

### 1. Textliche Festsetzungen

- Sondergebiete die der Erholung dienen (Betriebshof - Restauration - Cafe)** (§ 10 BauNVO): Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient (Betriebshof - Restauration - Cafe) sind folgende Nutzungen, die der Unterhaltung und dem Betrieb des Ferienhausgebietes funktional zuzuordnen sind, allgemein zulässig:
  - Restauration und Cafe
  - Lagerhallen (Maschinen und Geräte) und Betriebswerkstatt
  - Wertstoffhof, Abfallcontainer
  - Aufenthaltsräume und Sanitäranlagen,
  - Spielplatz
  - Parkplätze, Lagerflächen und sonstige untergeordnete, zweckbezogene Anlagen, Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1-3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sind zulässig.
- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.4) liegen.
- Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.4), 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.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB): Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind wie folgt zu entwickeln und zu bepflanzen:
 

Baumarten:	Botanischer Name:	Straucharten:	Botanischer Name:
Feld-Ahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Hasel	Corylus avellana
Esche	Fraxinus excelsior	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holz-Apfel	Malus sylvestris	Faubaum	Frangula alnus
Zitter-Pappel	Populus tremula	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Schlehe	Prunus spinosa
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Hunds-Rose	Rosa canina
Stiel-Eiche	Quercus robur	Brombeere	Rubus fruticosus
Eberesche	Sorbus aucuparia	Holunder	Sambucus nigra
		Sal-Weide	Salix caprea
		Ohr-Weide	Salix aurita
		Grau-Weide	Salix cinerea
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5 - 8 m) und mittig der geplanten Gehölzreihen zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Es sind dreijährig verschulte Sämlinge in der Größensortierung 80 - 120 bzw. 60 - 100 zu verwenden. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Freischneider, Handsense) von verdämmenden Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.

- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Satz 1 gilt nicht für Werbeanlagen. Weiter gehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- Ordnungswidrigkeit:** Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vor- sätzlich 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. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 "Ferienhausgebiet Eiken", 2. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 18 "Ferienhausgebiet Eiken", rechtswirksam seit dem 13.10.2000 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie §13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Walchum diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Ferienhausgebiet Eiken", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Walchum, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Walchum hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Ferienhausgebiet Eiken", 2. Änderung, beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walchum, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

#### Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Ferienhausgebiet Eiken", 2. Änderung 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.

Walchum, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Walchum hat den Bebauungsplan Nr. 18 "Ferienhausgebiet Eiken", 2. Änderung sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Walchum, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ferienhausgebiet Eiken", 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 18 "Ferienhausgebiet Eiken", 2. Änderung ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Walchum, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 "Ferienhausgebiet Eiken", 2. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 18 "Ferienhausgebiet Eiken", 2. Änderung nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Walchum, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Planzeichenerklärung

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

- SO** Sondergebiete die der Erholung dienen (Betriebshof - Restauration - Cafe) (§ 10 BauNVO)
- Restauration und Cafe
  - Lagerhallen (Maschinen und Geräte) und Betriebswerkstatt
  - Wertstoffhof, Abfallcontainer
  - Aufenthaltsräume und Sanitäranlagen,
  - Spielplatz
  - Parkplätze, Lagerflächen und sonstige untergeordnete, zweckbezogene Anlagen, Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1-3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sind zulässig.

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

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 0,6               | Grundflächenzahl  |
| II                | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß   |
| FH max. = 10,0 m  | Firsthöhe, als Höchstmaß  |
| EFH max. = 0,50 m | maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte |

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG
- 40 m - Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStRG

### 2. Hinweise

- Denkmalschutz, Archäologie:** 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.
- Geruchsimmissionen Landwirtschaft:** Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein vermindertes Schutzniveau, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
- Lärmemissionen:** Von der Bundesautobahn BAB 31 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Von der K 148 und K 156 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Hochspannungsleitung, 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:** Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender 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 Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- Bauverbotszone** gemäß § 24 Abs. 1 NStRG: Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
  - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
  - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Nach § 24 Abs. 7 Nds. Straßengesetz können im Einzelfall Ausnahmen von dem Bauverbot zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf Sichtverhältnisse und Verkehrsgefährdung, sowie die Ausbaubestimmungen und die Straßenbaugestaltung gestatten.
- Baubeschränkungszone** gemäß § 24 (2) NStRG: Im Übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
  - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück -Meppen

©L4-40/2025

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den \_\_\_\_\_  
Katasteramt Papenburg  
Siegel  
(Unterschrift)

### 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 \_\_\_\_\_  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

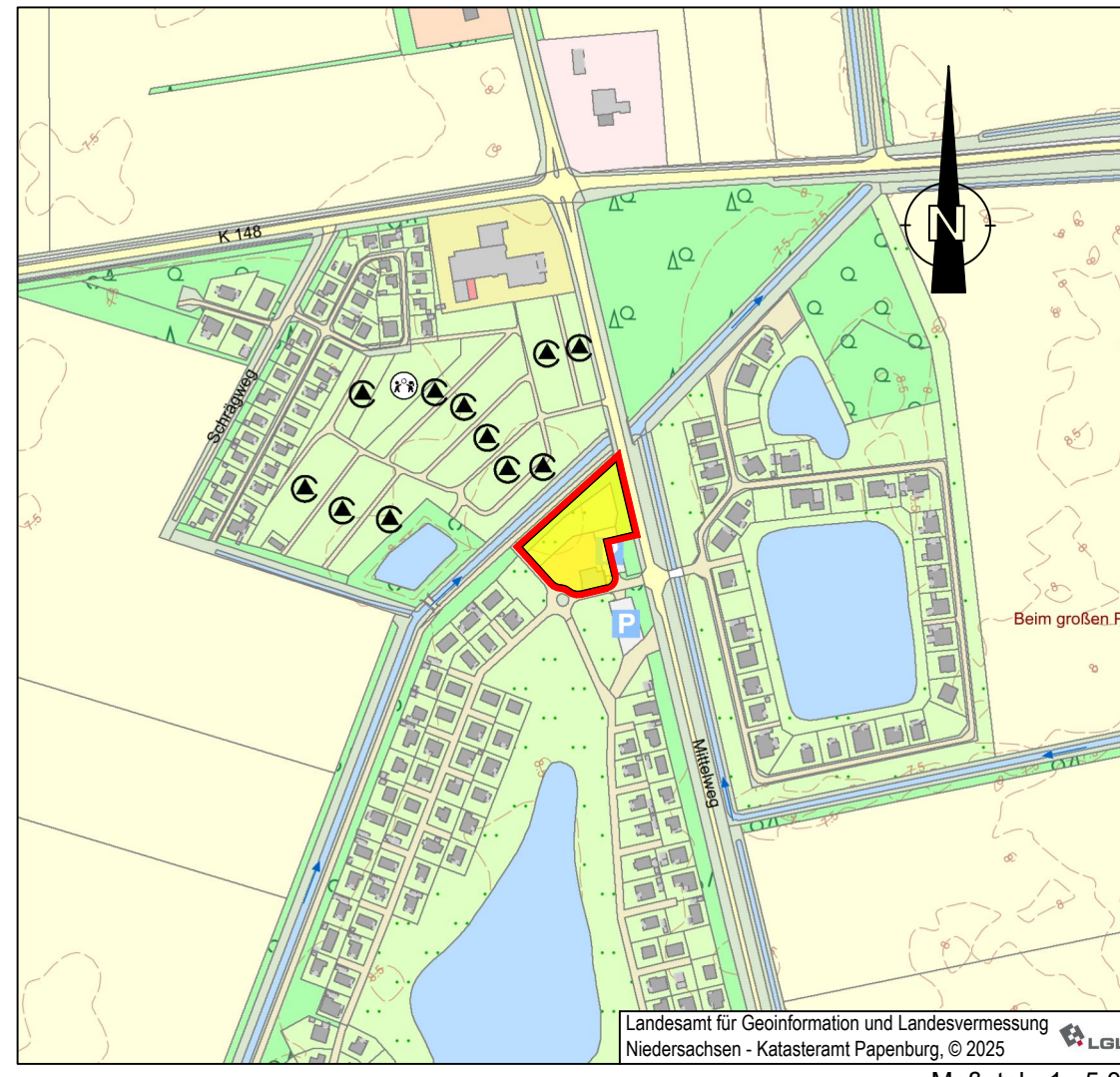
Der Rat der Gemeinde Walchum hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom \_\_\_\_\_ bis (einschl.) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Walchum, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 18 "Ferienhausgebiet Eiken", 2. Änderung -Entwurf-

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Stand: 08.07.2025  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
**THOMAS HONNIGFORT**  
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung  
Freiraumplanung · Projektmanagement