



Schapen, Flur: 8

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,5 Geschossflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

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

RVB Zweckbestimmung: Regenwasserversickerbecken

Kartengrundlage: **Liegenschaftskarte**
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Landkreis: Emsland
Gemeinde: Schapen
Gemarkung: Schapen
Flur: 8
Maßstab: 1:1.000

Antragsbuch Nr.: L4 - 173/2020 (bei Rückfragen bitte angeben)

Lingen (Ems), den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Weppen - Katasteramt Lingen -

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 G. v. 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147).
- Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Bundsnaturschutzgesetz** - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3908).
- Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 384).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. 2021, S. 368).

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schapen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **19.10.2021** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Am Ostrand des Plangebietes befindet sich die Altablagerung „Schapen / Borken“ (Anlagen-Nr. 454 408 417 aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland). Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu dem Altlastenbereich sowie aus Vorsorgegründen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Auflagen zu beachten:
 - Evtl. erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
 - Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
 - Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und seine gefahrlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.
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 Firsthöhe bzw. maximale Höhe der Gebäude, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf 9,00 m nicht überschreiten. Abweichend hiervon darf die maximale Gebäudehöhe von Gebäuden mit Pultdächern 8,00 m nicht überschreiten.
4. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind oberhalb des 2. Vollgeschosses Aufenthaltsräume nicht zulässig.
5. Je Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig; abweichend hiervon ist eine zusätzliche Wohnung azulässig, wenn es sich dabei um eine gegenüber der Hauptwohnung untergeordnete Einliegerwohnung handelt.
6. Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebengebäude gem. § 14 BauNVO müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
7. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind u.a. das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 136, Arbeitsblatt DWA-AM 102) sowie die Orientierende Baugrunduntersuchung (M&O Büro für Geowissenschaften, 18.12.2019) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland zu beantragen. Die Festsetzung unter Ziffer 1 ist zu beachten.
8. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unlerbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
 - Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
9. Je angefangene 500 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
10. Je Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
11. Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste im Umweltbericht (UWB) zulässig.
12. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
 - Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem auch die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.
 - Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.
 - Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.
13. Insektenschonende Beleuchtung
 Aus Gründen des Insektenschutzes (auch als Nahrung für Vögel u. Fledermäuse) soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) und LED-Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Als Dachausbildung der Hauptdächer sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der Bauflucht von Haupt- und Nebengebäuden und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) in einer Tiefe von 3,0 m parallel der nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.
3. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der Bauflucht von Haupt- und Nebengebäuden und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfeindliche Schotter-, Split- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

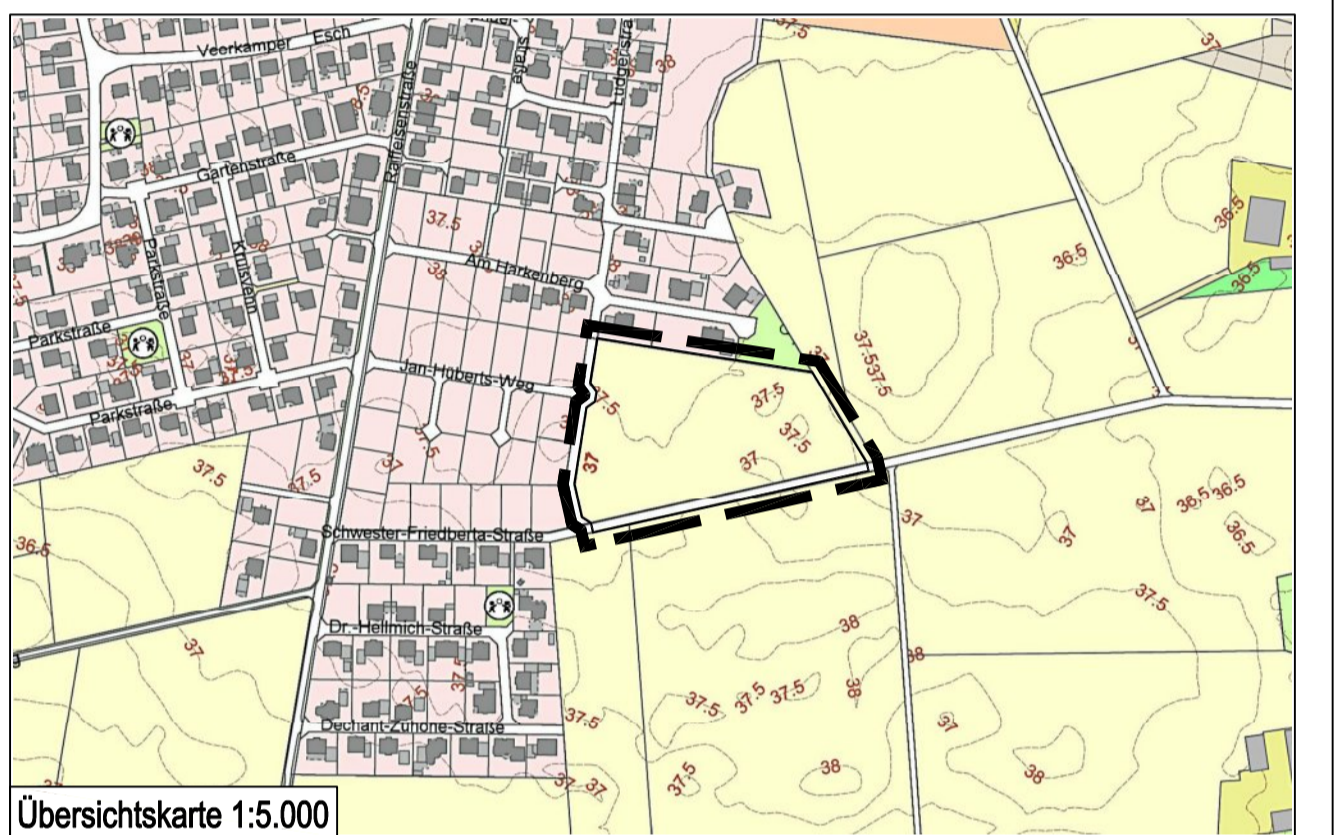
Schapen, den **02.11.2021**

gez. **Karlheinz Schöttmer**
 Bürgermeister

gez. **Maria Lindemann**
 Gemeindedirektorin

HINWEISE

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.
2. 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.
3. 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.
4. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 839) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013-02, sowie das 1. Beiblatt zu GW 125: Beurteilungskriterien für Baumwurzel-Gasrohrleitungs-Interaktionen (Merkblatt GW 125-B1, Ausgabe 2016-03) einzuhalten.
5. Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Arbeitsblatt DWA-AM 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“, Dezember 2020) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.
6. Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes bei Starkregenereignissen ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten. Dabei sind die dort vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Hochwasserversorgung liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
7. Im Umfeld des Gebietes befinden sich u.a. landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Fläche zu Geruchs-, Geräusch- und Staubbimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
8. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die in den Unterlagen zum Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden bei der Samtgemeinde Spelle, Hauptstr. 43, 48480 Spelle zur Einsicht bereit gehalten.



Übersichtskarte 1:5.000

ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „AM HARKENBERG - TEIL IV“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE SCHAPEN

SAMTGEMEINDE SPELLE / LANDKREIS EMSLAND

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **05.10.2020** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **03.03.2021** örtlich bekannt gemacht worden.

Schapen, den **02.11.2021**

gez. **Maria Lindemann**
 Gemeindedirektorin

Schapen, den **19.11.2021**

gez. **Maria Lindemann**
 Gemeindedirektorin

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **23.06.2021** 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 **23.08.2021** örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **31.08.2021** bis einschl. **01.10.2021** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schapen, den **02.11.2021**

Schapen, den **02.11.2021**

gez. **Maria Lindemann**
 Gemeindedirektorin

Schapen, den

.....

.....

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **19.10.2021** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schapen, den **02.11.2021**

gez. **Maria Lindemann**
 Gemeindedirektorin

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & T Wisselmann
 Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
 Spindelstraße 27 49080 Osnabrück
 Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 06.05.2021 / 18.08.2021 / 11.10.2021