

Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Bauabstandsverordnung (BauABV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766).

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauabstandsverordnung - BauABV)

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

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

Sonstige Planzeichen

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 AHS. 3, DES § 10 UND DES § 13a DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB.) UND DES § 64 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 1 NR. 5 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE WALCHUM DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHTRÄGEN UND NACHTRÄGSÄNDERUNGEN, ORDNENDENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26.06.2024
BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "GLÜCKAUF"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.03.2021 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 BESCHLOSSEN, DER AUFSTELLUNGSGRÜNDE UND GRÜNDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 10.03.2021 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT.

26.06.2024
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 WURDE AUSGEARBEITET VON ING. BÜRO W. GROTE GMBH

PAPENBURG, 16.06.2024
PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.03.2021 DEN ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 10 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WÄREN AM 10.03.2021 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT, DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HÄTTEN VOM 22.03.2021 BIS 28.04.2021 GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26.06.2024
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

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 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 16.06.2021 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26.06.2024
BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM ... M AMTBLATT ... BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DAMIT ... RECHTVERBINDLICH GEWORDEN.

26.06.2024
BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

26.06.2024
BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

26.06.2024
BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
(gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 14 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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 BauNVO)

1. Oberflächennäherung auf den Baugrundstücken (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 BauNVO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberirdisch oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. Begrünungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.

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

4. Auf der festgesetzten Wohnbaufläche sind nur geneigte Dächer zulässig. Mansardendächer sind nicht zulässig. Die Dachneigung muss min. 30° betragen.

Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freizeite sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung als 30° oder als Flachdach ausgebildet 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, Otener Straße 15, Tel. 0441 / 205796-15 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 unverzüglich 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 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.baug.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Brandschutz
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dorsum gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden der Feuerwehr mit technischem Gerät festgelegt, von der Samtgemeinde Dorsum ernannt und unterhalten. Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasseranforderung beachtet. Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Die Löschwasseranforderung wird so erfüllt, dass ein Löschwasserbedarf von 15,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100mm).
- Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.
- Die erforderlichen Hydranten 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 Landesvermessung Niedersachsen (GLN) zu benachrichtigen.

e) Abfallentsorgung
Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet anfallende 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) Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Messer, 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.

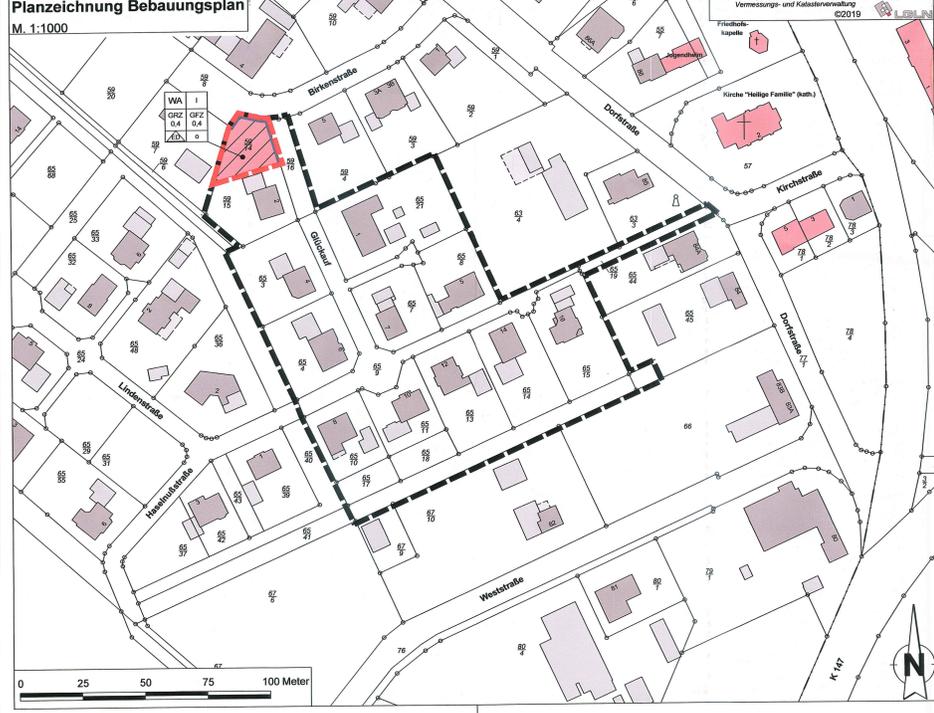
g) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen
Entsprechend § 77 Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese Gebäudeteile bis zu den Netzbuchungspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzelementen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeternten Netzkomponenten auszustatten sind.

h) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)
Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Emissionen sind als Vorbelastung anzusehen. Die bei Erprobungs- und Versuchschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmmissionen sind nur in begrenztem Umfang z. B. durch eine entsprechende Gebäudesanierung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher disabzüglich nicht geltend gemacht werden.
Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass vor dem Plangebiet ein Jettflughafen verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche geltend gemacht werden.

i) 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. 3766).

j) Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dorsum, Bauamt Zimmer 408, eingesehen werden.

k) Ordnungswidrigkeiten
Entsprechend § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 BauNVO, 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 BauNVO mit Geldbußen geahndet werden.



BAULEITPLANUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Glückauf"

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

- URSCHRIFT -

Quelle: Geodaten © NLSTBV 2016

Datum: 16.06.2021

Telefon: (0485) 3404-4 | Telefax: (0485) 3404-55 | e-mail: info@walchum.de | Telefax: (0485) 402-409 | Telefax: (0485) 402-403 | E-mail: kontakt@walchum.de

BAU- UND VERMESSUNGSAMT
GEMEINDE WALCHUM (SG DORSUM)
Postfach 1140 | 36888 Dorsum

P:\Walchum\1745 1 And B-Plan Nr. 9 Glückauf\09 Zeichnungen CAD\01 Satzungsbeschlusst 1_A_EPlan 9.dwg

Gemeinde Walchum
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Glückauf"

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

- URSCHRIFT -

Quelle: Geodaten © NLSTBV 2016

Datum: 16.06.2021

Telefon: (0485) 3404-4 | Telefax: (0485) 3404-55 | e-mail: info@walchum.de | Telefax: (0485) 402-409 | Telefax: (0485) 402-403 | E-mail: kontakt@walchum.de

BAU- UND VERMESSUNGSAMT
GEMEINDE WALCHUM (SG DORSUM)
Postfach 1140 | 36888 Dorsum

P:\Walchum\1745 1 And B-Plan Nr. 9 Glückauf\09 Zeichnungen CAD\01 Satzungsbeschlusst 1_A_EPlan 9.dwg