

## Gemeinde Kluse

### Bebauungsplan Nr. 31 "Erweiterung Bultesch"

- mit Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO -

- Vorentwurf -

---

**Präambel**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 I Nr. 394, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) und der §§ 10 und 50 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.07.2023 (Nds. GVBl. S. 111), hat der Rat der Gemeinde Kluse diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Erweiterung Bultesch", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

26892 Kluse, .....

Bürgermeister Siegel

---

**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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802/1808) i.V.m. der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

**URB** Überbaubare Fläche  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
 2 Wo: höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
 nicht überbaubare Fläche

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

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)  
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH<sub>max</sub> 10,0m Firsthöhe als Höchstmaß

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

- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

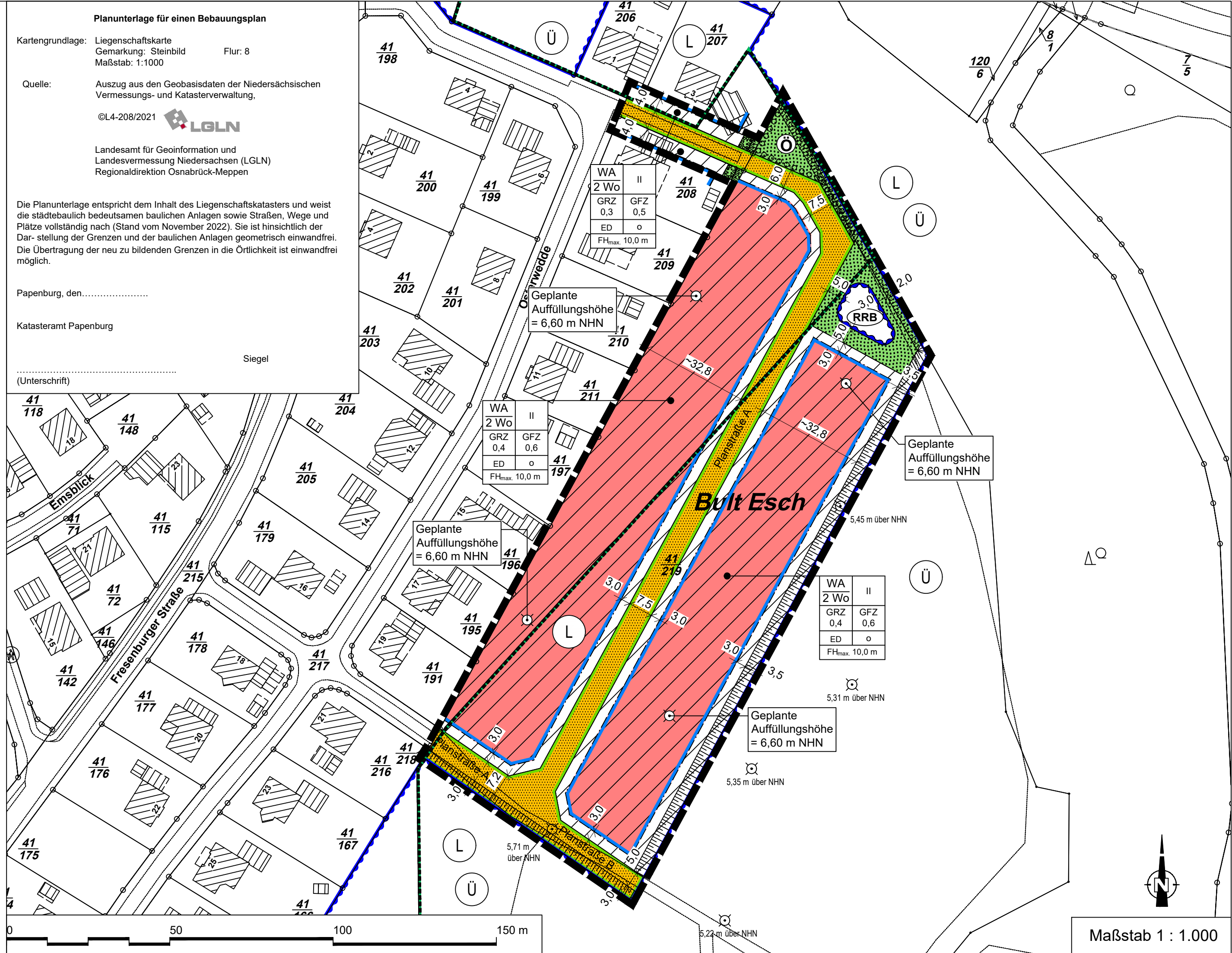
Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (öffentlich)

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

**RRB**



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Geplante Auffüllungshöhe

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

mögliche Grundstücksaufteilung

Böschung

Überschwemmungsgebiet der Ems gemäß "Verordnung über die Neu festsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Ems" vom 16.12.2013 (Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 29/2013 vom 20.12.2013) (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG) (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

26892 Kluse, .....

Bürgermeister

---

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

26892 Kluse, .....

Bürgermeister

---

**Planverfasser**  
 Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

**regionplan & urp**  
 Regionales Planungsbüro  
 Postfach 100000 00 00 0  
 48699 Bielefeld

Frieren, .....

Planverfasser

---

**Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am ..... bzw. in der Zeit vom ..... bis ..... durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

26892 Kluse, .....

Bürgermeister

---

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

26892 Kluse, .....

Bürgermeister

---

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich ausgelegt.

26892 Kluse, .....

Bürgermeister

---

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB Abs. 1) sowie die Begründung beschlossen.

26892 Kluse, .....

Bürgermeister Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

26892 Kluse, .....

Bürgermeister

---

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

26892 Kluse, .....

Bürgermeister

---

**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

26892 Kluse, .....

Bürgermeister

---

**Textliche Festsetzungen**

1. **Gebietsnutzung** (§ 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB, § 4 BauNVO)

**1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen.  
 Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO):

Nr. 1 Wohngebäude,  
 Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
 Nr. 3 Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig ist die die ausnahmsweise zulässige Nutzung (gem. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,  
 Nr. 4 Gartenbaubetriebe,  
 Nr. 5 Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 und 3 bis 5 sind nicht Bestandteil der Festsetzung, da sie mit Blick auf die arduierende Lage der Entwicklung des geplanten Gebietscharakters entgegenstehen würden.

2. **Bauweise** (§ 22 BauNVO)  
 Auf den mit „WA“ festgesetzten Flächen gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass nur Hauslängen bis zu 25 m zulässig sind.

3. **Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Auf den mit „WA“ festgesetzten Flächen sind max. 2 Wohnungen pro Einzelgebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Einzelgebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

4. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
 Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen „WA“ wird auf maximal 10,0 m festgesetzt.

5. **Sockelhöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss muss mind. 25 cm bis maximal 50 cm über Oberkante der geplanten Auffüllungshöhe von 6,6 m NNH betragen.

6. **Oberflächenentwässerung**  
 Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. in Form einer optionalen Regenwassernutzungen verwertet werden. Hierfür muss ein entsprechender Nachweis im Zuge der Entwässerungsgenehmigung eingereicht werden.

7. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten. Die Straucharten sind tendenziell am Rand der Fläche anzupflanzen und die Baumarten in der Mitte der Pflanzfläche anzuordnen. Auf diese Weise ergibt sich ein stufenweiser Übergang zwischen den offenen und bebauten Flächen.

**Pflanzliste:**

<b>Baumarten:</b>		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	20%
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	30%
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	15%
<b>Straucharten:</b>		
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	10%
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	10%
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	5%
Pflaflenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	5%
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	5%

**Pflanzmaterial:** 2 x verschult, Größe 80- 120 cm

**Pflanzdurchführung:** Gruppenpflanzung von jeweils 3- 10 Stück.  
 Pflanzverband 1 x 1,5 m, reihversetzt (mindestens 5- reihig)

**Pflege:**  
 Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze von mehr als 10 % sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

26892 Kluse, .....

Bürgermeister Bürgermeister

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO**

1. **Entwässerung** (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 BauNVO)  
 Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird und im Anschluss versickert werden kann.

2. **Einfriedung** (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)  
 Der Käufer verpflichtet sich, Einfriedungen so zu gestalten, dass sie sich nach Art und Höhe in das Ortsbild einfügen.  
 Die Höhe der Einfriedung darf zum öffentlichen Straßenraum 1,2 m nicht überschreiten.

Hecken und Sträucher dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Maschendraht- und Stabitterzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie hinterpflanz sind. Die Verwendung von Streckmetallzäunen und Stacheldraht ist unzulässig eine grelle Farbe ist zu vermeiden.

**Hinweise**

a) **Bodenfunde**  
 Aus dem teilweise bereits bebauten Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde oberflächlich sichtbar ist, können sie auch nicht ausgeschlossen werden.  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist erreichbar unter 059316605 oder 0593144-2173. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, ist unter der Telefonnummer 0441/205766-15 erreichbar. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.  
 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) **Kampfmittelbeseitigung**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen beim Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Regionaldirektion Hameln-Hannover mitzuteilen.

d) **Brandschutz**

1. Für das geplante Baugebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden.  
 2. Die erforderlichen Straßenzugänge sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.  
 3. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sowie des Arbeitsblattes W 405 sind zu beachten und umzusetzen.  
 4. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

e) **Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft**  
 An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

f) **Lärmimmissionen L59**  
 Von der Landesstraße 59 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionschutzes geltend gemacht werden.

g) **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. Anwohner im Geltungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

h) **Versorgungsleitungen**  
 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.

i) **Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen**  
 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.

j) **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt (gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht zwischen dem 1. März und 31. Juli.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Arbeiten im Seltensraum von Wegen, Straßen und Gewässer (insbesondere der Gräben), d.h. nicht zwischen dem 1. März und 31. Juli.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Ackerfläche durch geeignetes Fachpersonal zu überprüfen (ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

k) **Überschwemmungsgebiet**  
 Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Ems gemäß "Verordnung über die Neu festsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Ems" vom 16. Dezember 2013 (Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 29/2013 vom 20. Dezember 2013). Das Gelände wurde auf 6,6 m NNH aufgehöhht. Damit ist der Geltungsbereich gleichzusetzen mit einem Hochwasser-Risikogebiet gem. § 78b Wasser-haushaltsgesetz (WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind bei den Bauausführungen zu berücksichtigen.

l) **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**  
 Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 16 „Bultesch“. Dieser Bebauungsplan tritt in dem überlagerten Bereich nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

m) **Bauliche Nutzung/Vorschriften**  
 Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können zu den üblichen Öffnungszeiten im Baumart der Samtgemeinde Dörpen (Hauptstraße 25, 26892 Dörpen) eingesehen werden.

