Postfach 1140 - 26888 Dörpen

P:\Walchum\1630 3. Ä. BPlan Nr. 1 Im Tannensand\09 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\3. BPlan Nr. 1.dwg