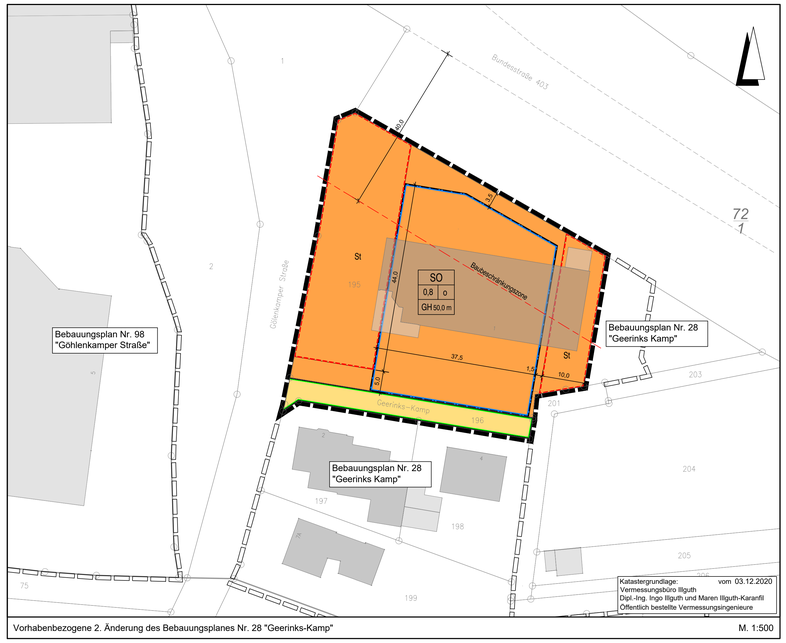


Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Geerinks-Kamp" M. 1:500

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 72/1 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

(SO) sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

GH maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen

St Flächen für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

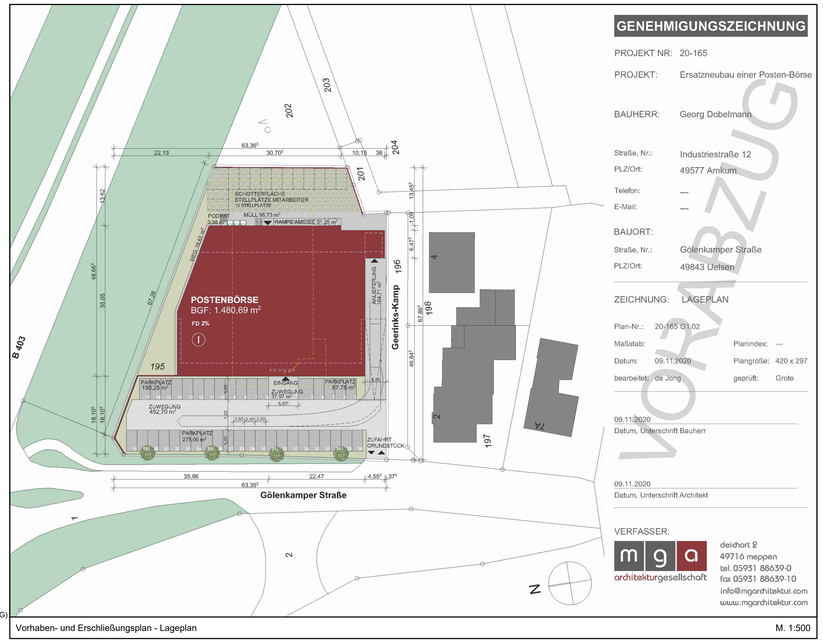
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Baubeschränkungszone, 40 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NStrG)



Vorhaben- und Erschließungsplan - Lageplan M. 1:500

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Uelsen die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen. Das Verfahren wurde gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Uelsen, __.__.____

.....
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Uelsen hat in seiner Sitzung am 08.06.2020 die Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Uelsen, __.__.____

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Uelsen, Gemarkung Uelsen, Flur 27
Maßstab: 1:500
Geschäftsbuchnr.: 20/6078A
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.12.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen, __.__.____

..... (Siegel)
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Vermessungsbüro Illguth, Meppener Straße 15, 49808 Lingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Uelsen hat in seiner Sitzung am 08.06.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 22.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 30.12.2020 bis einschließlich 01.02.2021 durchgeführt. In der Zeit vom 21.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021 fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.12.2020 statt.

Uelsen, __.__.____

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Uelsen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 (2) BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über www.uelsen.de sowie über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ statt.

Uelsen, __.__.____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Uelsen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp" mit örtlicher Bauvorschrift und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Uelsen, __.__.____

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp" mit örtlicher Bauvorschrift und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am __.__.____ tritt die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp" mit örtlicher Bauvorschrift und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.

Uelsen, __.__.____

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp" mit örtlicher Bauvorschrift und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Uelsen, __.__.____

.....
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.040 m^2 (inkl. Außenverkaufsfläche).

Zudem sind allgemein zulässig:
- Geschäfts- und Büroräume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischer Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze und sonstige, der Hauptnutzung Einzelhandel unmittelbar zugehörige, Nebenanlagen (z. B. Einkaufswagenboxen).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Im sonstigen Sondergebiet (SO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 0,05 überschritten werden (0,8 + 0,05 = 0,85).

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (GH max. ü. NHN) darf nicht überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut. Die Gemeinde Uelsen kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes zulassen (z. B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine, o. ä.), wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführungen innerhalb der Höhengrenze möglich ist. Eine Höhe von 55 m ü. NHN darf auch ausnahmsweise nicht überschritten werden.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Anlage von Freiflächen
Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Stellplätze/Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

3.2 Fällungen / Rodungen
Notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken sind nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. eines Jahres zulässig. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde 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 untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.3 Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung

Bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind diese auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) sind mindestens 4 großkronige, einheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen (Stammumfang 12/14 cm). Der Wurzelbereich der Baumstandorte ist durch eine offene Baumscheibe in einer Abmessung von mind. 2 x 2 m (eckige Ausführung) oder von mind. 2 m Durchmesser (runde Ausführung) zu schützen. Der Baumstamm ist mit einem Baumschutzgitter oder Baumschutzbügel vor Anfahrschäden zu schützen.
Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug/die Inbetriebnahme der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

5. ZUORDNUNG DER EXTERNEN MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation des bestehenden ökologischen Defizits von 835 Werteinheiten hat durch die Ablösung von Wertpunkten auf der Stiftungsfläche 198 (div. Flurstücke, Flur 4, Gemarkung Uelsen) der Naturschutzstiftung Grafschaft Bentheim zu erfolgen.
Diese externe Kompensationsmaßnahme wird als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 80 NBauO)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp".

2. WERBEANLAGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Im sonstigen Sondergebiet sind Werbeanlagen für Eigenwerbung und für Fremdwerbung ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufhöhe zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet dürfen Werbeanlagen an den Außenwänden der Gebäude eine Länge von insgesamt einem Drittel der betreffenden Gebäudefront, höchstens jedoch 11,0 m Länge und eine Höhe von 2,50 m, nicht überschreiten. Einzelne Werbeanlagen bis zu 2,50 m Breite dürfen die Höhe von 2,50 m auch überschreiten. Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf jedoch auf einer Gebäudeseite eine Gesamtfläche von 30 qm nicht überschreiten.

Im Bereich der Außenanlagen ist lediglich eine freistehende Werbeanlage bis 12 qm zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht und Werbeanlagen in greller Farbe (Leuchtfarbe) und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 007, 3024, 3026 und 5015) unzulässig.

3. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, Georg Dobelmann, Industriestraße 12, 49577 Ankum.

Im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

HINWEISE

1. STRASSENVERKEHRSLÄRM

Von der Bundesstraße können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keiner Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. BAUBESCHRÄNKUNGSZONE (§ 9 Abs. 2 FStrG)

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 403 erforderlich (§ 9 Abs. 6 FStrG).

3. ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 - 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

4. SICHTFELDER

Die Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante dauernd freizuhalten.

5. GEWERBELÄRM

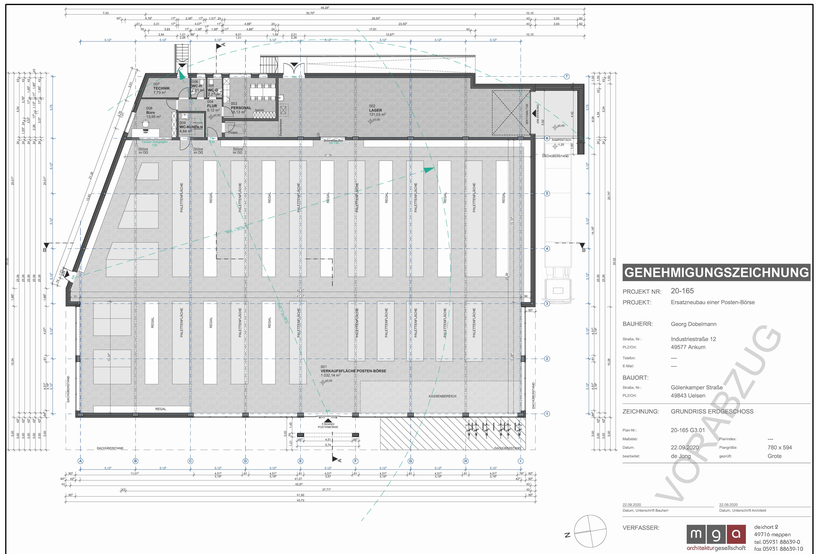
Die Immissionsrichtwerte (Tag und Nacht) der TA Lärm werden im Zuge der beispielhaft durchgeführten Gewerbelärmberechnung eingehalten; daher können dort auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an allen relevanten Immissionsorten ist gewährleistet.

6. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

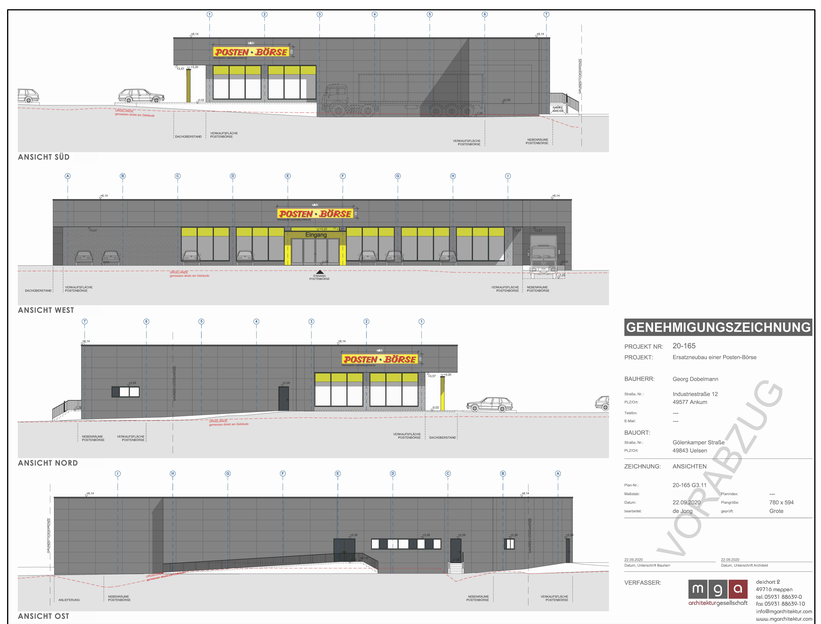
Die dieser Planung (vorhabenbezogene 2. BPÄ Nr. 28) zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften), Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden bei der Gemeinde Uelsen im Bauamt eingesehen werden.

7. INKRAFTTRETEN

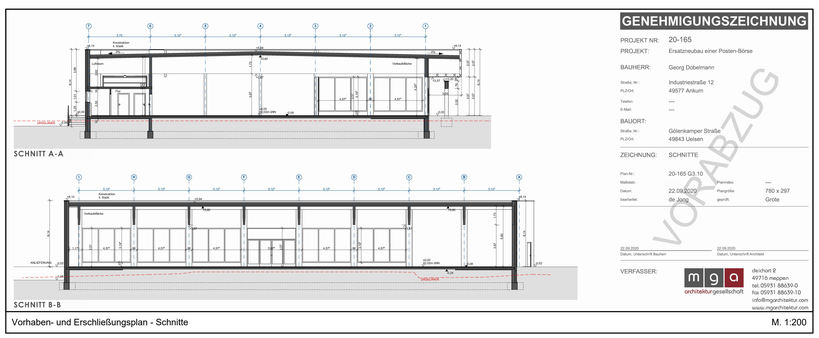
Mit Inkrafttreten der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp" treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes für diesen Teilbereich außer Kraft.



Vorhaben- und Erschließungsplan - Grundriss M. 1:200



Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten M. 1:200



Vorhaben- und Erschließungsplan - Schnitte M. 1:200

Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

		Datum	Zeichen
Vorhabenträger: **Georg Dobelmann, Industriestraße 12, 49577 Ankum**	bearbeitet	2021-03	Da
Redaktionelle Bearbeitung/ Zusammenstellung durch: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CoKG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.:05407/880-0 • Fax:05407/880-88	gezeichnet	2021-03	Ber
	geprüft		
Wallenhorst, 2021-03-30	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\UELS-SG\220308\PLAENE\BPbp_bplan-28-2aen_02.dwg(Layout1) - (V1-1-0)

Landkreis Grafschaft Bentheim
GEMEINDE UELSEN
VORHABENBEZOGENE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
"Geerinks-Kamp" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf — Maßstab 1 : 500/200