



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

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

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

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

Sonstige Planzeichen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Spelle
Gemarkung : Spelle
Flur : 7
Maßstab : 1:1000

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen-

Lingen (Ems), den (Dienstiegel)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Spelle diesen Bebauungsplan Nr. 106 "Westlich der Bönnestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Spelle, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 106 "Westlich der Bönnestraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Spelle, den Gemeindeglieder

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4: Gartenbaubetriebe
Nr. 5: Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens (SH)

Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens im allgemeinen Wohngebieten WA darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,50 m nicht überschreiten.

2.2 Traufenhöhen (TH)

Die Traufenhöhe im allgemeinen Wohngebiet WA, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf 4,50 m nicht überschreiten.

2.3 Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe darf im allgemeinen Wohngebiet WA max. 9,00 m nicht überschreiten.
Der Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA-Gebiet max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

3. Festsetzungen zur Lärmvorsorge (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,org}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1: 2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_{w} in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

*Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_{w} > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1: 2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

3.2 Schallschutz von Schlafräumen

Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schalldämmfähige, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzuziehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

3.3 Schallschutz vor Sportlärm

Im ortsschraffiert gekennzeichneten Bereich im Südosten des Plangebietes sind offene Fenster in Räumen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (Wohnräume, Schlafräume, Büroräume etc.) nicht zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

4.1 Mindestabstände von Garagen, Carports und Nebengebäuden

Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dieser Mindestabstand von 1,00 m gilt nicht für Einfriedungen. Zwischen der Einfahrtsseite von Garagen und Carports entlang der Straßenverkehrsflächen muß ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten werden.

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen standen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Spelle, den Gemeindeglieder

Erneute Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen standen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Spelle, den Gemeindeglieder

5. Oberflächenentwässerung

5.1 Versickerung auf privaten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des § 8 NWG zur Versauerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Erhaltung von Einzelbaumexemplaren

Die entlang der Westseite der Bönnestraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung mit einem Hochstammbaum derselben Art zu erfolgen: Hochstammbaum, Stammumfang 20 - 25 cm.

7. Grundstückszufahrten

7.1 Begrenzung der Größe und Anzahl von Zufahrten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf pro Grundstück nur eine Zufahrt von max. 5,00 m angelegt werden. Bei Eckgrundstücken sind max. zwei Zufahrten zulässig.

8. Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

8.1 Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB

9.1 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde im allgemeinen Wohngebiet WA von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschosse zulassen, wenn die festgesetzten Traufen- und Gebäudehöhen eingehalten werden.

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

1. Dachausbildung

1.1 Dachausbildung der Haupt- und Nebendächer

Die Dachausbildung der Hauptdächer im allgemeinen Wohngebiet WA muss als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- oder Pultdach erfolgen. Bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächern ist eine Dachneigung von mindestens 25° einzuhalten. Bei Pultdächern muss die Dachneigung mindestens 18° betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalm dächern 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.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze sind in einer Tiefe von 3,00 m parallel zur nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche nur maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Kunststoffsäune und Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtungen als Einfriedungen, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden nächstgelegenen Baugrenze sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3. Vorgärten

3.1 Gärtnerrische Gestaltung

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zugewegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

4. Baugrundstücke

4.1 Steinbeete und Folienabdeckungen

Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen - außer im Vorgarten - nur zulässig, soweit ihre Fläche, zusammen mit allen baulichen Anlagen, die zulässige Grundfläche nicht überschreitet. Diese entspricht auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,4 und der Überschreitensmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 60 % der Baugrundstücksfläche. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

es gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanZV
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Spelle hat diesen Bebauungsplan mit den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Spelle, den Gemeindeglieder

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Spelle, den Gemeindeglieder

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung - nicht geltend gemacht worden.

Spelle, den Gemeindeglieder

HINWEIS

Für diesen Bebauungsplan gelten:

1. Denkmalschutz

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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Spelle oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

3. Geruchsimmissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet gelegentlich Geruchsimmissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten können, als Vorbelastung hinzunehmen sind.

4. Ausschluss von Entschädigungsansprüchen - Verkehrslärm

Von der Bundesstraße 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden

5. Herrichten des Baufeldes

Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt (gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht zwischen 01. März - 30. August.

6. Gehölzrodungs- und Baumfällarbeiten

Gehölzrodungsarbeiten sind im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen, gemäß § 39 BNatSchG.

Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer 30 cm diese auf Baumhöhlen und Spaltenquartiere zu überprüfen. Sind Baumhöhlen/ Spaltenquartiere vorhanden, sind diese auf überwinterte Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe auszuschließen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Sollten Baumhöhlen Nutzungsspuren von Brutvögeln aufweisen, sind ebenso CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren und von einer fachkundigen Person durchzuführen.

8. Gebäudeabbruch- und -umbauarbeiten

Bei Gebäudeabbruch- und -umbauarbeiten sind vor Baubeginn die betroffenen Bauteile auf gebäudebesiedelnde Brutvogelarten und Fledermäuse zu untersuchen, bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode/Jungenaufzucht bzw. Winterruhe auszuschließen und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Nistkästen/Fledermausflachkästen an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

9. Baumschutz

Bei Arbeiten im Kronentraufenbereich von Bäumen sind die DIN 18.920, die RAS LP IV und die ZTV-Baum zu beachten und Vorkehrungen zum Baumschutz zu treffen.

10. Versorgungseinrichtungen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei evtl. Tiefbauarbeiten auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen ist. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

11. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Spelle, im Fachbereich Bauen, Planung und Umwelt, Hauptstraße 43, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Gemeinde Spelle
Samtgemeinde Spelle - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 106
mit örtlichen Bauvorschriften
"Westlich der Bönnestraße"

Planbearbeitung: Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt+Stadtplaner

Übersichtsplan M. 1:5.000

Datum: 19.06.2024

Verfahrensschritt: Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Planverfasser

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Spelle aufgestellt von:

Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Michael Krüger

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49 591 9910188
49808 Osnabrück, Am Sünenbach 16, Fon: +49 541 589153, Fax: +49 541 589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

Lingen, den i. A. Dipl.-Ing. K. Großpietsch
Architekt+Stadtplaner