

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6** Geschossflächenzahl
  - 0,4** Grundflächenzahl
  - I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze**
  - Straßenbegrenzungslinie**
- Sonstige Planzeichen**
- PLS** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)
  - Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche** (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**

**Kartgrundlage:** Liegenschaftskarte  
**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung © 2015

**Landkreis Emsland**  
**Gemeinde:** Schapen  
**Gemarkung:** Schapen  
**Flur:** 6  
**Maßstab:** 1 : 1.000

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

**Antragsbuch Nr. L4-221/16**  
 (bei Rückfragen bitte angeben)

**RECHTSGRUNDLAGEN** – alle in der derzeit gültigen Fassung

**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

**Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311).

**Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) 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 **14.06.2016** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Teilaufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen: Mit dem Inkrafttreten dieses Planes werden die Bebauungspläne Nr. 1 „Am Dorfgraben“ und Nr. 4 „Ulenkamp“, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Planes fallen, außer Kraft gesetzt.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise unzulässig.
- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Kolpingstraße bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. R<sub>w, res</sub>) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:  
**PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))**  
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w, res</sub> = 35 dB  
 Büroräume oder ähnliches: erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB  
**PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 56-60 dB(A))**  
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB  
 Büroräume oder ähnliches: erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB
- 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 der Gebäude, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf in den Bereichen mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss (I) 4,50 m, in den Bereichen mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen (II) 7,50 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe bzw. maximale Höhe der Gebäude, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf in den Bereichen mit max. einem zulässigen Vollgeschoss (I) 9,00 m, in den Bereichen mit zwei zulässigen Vollgeschossen (II) 11,50 m nicht überschreiten. Gebäude mit Flach- und Pultdächern dürfen eine maximale Höhe von 8,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
- Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn es sich bei diesem weiteren Vollgeschoss um ein oberstes Geschoss gemäß § 2 Abs. 7 Satz 2 NBauO handelt.
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 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, 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 Schotterterrassen.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiosphären ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.  
 Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem 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 Scherrasen 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.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)**

- 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.

Schapen, den 22.06.2016

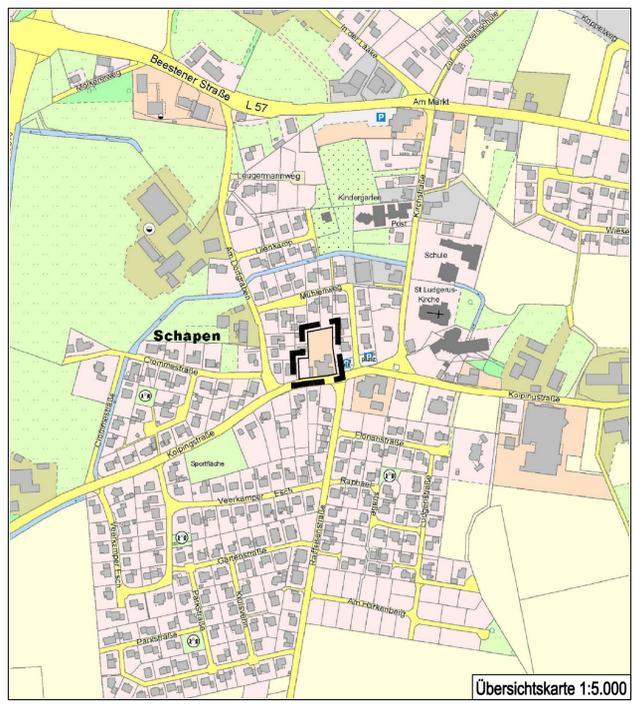
Bürgermeister: ..... Gemeindedirektor: .....

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NdsSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.  
 Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsSchG 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.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

**HINWEISE**

- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Samtgemeinde Spelle, Hauptstr. 43, 48480 Spelle zur Einsicht bereitgehalten.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138, Merkblatt DWA-M 153) zu beachten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2009) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten. Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten/Löschwasserzufuhrung der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.



Übersichtskarte 1:5.000

**ENDFASSUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 29 „NÖRDLICH DER KOLPINGSTRASSE“**  
 - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
 (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB)

**GEMEINDE SCHAPEN**  
 SAMTGEMEINDE SPELLE / LANDKREIS EMSLAND

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **30.11.2015** die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am **13.04.2016** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schapen, den **22.06.2016**

Gemeindedirektor: .....

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **12.04.2016** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **13.04.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom **25.04.2016** bis einschl. **24.05.2016** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schapen, den **22.06.2016**

Gemeindedirektor: .....

Der Rat der Gemeinde hat den Entwurf des Bebauungsplans mit Baugestalterischen Festsetzungen - im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **14.06.2016** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schapen, den **22.06.2016**

Gemeindedirektor: .....

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

**PLANUNGSBÜRO**  
 Dehling & Twselmann  
 Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung  
 Spindelstraße 27 48080 Osnabrück  
 Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 26.02.16 / 10.03.016 / 17.03.16  
 08.04.16