



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- SO** Sondergebiet "Gemeinsam Leben und Wohnen / Bronzezeit"®
- SO1** Zweckbestimmung: siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1
- SO2** Zweckbestimmung: siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2
- SO3** Zweckbestimmung: siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.3

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4** Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o** offene Bauweise
- 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat - siehe Planungsrechtl. Festsetzung Nr. 5

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen - Kulturdenkmale - Erläuterung

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Denkmalrechtliche Auflagen und Hinweise: Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere Baudenkmäler. Daher ist für bauliche Veränderungen an den nach NDSchG geschützten Baudenkmalen sowie für bauliche Veränderungen in deren Umfeld vorher eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG einzuholen. Dies gilt grundsätzlich auch für ansonsten nach den planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässige bauliche Anlagen und Gebäude. Es ist in Uelsen grundsätzlich davon auszugehen, dass ein hohes archäologisches Potenzial vorhanden ist. Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten auch innerhalb des Plangebietes einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein. Rechtzeitige Abstimmungen zwischen der Denkmalpflege, der Gemeinde, den Planern und den Bauherren sind rechtzeitig zu führen. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (des können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Selenkonzentrationen, 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olfener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Telefon: 0441/20576615. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier 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.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen. Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung oder zukünftiger Planungen Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die unter Naturschutzbehörde (UNB) ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

**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 (NKKomVG) hat der Rat der Gemeinde diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen:

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 u. 11 BauNVO)**  
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) „Gemeinsam Leben und Wohnen / Bronzezeit“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das SO dient vorwiegend der Unterbringung heilpädagogischer Einrichtungen und Einrichtungen der Heimatpflege die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das SO wird wie folgt untergliedert:
  - 1.1 Im SO 1 sind zulässig:
    - Wohnungen sowie sonstige Gebäude und Anlagen für betreutes und behindertengerechtes Wohnen und Arbeiten,
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
    - ein Hofladen,
    - der Hauptnutzung zugeordnete landwirtschaftliche Anlagen und Nutzungen,
    - der Heimatpflege dienende Gebäude und Anlagen,
    - Anlagen für sonstige soziale und kulturelle Zwecke,
    - Stellplätze und Garagen für Kfz,
    - sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.
  - 1.2 Im SO 2 sind zulässig:
    - eine gastronomische Einrichtung mit Außengastronomie („Hofcafé“),
    - der Heimatpflege dienende Gebäude und Anlagen,
    - Anlagen für sonstige soziale und kulturelle Zwecke,
    - Stellplätze für Kfz,
    - sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.
  - 1.3 Im SO 3 sind zulässig:
    - der Heimatpflege dienende Gebäude und Anlagen,
    - Anlagen für sonstige soziale und kulturelle Zwecke,
    - Stellplätze für Kfz,
    - sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.

**Hinweis auf denkmalrechtliche Auflagen:** Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere Baudenkmäler. Daher ist für bauliche Veränderungen an den nach NDSchG geschützten Baudenkmalen sowie für bauliche Veränderungen in deren Umfeld vorher eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG einzuholen. Dies gilt grundsätzlich auch für ansonsten nach den planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässige bauliche Anlagen und Gebäude.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 19 BauNVO)**  
1. Im SO1 gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,4. Im SO2 gilt eine GRZ und GFZ von jeweils 0,7. Im SO3 gilt eine GRZ und GFZ von jeweils 0,2.  
2. Die maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen / Carports 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 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:  
Stellplätze und Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fuganteil) oder Schotterterrassen.  
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante nächstliegender erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,60 m nicht überschreiten.  
4. Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 11,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 3,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig. Die zulässige Höhe für Nebenanlagen wird auf maximal 7,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden der Hauptanlage festgesetzt.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 u. 23 BauNVO)**  
3.1 Die Bauweise wird als offene (o) festgesetzt.  
3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.  
3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
3.4 Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt.

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
4.1 Innerhalb des SO sind die zur ordnungsgemäßen Erschließung sowie zur Ver- und Entsorgung erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ausdrücklich zulässig.

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
5.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung eines naturnahen Gehölzbestandes. Der Gehölzbestand ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein „Auf-den-Stock-setzen“ bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke, sind zulässig. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.  
5.2 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Gänzlich zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Sind Fällungen und Rodungen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim (UNB) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen. 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 kurzzeitige 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.

- Die Beleuchtung innerhalb des Plangebietes soll zum Schutz von Fledermäusen nach den neuesten Standards und möglichst sparsam erfolgen:** Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf - Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) oder LED Lampen zu verwenden, mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollen eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

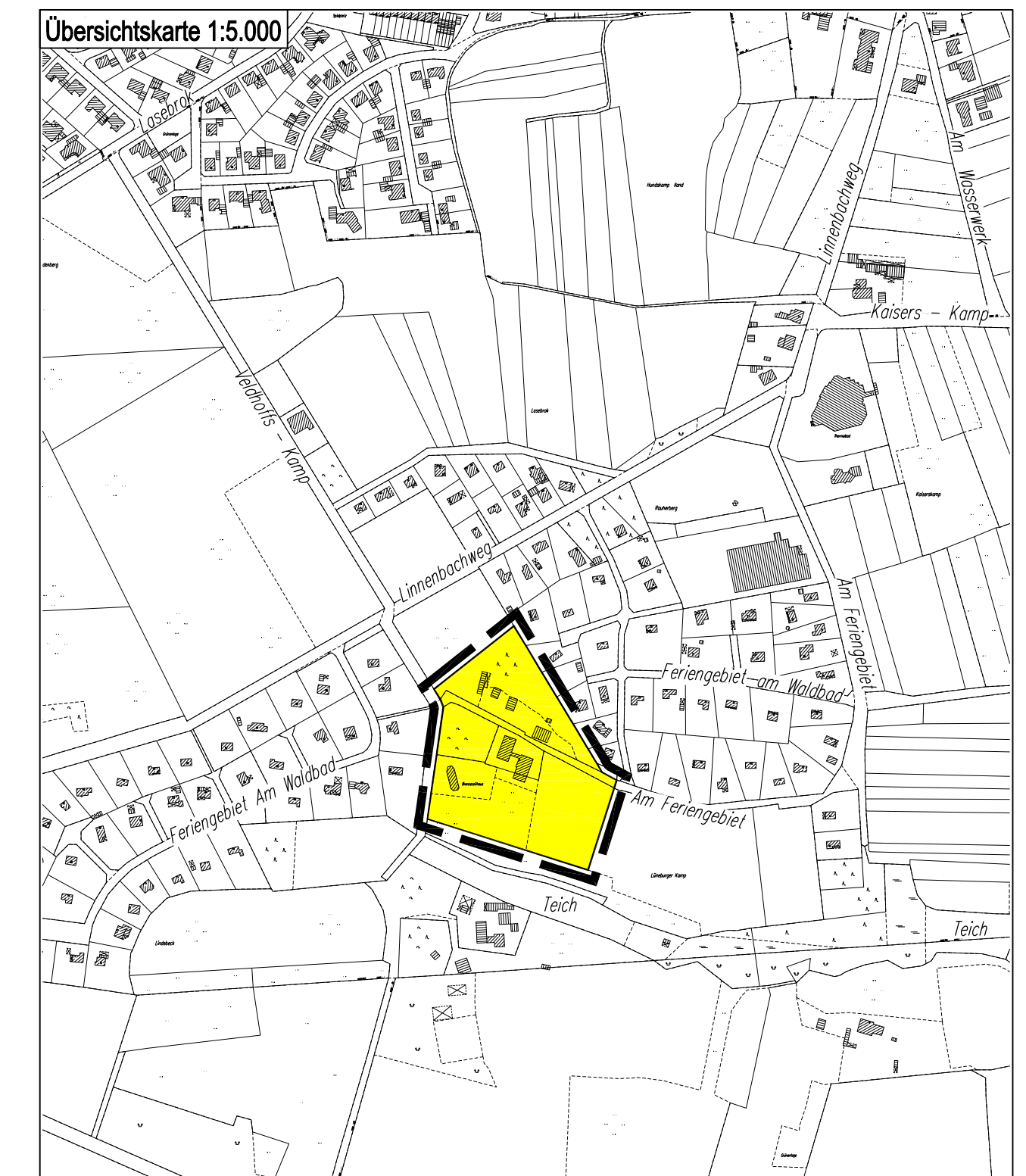
- Die Dachausbildung der Hauptgebäude in den SO 1 u. 2 muss als Satteldach mit Dachneigungen zwischen 30-50 Grad erfolgen. Nebenanlagen sind auch mit Pultdach mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zulässig.
- Die Dachflächen der Hauptgebäude in den SO 1 u. 2 dürfen nur einheitlich mit Tondachziegeln gedeckt werden. Die Dacheindeckung darf dabei farblich ausschließlich in Anlehnung an die DIN-RAL-Farben Nr. 2000 bis 2004 (Farbreihe orange) und Nr. 3013 und 3016 (Farbreihe rot) erstellt werden. Die Dacheindeckung von Nebenanlagen darf vom Material und der Farbgebung der Hauptgebäude abweichen.
- Die Außenwände der Hauptgebäude in den SO 1 u. 2 sind in Ziegelverblendmauerwerk zu erstellen. Als Ziegelverblendmauerwerk sind nur rote bis rotbraune gebrannte Mauerziegel in Anlehnung an DIN RAL-Farben Nr. 3000, 3002, 3016, 8004 und 1013 zu verwenden. Die Außenwände von Nebenanlagen dürfen vom Material und der Farbgebung der Hauptgebäude abweichen.

**Hinweis auf denkmalrechtliche Auflagen:** Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere Baudenkmäler. Daher ist für bauliche Veränderungen an den nach NDSchG geschützten Baudenkmalen sowie für bauliche Veränderungen in deren Umfeld vorher eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG einzuholen. Dies gilt grundsätzlich auch für ansonsten nach den planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässige bauliche Anlagen und Gebäude.

Uelsen, den .....  
Bürgermeister als Ratsvorsitzender ..... Gemeindedirektor

**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).
- Bundesnaturschutzgesetz** - 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).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830).



**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 94 „SONDERGEBIET GEMEINSAM LEBEN UND WOHNEN / BRONZEZEIT“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN § 13 A BAUGB)**

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

**GEMEINDE UELSEN**

**SAMTGEMEINDE UELSEN / LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Uelsen, den .....

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegündung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegündung haben vom ..... bis einsch. .... gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Uelsen, den .....

Uelsen, den ..... Gemeindedirektor

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

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von: Uelsen, den ..... Gemeindedirektor

**Planunterlagen** Antrags Nr.: 21PL007

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

**Landkreis:** Grafschaft Bentheim  
**Gemeinde:** Uelsen  
**Gemarkung:** Uelsen  
**Flur:** 12  
**Maßstab:** 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16.05.2018 (Nds. GVBl. S. 66))

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.06.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Nordhorn, den .....

**Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure**  
Seilerbahn 7 · 48529 Nordhorn

**PLANUNGSBÜRO**  
Dehling & Wisselmann  
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung  
Spindelstraße 27 · 49080 Osnabrück  
Tel. (0541) 22257 Fax (0541) 20 16 36

Osnabrück, den 15.02.2022