
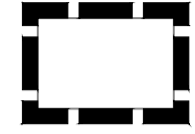


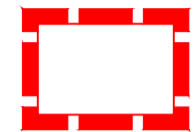

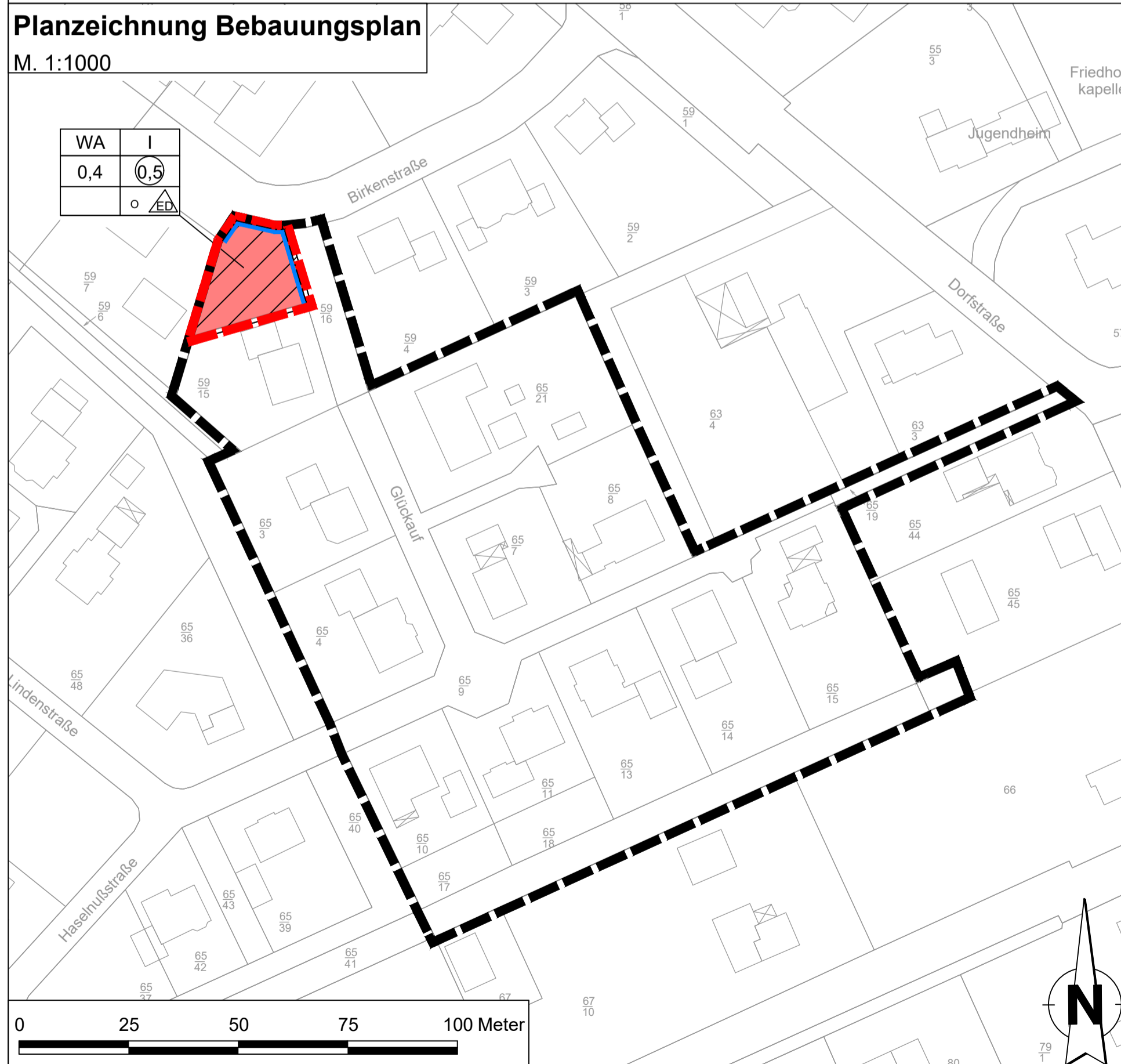


Planzeichen nach PlanZV 90	
<p>Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).</p> <p><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)</p>	
 <p>Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p>  <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p>
<p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>o Offene Bauweise   nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig   Baugrenze</p>	 <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans</p>
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)   Geschossflächenzahl (GFZ)            i Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>	



PRÄAMBEL	
<p>AUF GRUND DES § 1 ABS. 3, DES § 10 UND DES § 13a 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 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.</p> <p>26907 WALCHUM, .....</p> <p>.....</p> <p>BÜRGERMEISTER SIEGEL</p>	
VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "GLÜCKAUF"	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
<p>DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.</p> <p>26907 WALCHUM, .....</p> <p>.....</p> <p>BÜRGERMEISTER</p>	
PLANVERFASSER	
<p>DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 WURDE AUSGEARBEITET VON ING. BÜRO W. GROTE GmbH</p> <p>PAPENBURG, .....</p> <p>.....</p> <p>PLANVERFASSER</p>	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
<p>DER RAT / DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 13a IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.</p> <p>ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ..... BIS ..... GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.</p> <p>26907 WALCHUM, .....</p> <p>.....</p> <p>BÜRGERMEISTER</p>	
SATZUNGSBESCHLUSS	
<p>DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13a BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ..... ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.</p> <p>26907 WALCHUM, .....</p> <p>.....</p> <p>BÜRGERMEISTER</p>	
INKRAFTTRETEN	
<p>DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM ..... IM AMTSLAUF ..... BEKANNT GEMACHT WORDEN.</p> <p>DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DAMIT AM ..... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.</p> <p>26907 WALCHUM, .....</p> <p>.....</p> <p>BÜRGERMEISTER</p>	
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN	
<p>INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.</p> <p>26907 WALCHUM, .....</p> <p>.....</p> <p>BÜRGERMEISTER</p>	
MÄNGEL DER ABWÄGUNG	
<p>INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.</p> <p>26907 WALCHUM, .....</p> <p>.....</p> <p>BÜRGERMEISTER</p>	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
<p><b>1. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung</b> (gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO)</p> <p><b>Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind allgemein zulässig:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe</li> <li>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>Anlagen für Verwaltungen</li> </ul> <p><b>Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind unzulässig:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>Gartenbaubetriebe</li> <li>Tankstellen</li> </ul>	
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)	
<p><b>1. Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken</b> (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.</p> <p><b>2. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.</b></p> <p><b>3. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.</b></p> <p><b>4. Auf der festgesetzten Wohnbaufläche sind nur geneigte Dächer zulässig. Mansardendächer sind nicht zulässig. Die Dachneigung muss min. 30° betragen.</b></p> <p><b>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 30° oder als Flachdach ausgebildet werden.</b></p>	
HINWEISE	
<p><b>a) Bodenfunde</b> 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).</p> <p>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).</p> <p><b>b) Baugrund</b> Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.</p> <p>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 (<a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">www.lbeg.niedersachsen.de</a>) entnommen werden.</p> <p><b>c) Brandschutz</b> 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 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.</li> <li>Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100mm).</li> <li>Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.</li> <li>Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.</li> </ol> <p><b>d) Kampfmittelbeseitigung</b> Sollten bei Erarbeiten 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.</p> <p><b>e) Abfallentsorgung</b> 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.</p> <p><b>f) Versorgungsleitungen</b> 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.</p> <p><b>g) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen</b> 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.</p>	

<p><b>h) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)</b> Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchschießen 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 Grundrisgestaltung, 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.</p>
<p><b>i) Bauliche Nutzung</b> 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).</p>
<p><b>j) Vorschriften</b> Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Baumt Zimmer 408, eingesehen werden.</p>
<p><b>k) Ordnungswidrigkeiten</b> 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.</p>



## Gemeinde Walchum

Landkreis Emsland

# BAULEITPLANUNG

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Glückauf"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO  
(gem. § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

### - ENTWURF -



Übersichtskarte

Datum: 07.12.2020

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de  
  
 Bahnhofstraße 8-10 · D-26871 Papenburg

TELEFON: 04963/402-408 · TELEFAX: 04963/402-420 · E-MAIL: KUNZ@DORPEN.DE  
 GEMEINDE WALCHUM (SG DÖRPEN)  
 Postfach 1140 · 26888 Dörpen

P:\Walchum\1745 1 Änd B-Plan Nr. 9 Glückauf\09 Zeichnungen CAD\0. Entwurf\1. Änderung BPlan 9.dwg