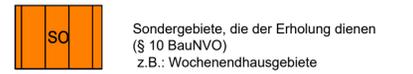


Planzeichen nach PlanZV 90

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 Bauutzungsverordnung (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 Bauutzungsverordnung -BauNVO-)



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

- GR Grundfläche mit Flächenangabe
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
- max. 35 Grad Dachneigung max. 35°
- Satteldach Dachform

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



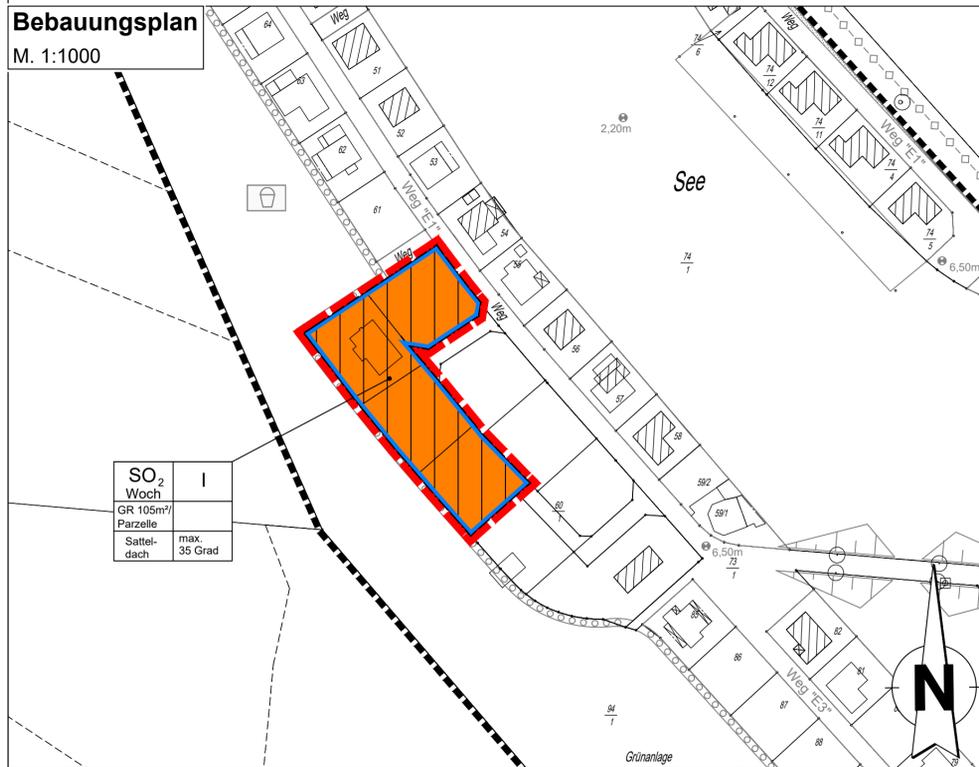
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bebauungsplan
M. 1:1000



PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES § BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGS-GESETZES (NKOMV/G) HAT DER RAT DER GEMEINDE WALCHUM DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15, 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,
BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "ERWEITERUNG WOCHENENDPLATZGEBIET EMSTAL"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.03.2021 DIE AUFSTELLUNG DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

26907 WALCHUM,
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 WURDE AUSGEARBEITET VON ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG,
PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.03.2021 DEM ENTWURF DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 13 IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26907 WALCHUM,
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13 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.

26907 WALCHUM,
BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM IM AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26907 WALCHUM,
BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26907 WALCHUM,
BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26907 WALCHUM,
BÜRGERMEISTER

Textliche Festsetzungen

1. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Im Änderungsbereich des Sondergebietes -Wochenendhausgebiet- darf auf jeder Parzelle nur ein Gebäude in Holz- oder Massivbauweise erstellt werden.
2. **Generelle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung** (gem. §§ 16, 19, 20 BauNVO)
- 2.1 **Zulässige Grundfläche**
Auf der mit SO₂ gekennzeichneten Fläche sind Grundflächen bis zu 105 m²/Parzelle zulässig.
- 2.2 **Vollgeschosse**
Im Änderungsbereich ist für Gebäude maximal 1 Vollgeschoss zulässig

Örtliche Bauvorschriften

1. **Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden**
Änderungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 35° 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 als Flachdach ausgebildet werden.
2. **Fassadengestaltung**
Fassaden von Massivhäusern sind mit Klinker oder Klinkerverkleidungen oder als Putzfassaden zulässig. Farbe in Abstimmung mit der Gemeinde Walchum.
3. **Park-/Stellplätze**
Stellplätze auf den Grundstücksparzellen müssen mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotter, Rasengittersteinen etc.) befestigt werden.

HINWEISE

- a) **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.
- b) **Baugrund**
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.
- 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. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) vorhanden ist. Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich die Wasserentnahme aus den von der Ems gespeisten Seen gedeckt werden.
3. Die erforderlichen Hydranten/Entnahmestellen werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.
- 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) **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.

f) **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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

h) **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

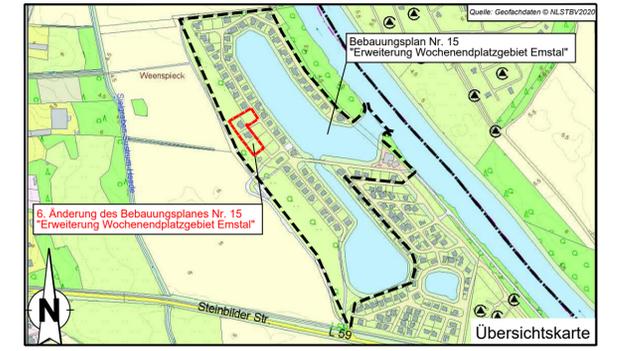
BAULEITPLANUNG

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Wochenendplatzgebiet Emstal"

(Vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB)
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

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

- ENTWURF -
M. 1:1000



Datum: 01.03.2021

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de | Telefon: 04963/402-408 - Telefax: 04963/402-420 - E-mail: Kunz@doerpen.de

INGENIEURBÜRO GROTE
Bahnhofstraße 6-10 · D-26871 Papenburg

GEMEINDE WALCHUM (SG DÖRPEN)
Priestlich 1140 · 26888 Dörpen