

LGLN

Landesamt für Geoinformation

Regionaldirektion Meppen

und Landentwicklung Niedersachsen

© 2011

Landkreis Emsland

2002) - Nds GVBI 2003 S. 5.

Gemeinde: Spelle Gemarkung: Spelle

Flur: Maßstab: 1:1.000

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wie-Antragsbuch Nr.: L4-158/11 dergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (bei Rückfragen bitte angeben) (§5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen ( NVermG ) vom 12. Dez.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 09.08.2011). 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.

Lingen (Ems), den 1 1 04. 2012

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen Katasteramt Lingen -

**PLANZEICHENERKLÄRUNG** 

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl

Grundflächenzahl

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

#### Nachrichtliche Übernahmen

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

Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

#### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diese beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 09.02.2012 als Satzung beschlossen.

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzten Traufenund Firsthöhen eingehalten werden.
- 2. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0.50 m nicht überschreiten.
- 3. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf bei 50 % der geneigten Dachfläche 4,50 m nicht überschreiten.
- 4. Die Firsthöhe wird auf maximal 10,00 m über Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße festgesetzt. Bei Pultdächern darf die Oberkante Dachhaut maximal 8,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden liegen.
- 5. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

#### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachausbildung der Hauptdächer muss als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- oder Pultdach erfolgen. Bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächern ist eine Dachneigung von mindestens 30° einzuhalten. Bei Pultdächern muss die Dachneigung mindestens 18° betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) ebenfalls eine geringere Dachneigung zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

Spelle, den 01.03.2012

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdSchG 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.
- 2. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte z. B. die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen könnten so weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungsoder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

### HINWEISE

- 1. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- 2. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1998), insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125 verwiesen.
- 3. An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- 4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten. Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten/Löschwasserversorgung der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.

# **URSCHRIFT**

# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4A AN DER AA"

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

## GEMEINDE SPELLE

SAMTGEMEINDE SPELLE / LANDKREIS EMSLAND

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.10.2011 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Die Bebauungsplanänderung ist damit am i. V. m. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 30.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Spelle, den 23.03.2012

Bürgermeister

Spelle, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der

BauGB am 15.03.2012 ortsüblich im Amtsblatt für

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der

fahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit ge-

mäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekom-

Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Ver-

Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3

15.03.2012 rechtsverbindlich geworden.

Spelle, den 01.03.2012

Bürgermeister/

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.10.2011 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer | men der Bebauungsplanänderung nicht geltend geder öffentlichen Auslegung wurden am 30.11.2011 macht worden. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 16.12.2011 bis einschließlich 16.01.2012 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bürgermeister

Spelle, den 01.03.2012

rung - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach vom: Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.02.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung be-

Spelle, den 01.03.2012

schlossen.

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanände- | Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet



Osnabrück, den 09.11.2011

F:ARBEITIS-PLANKEPFI | F-Va\_1\_Plan\_Endfassung.dwg,\_col, 26.03.2012 13:24.60, wc, HP Dosign(et T810.pc), Übergröße: 902 x 400 (Querfarrus)