



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
 Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)
 Bereich mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von > 10% bis max. 12% der Jahrestunden
 nach GIRL, Gutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 28.02.2008

Bereich mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von > 10% bis max. 12% der Jahrestunden

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 Landkreis Emsland
 Gemeinde : Spelle
 Gemarkung : Spelle
 Flur : 12
 Maßstab : 1:1000

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dez. 2002) - Nds GVB 2003 S. 5)

Antragsbuch Nr.: L4-43/2007 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.02.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 29. SEP. 2008
 Behörde für GLL Meppen
 Katasteramt Lingen

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 19.06.2008 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Traufen- und Firsthöhen eingehalten werden.
- 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.
- 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.
- 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.
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Zwischen der Einfahrtseite von Garagen oder Carports und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden.
- Das anfallende und durch Immissionen als wenig belastet geltende Niederschlagswasser von Dachflächen muss oberflächlich auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Das auf den privaten befestigten Außenflächen anfallende Oberflächenwasser muss - soweit wie möglich und dies die Untergrundverhältnisse zulassen - auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich versickert werden.
- Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes zulässig. Die Pflanzqualität und die Pflegemaßnahmen müssen den Vorgaben des Umweltberichtes entsprechen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 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 Krüppelwalm- und Mansarddächern 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.
- Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich in einer Tiefe von 3,0 m parallel der nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Spelle, den 20.08.2008

Bürgermeister Holtkötter



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd frei-zuhalten (gem. § 31 (2) NStRG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

HINWEISE

- 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.
- 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.
- Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
- 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

BEBAUUNGSPLAN NR. 76 „AN DER SÄGEMÜHLE“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE SPELLE

SAMTGEMEINDE SPELLE / LANDKREIS EMSLAND

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Spelle, den 20.08.2008

Bürgermeister Holtkötter

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2008 rechtsverbindlich geworden.

Spelle, den 20.08.2008

Bürgermeister Holtkötter

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.02.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 17.04.2008 bis einschl. 16.05.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Spelle, den 20.08.2008

Bürgermeister Holtkötter

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Spelle, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 19.06.2008 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Spelle, den 20.08.2008

Bürgermeister Holtkötter

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:



Osnabrück, den 11.02.2008, 01.04.2008, 29.05.2008