



**GEMEINDE SPELLE**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 39, 6. ÄNDERUNG**  
**"Westlich der Hauptstraße"**  
 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13a und 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Spelle die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Westlich der Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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**

**MI** Mischgebiete

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,6 Grundflächenzahl  
 1,2 Geschossflächenzahl

**BAUWEISE, BAUGRENZE**

o offene Bauweise  
 Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit Stoffen belastet sind. (nachrichtliche Übernahme, Altstandort "ehemalige Tischlerei")  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne (nachrichtlich)  
 Sichtdreieck

**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 Mischgebiet (MI) darf die maximale Höhe der Gebäude (Gesamthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude) 14,0 m nicht überschreiten.

**§ 3 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 mit anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

**§ 4 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 Einfahrseite von Garagen und Nebenanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden.

**§ 5 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.

**§ 6 Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten**  
 Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferner sind Wohnungsprostitution, Sexchops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

**§ 7 Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplanes**  
 Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Westlich der Hauptstraße" treten alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 5. Änderung, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung liegen, außer Kraft.

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

**§ 1 Einfriedungen**  
 Einfriedungen 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 (Baunutzungsverordnung) 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 Örtlichkeit 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 Beauftragten 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 - 0.

4. Altlasten/Wasser- und Bodenschutz  
 Das Plangebiet grenzt nördlich an den im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 45404959010007 registrierten Altstandort "ehemalige Tischlerei Schütte, Hauptstraße 37". 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.

5. Grundwassernutzung  
 Von einer Grundwasserentnahme zu Trink- und Brauchwasserzwecken wird aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen durch die Altstandorte "ehemalige Tischlerei Schütte, Hauptstraße 37" mit der Anlagen-Nr. 454 049 5 901 0007 und "ehemaliges Betonwerk Rekers" mit der Anlagen-Nr. 454 049 5 901 0002 abgeraten.

6. 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.

7. Brandschutz  
 Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten/Löschwasserversorgung der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Spelle, den 21.03.2016  
 .....gez. Hummeldorf.....  
 Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 dem Entwurf dieser Änderung des 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 der Bebauungsplanänderung hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2016 bis 25.02.2016 öffentlich ausgelegen. Den von dieser Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom 15.01.2016 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Spelle, den 21.03.2016  
 .....gez. Hummeldorf.....  
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat dieser Bebauungsplanänderung 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 dieser Änderung des Bebauungsplanes 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 dieser Bebauungsplanänderung 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 Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der:  
**regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH**, Grundlandstraße 2, 49832 Freren  
 Freren, den 08.01.2016  
 .....i.A. gez. Thiemann.....  
 Planverfasser

**GEMEINDE SPELLE**  
**Samtgemeinde Spelle**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 39, 6. ÄNDERUNG**  
**"Westlich der Hauptstraße"**  
 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)  
 - 1. Ausfertigung -

