

- Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.
- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 11. Änderung, rechtswirksam seit dem 12.04.1978 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieses Planes liegen.

### Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Dachgestaltung:** Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- und/oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 43° zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Oberflächenwasser:** Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind im Übergang der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Privatgrund Linienentwässerungsanlagen (z.B. Drainrinne) einzubauen, die sicherstellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächlich von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

### Hinweise

- Denkmalschutz:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
- Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) 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.
- Abfallentsorgung:** 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. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- Artenschutz:** Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten sind (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gebälzbrütender 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 Bauleitung sicherzustellen (Begleichung 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. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten; diese gelten unmittelbar.
- Wehrtechnische Dienststelle:** 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 im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehrrsprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 60 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
**THOMAS HONNIGFORT**  
 Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement  
 Nordring 21 · 49733 Haren (Ems)  
 Tel.: 05932 - 50 35 15 · Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 24.11.2022

### Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 21.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Friedhof", und die Entwurfsbegründung haben vom 30.09.2022 bis einschließlich 03.11.2022 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Neulehe, den 24.11.2022

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neulehe hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 21 "Am Friedhof", und die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Neulehe, den 24.11.2022

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21 "Am Friedhof" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2023 im Amtsblatt Nr. 4133 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 21 "Am Friedhof" ist damit am 15.02.2023 rechtsverbindlich geworden.

Neulehe, den 15.02.2023

### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Friedhof" sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 21 "Am Friedhof" nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Neulehe, den \_\_\_\_\_

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Neulehe, den \_\_\_\_\_

## Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 1 S. 1802), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 1 S. 1802)

### Bestandsangaben

vorhd. Bebauung

### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Begrenzung der Zahl der Wohnungen  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Fläche

### 1. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 max. GH = 10,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß  
 max. OKF = 0,60 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise  
 Nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

### 3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Textliche Festsetzungen:

- Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung:**
  - 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. 2.3) liegen.
  - Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 2.3), 10,0 m.
  - Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksfläche:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und offene Kleingaragen (Carports/überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13a 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 Neulehe diesen Bebauungsplan Nr. 21 "Am Friedhof", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung in der Sitzung am 24.11.2022 als Satzung beschlossen.

Neulehe, den 24.11.2022

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neulehe hat in seiner Sitzung am 21.07.2022 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Friedhof", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neulehe, den 24.11.2022

### Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 21 "Am Friedhof" wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Neulehe, den 24.11.2022

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 5  
 Gemarkung: Neulehe  
 Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 L4-126/2022

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
 Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

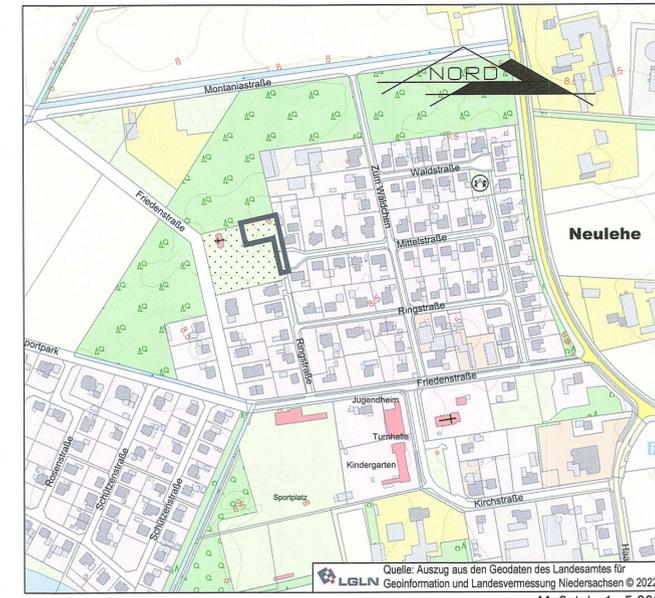
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Urschrift ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 20.01.2023

**Gemeinde Neulehe**  
 Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

# Bebauungsplan Nr. 21 "Am Friedhof"

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



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2022  
 Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 24.11.2022

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
**THOMAS HONNIGFORT**  
 Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung  
 Freiraumplanung · Projektmanagement