



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

5. Von der Landesstraße L 48 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

6. 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.

7. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

8. Die Baufahrtenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freilächlerbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gebolzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gebolztbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begleitung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

9. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig dem Festsetzungen bzw. Ortslichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Ortslichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 3 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

10. Für die Herstellung des Lärmschuttwalles entlang der L 48 innerhalb der 20 m Bauverbotszone ist die Befreiung vom Verbot der Bebauung innerhalb der Bauverbotszone bei der NLSiBV GB Lingen zu beantragen. Der Lärmschuttwall darf erst hergestellt werden, wenn der Gemeinde Walchum eine widerrechtliche Ausnahmegenehmigung der NLSiBV GB Lingen vorliegt.

11. Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStzG. Gemäß § 24 Abs. 1 NStzG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 b i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 21.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „I. Erweiterung Nordes“, und die Entwurfsbegründung haben vom 28.09.2020 bis einschließlich 30.10.2020 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.

Walchum, den 12.12.2020
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Walchum hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13b i. V. m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 34 „I. Erweiterung Nordes“ und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Walchum, den 17.12.2020
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 „I. Erweiterung Nordes“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2021 im Amtsblatt Nr. 51 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 34 „I. Erweiterung Nordes“ ist damit am 15.01.2021 rechtsverbindlich geworden.

Walchum, den 15.01.2021
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 „I. Erweiterung Nordes“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 34 „I. Erweiterung Nordes“ nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbedenklich.

Walchum, den _____
Der Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Walchum, den _____
Der Bürgermeister

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauakten sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1999 (BGBl. 1999 I S. 30), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1559) geändert worden ist, i. V. m. der Bauartverordnung (BauVO) i. F. v. 23.01.1999 (BGBl. I S. 122), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bestandsangaben

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
Gebäude mit Hausnummer
= nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Gebäudehöhe als Höchstmaß
max. GH = 10,0 m
max. OKF = 0,6 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgebung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung
Regenrückhaltebecken

7. Sonstige Planzeichen

Umgebung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Zweckbestimmung Lärmschuttwall (Höhe 3,00 m über Oberkante Gelände)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO: Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmeweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
2. **Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
3. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,60 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 Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßentraverse vor dem jeweiligen Grundstück.
6. Die **Entwässerung privater Grundstücke- und Verkehrsflächen** in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu errichtende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

Ortsliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. **Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.
2. **Private Grundstücksflächen:** Beete auf Geotextilien und Kies- oder Schotterbetten sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilien und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplittbetten sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.
3. **Ordnungswidrigkeiten:** Ordnungswidrig handelt nach § 80 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. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Da sich innerhalb des Plangebietes eine Vielzahl hochrangiger Bodendenkmäler im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) befinden und diese unter Denkmalschutz stehen, bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 10 NDsSchG). Diese kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Auf das in § 6 Abs. 3 NDsSchG getriggerte Vorkasseprinzip wird hingewiesen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde der Gemeinde oder einem Bauauftraggeber für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDsSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDsSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
2. Alle im Plangebiet erforderlichen Erd- und Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Emsland -Fachbereich Kultur/Denkmalpflege- abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Die Maßnahmen sind - um Blauschwebungen so weit wie möglich zu vermeiden - frühestmöglich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland, Telefon: (05931) 44-4039 oder 44-4041, abzustimmen.
3. Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauseitlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054/DIN EN 1997-1 vornehmen zu lassen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13b und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Walchum diesen Bebauungsplan Nr. 34 „I. Erweiterung Nordes“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, Ortslichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und Hinweisen in der Sitzung am 17.12.2020 als Satzung beschlossen.

Walchum, den 17.12.2020
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Walchum hat in seiner Sitzung am 27.12.2019 die Aufstellung und am 27.12.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 34 „I. Erweiterung Nordes“, beschlossen.

Walchum, den 17.12.2020
Der Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 34 „I. Erweiterung Nordes“ 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.

Walchum, den 17.12.2020
Der Bürgermeister

Planunterlagen

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

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen 62019

Planunterlagen erstellt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Ferdinand-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04953-919110
E-Mail: info@vermessung-haarmann.de

Auftragsnummer: 200605

Gemarkung: Walchum Flur: 27

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.05.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 03.02.2021
Obv. Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „I. Erweiterung Nordes“ 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 10.12.20
Der Planverfasser

Gemeinde Walchum
Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 34
„I. Erweiterung Nordes“

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

Geofachdaten © NLSiBV 2020, Maßstab: 1:25.000

Stand: 17.12.2020

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