

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung
 © 2014 LGLN
 Landkreis Emsland
 Gemeinde Spelle
 Gemarkung Spelle
 Flur 14
 Maßstab 1:1000
 Diese amtliche Planzeichnung ist als für zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Vermessungsgesetzes vom 12. Dezember 2002 (Fds. GVBl. 2003) genehmigt. Die Vermessung für rechtsgültige oder amtliche Zwecke und die öffentliche Widmung ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 14.10.2014). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Landesamt für Geo- und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Steppen
 -Katasteramt Lingen-

- § 4 Ermittlung der zulässigen Geschossfläche**
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umgrenzungswände nicht zu anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO)
- § 5 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
 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 unterbaut wird, nur um bis zu 50 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzung erfüllt wird:
- Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen
- Sollte dies nicht der Fall sein, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
- § 6 Mindestabstände von Garagen und Nebenanlagen**
 Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Zwischen der Einfahrtseite von Garagen und Nebenanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden.
- § 7 Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB**
 Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen:
- Eine Überschreitung der Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens um 0,2 m.
 - Eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 Vollgeschoss, wenn es sich hierbei um ein Dachgeschoss handelt.
- § 8 Unzulässigkeit von Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO entgegen des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und des § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig und sind somit auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- § 9 Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes**
 Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes (Neuaufstellung) treten alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. Änderung außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

§ 1 Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich in einer Tiefe von 3,0 m parallel der nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur bis max. 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**
 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Versorgungsleitungen**
 Bei Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen 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 Versorgungseinrichtungen in der Öffentlichkeit zu bitten.
- Denkmalschutz**
 a) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Bauauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
 b) 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). Telefon der unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44 - 4039 oder (05931) 44 - 4041.
- Alltlasten / Wasser- und Bodenschutz**
 Das Plangebiet grenzt nördlich bzw. östlich an den Alltlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454.049.5.901.0004 registrierten Altstandort „Lagerplatz BU Hermann Kamp“ an.
 Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfäulungen mit Abfallstoffen oder schädlichen Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.
- Grundwassernutzung**
 Da aus bodenschutzrechtlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand eine Beeinträchtigung des Plangebietes über den Grundwasserpfad nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wird von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- oder Brauchwassernutzung aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen durch den Altstandort (vgl. Nr. 4) abgeraten.
- Baum- und Strauchpflanzungen**
 Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
- Brandschutz**
 Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten / Löschwasserversorgung der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.
- Eisenbahnbetrieb**
 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.).
 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Flugplatz Rheine-Bentlage**
 Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Rheine-Bentlage ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am 12.06.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Spelle, den 21.03.2016
 gez. Hummeldorf
 Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am 03.09.2015 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Spelle, den 21.03.2016
 gez. Hummeldorf
 Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2015 bis 16.10.2015 öffentlich ausliegen. Den von diesem Bebauungsplan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom 08.09.2015 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Spelle, den 21.03.2016
 gez. Hummeldorf
 Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Spelle, den 21.03.2016
 gez. Hummeldorf
 Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2016 bis 25.02.2016 erneut öffentlich ausliegen. Den von diesem Bebauungsplan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom 15.01.2016 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Spelle, den 21.03.2016
 gez. Hummeldorf
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 14.03.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Spelle, den 21.03.2016
 gez. Hummeldorf
 Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2016 im Amtsblatt Nr. 8/16 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 31.03.2016 rechtsverbindlich geworden.

Spelle, den 04.04.2016
 gez. Hummeldorf
 Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

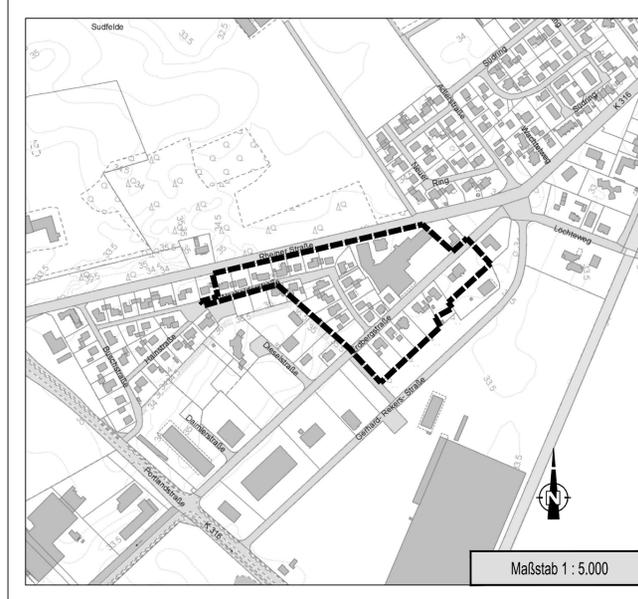
Spelle, den _____
 Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren
 Freren, den 14.01.2016
 i.A. gez. Thiemann
 Planverfasser

Spelle, den _____
 Gemeindedirektor

GEMEINDE SPELLE
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"An der Landstraße" - Neuaufstellung (ehem. Gemeinde Venhaus)
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- 1. Ausfertigung -



1. Ausfertigung

GEMEINDE SPELLE
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"An der Landstraße"
- Neuaufstellung (ehem. Gemeinde Venhaus)
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)
 Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13a und 13 BauGB sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Spelle den Bebauungsplan Nr. 1 "An der Landstraße" - Neuaufstellung (ehem. Gemeinde Venhaus, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Spelle, den 14.03.2016
 gez. Holtkötter
 Bürgermeister
 gez. Hummeldorf
 Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

I	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl
0,5	Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZE

	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Grenze des Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
	Sichtdreieck
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (nachrichtliche Übernahme, benannt wurde der im Alltlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454.049.5.901.0004 registrierte Altstandort „Lagerplatz BU Hermann Kamp“, außerhalb des Geltungsbereiches dieser Neuaufstellung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,5 m nicht überschreiten.

§ 2 Gebäudehöhe (Gesamthöhe)
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes darf die maximale Höhe der Gebäude (Gesamthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude) 10,0 m nicht überschreiten. Bei Pult- und Flachdächern darf die Gebäudehöhe zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Erdgeschossfußboden maximal 8,5 m betragen.

§ 3 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit max. 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Bei einer Doppelhausbebauung darf die Summe der Wohnungen der zwei Doppelhaushälften 3 Wohnungen nicht überschreiten.