

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI1,2 Mischgebiete (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2-4)

Maß der baulichen Nutzung

- 1,2** Geschossflächenzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze**

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- PLS III/IV** Passiver Lärmschutz (Lärmpegelbereiche) nach DIN 4109 (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)
- Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahmen

Altlastverdächtige Standorte gem. Landkreis Grafschaft Bentheim, Fachbereich 2 - Bau und Umwelt, Stand: Juni 2008

Planunterlagen Antrags Nr.: 21PL011

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

Landkreis: Grafschaft Bentheim
Gemeinde: Uelsen
Flur: 17
Maßstab: 1:500

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 weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.01.2022).

Wichtiger Hinweis zur Genauigkeit der Daten:
Die amtlichen Koordinaten für das Baugrundstück liegen nur in einem ungenauen System vor. Die sich aus der DXF-Datei ergebende Geometrie des Grundstückes und der Gebäude ist für detailgenaue Planungen ungeeignet.
Eine exakte Koordinierung ist nur nach einer örtlichen Vermessung möglich.

Nordhorn, den
Vermessungsbüro Hempten GbR
- Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure -
Seilerbahn 7 · 48529 Nordhorn
www.vermessung-nordhorn.de

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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674).
- 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 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I, S. 3908).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).
- Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **Belange des Denkmalschutzes, Belange der Bodendenkmalpflege:**
Der Änderungsbereich liegt im historischen Ortskern der Gemeinde Uelsen. Daher ist grundsätzlich mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bei allen Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind daher i. d. R. folgende Auflagen zu beachten:
- Planung und Durchführung der Baumaßnahme müssen in enger zeitlicher und organisatorischer Absprache mit der Archäologischen Denkmalpflege erfolgen, damit archaische Untersuchungen im Vorfeld der Erdarbeiten und/oder baubegleitend sichergestellt sind.
- Den Fachkräften ist ggf. ausreichend Zeit für die Dokumentation und Bergung der angefallenen Befunde und Funde einzuräumen.
- Möglicherweise entstehende Kosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
Der Vorhabenträger soll sich möglichst frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg) oder mit dem Landkreis Grafschaft Bentheim, Untere Denkmalschutzbehörde, in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Möglicherweise entstehende Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege oder vom Landkreis Grafschaft Bentheim getragen werden (Verursacherprinzip).
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäße, Keramik, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich den Denkmalpflegebehörden gemeldet werden.
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.
2. Direkt westlich angrenzend des Änderungsbereiches liegt nach dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Grafschaft Bentheim die Altlastenverdachtsfläche Nr. 45602359030014 (Fahrzeugwerkstatt, Itterbecker Straße 12). Gemäß telefonischer Nachfrage der Gemeinde Uelsen beim Landkreis Grafschaft Bentheim, Abteilung Wasser u. Boden, liegt zu dieser Altlastenverdachtsfläche eine fachgutachtliche Gefährdungsabschätzung vor. Danach seien im Altlastenbereich keine (nennenswerten) Altlasten vorhanden.
3. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch 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.

HINWEISE

1. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen 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.
2. Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes, z. B. bei Starkregenereignissen, ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten. Dies gilt insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehene Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Hochwasservorsorge liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
4. Von der Itterbecker Straße (K 24) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
5. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Uelsen, Itterbecker Straße 11, 49843 Uelsen, zur Einsicht bereitgehalten.

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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB), 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:

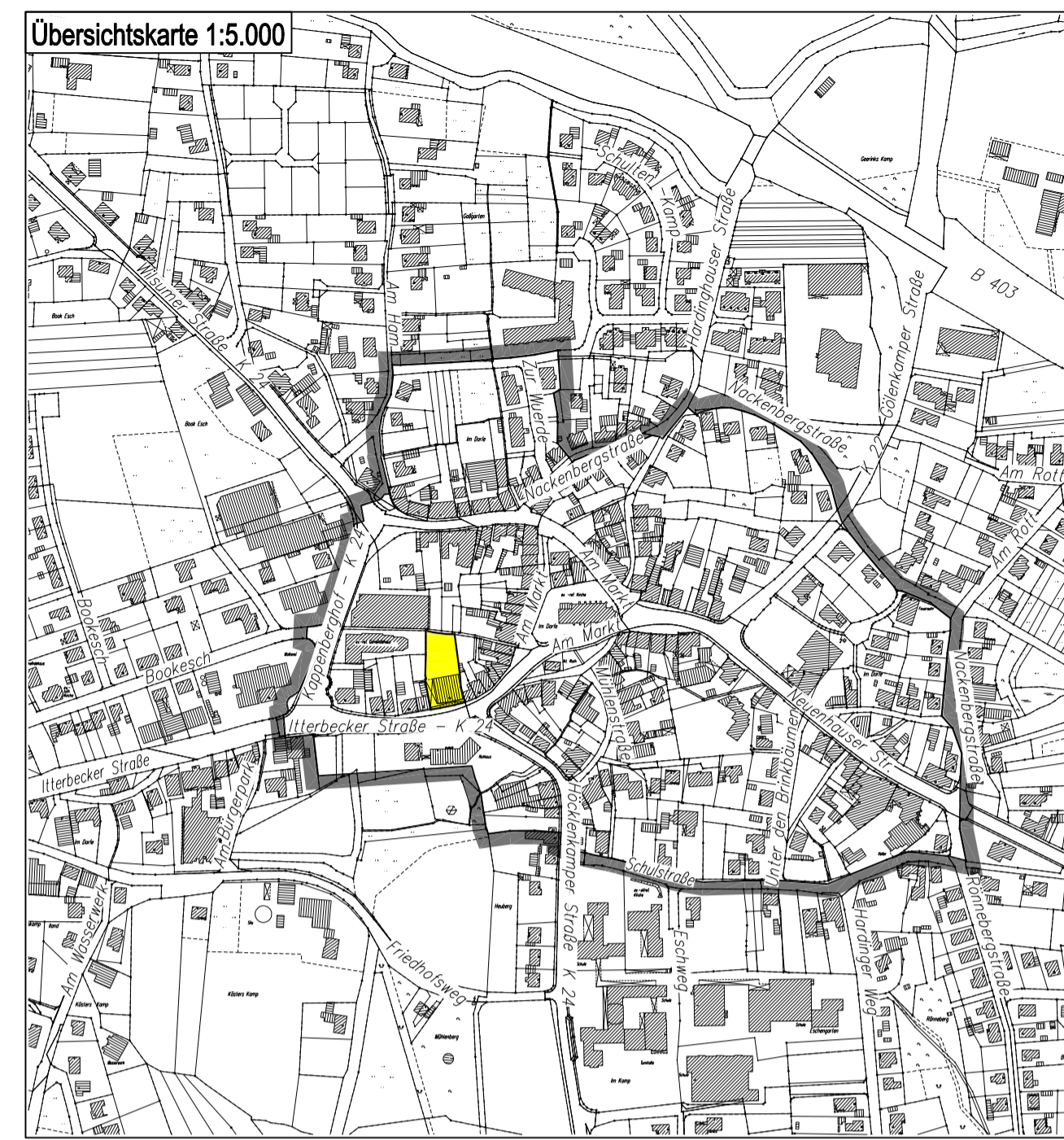
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die bislang für den Änderungsbereich bestehenden textlichen Festsetzungen (insb. auch gemäß der 37. Änderung des B-Plans) werden durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt.
2. Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferner sind Wohnprostitution, Sexshops 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 Zimmervermietung zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO).
3. Im Mischgebiet 1 (MI1) sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses (unterstes Vollgeschoss) zulässig.
4. Im MI sind im Einzelfall Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) eingehalten wird und die Überschreitung der GRZ städtebaulich vertretbar ist.
5. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Itterbecker Straße (K 24) bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (u.a. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (Rw,res) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 01-2018) erfüllt werden:
PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 65-70 dB(A))
PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A))
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind in den gekennzeichneten Bereichen schalldämmende Lüftungsanlagen vorzusehen. Auf die Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn ein zusätzliches Fenster des entsprechenden Schlafräumens auf der zur K 24 abgewandten Gebäudeseite vorhanden ist.
6. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten. In begründeten Einzelfällen (Höhen-, Hanglage) kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme zulassen.
7. Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m und die Firsthöhe wird auf maximal 11,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. (Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachendeckung). In begründeten Einzelfällen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme zulassen.
8. Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01.08. und 28.02.) durchzuführen. Falls bei anstehenden Ausbaumaßnahmen an Gebäuden ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.
Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)

1. Dächer
 - 1.1 Die Dachausbildung muss beim Hauptbaukörper als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 30 Grad betragen. Dachausbauten, Dacheinschnitte sowie Garagen / Carports gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und von der Straße abgewandte untergeordnete Gebäudeteile im Sinne von § 5 Abs. 3 NBauO können auch mit Flachdach oder abweichender Dachneigung errichtet werden.
 - 1.2 Die Dachendeckung geeigneter Dächer muss mit Dachziegeln in den Farben rot oder anthrazit bis schwarz erfolgen. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.
 - 1.3 Die Länge des Dachaufbaus darf an der straßenzugewandten Seite die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Mehrere Dachgauben bzw. Dacheinschnitte der straßenzugewandten Seite sind in ihrer Summe bis 70% der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Der Abstand zum seitlichen Dachrand darf 1,5 m und der Abstand untereinander darf 1,0 m nicht unterschreiten.
 - 1.4 Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Gebäude und in einer max. Höhe ab Oberkante Dachhaut bis 25 cm zulässig.
2. Gebäudeaußenflächen und Fassadengestaltung
 - 2.1 Die Außenwandflächen von Gebäuden sind in rotem Verblendmauerwerk (Klinker) oder als Putz in den Farbtonen Altweiß, Beige und Hellgrau (in Anlehnung an RAL 1001, 7035 u. 9010) auszuführen.
 - 2.2 Fenster - ausgenommen Schauenfenster - sind an der straßenzugewandten Seite der Gebäude stehend rechteckig auszuführen oder zu gliedern. Das Verhältnis von Breite zu Höhe (B : H) beträgt B ≤ 2 : H ≥ 3. Dies gilt nicht für einzelne Öffnungen in Obergeschossen, wenn deren Größe jeweils 1 m² nicht überschreitet.
3. Traufen- und Firsthöhen, Einfügen in die Umgebung
Neubauten und Aufstockungen sind hinsichtlich der First- und Traufhöhe so auszuführen, dass sie sich der nächstgelegenen Nachbargebäude anpassen und sich in die Umgebung und den Straßenzug harmonisch einfügen.
Weisen Nachbargebäude in einem Straßenzug überwiegend einheitliche Traufen- und Firsthöhen auf, so ist für die Traufen- und Firsthöhe des Neubaus bzw. der Aufstockung ein mittlerer Wert zu wählen.

Uelsen, den
Bürgermeister als Ratsvorsitzender Gemeindedirektor



AUSLEGUNGSFASSUNG

45. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „ORTSMITTE“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

**GEMEINDE UELSEN
LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich in den „Grafschafter Nachrichten“ bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Uelsen, den	Uelsen, den
Gemeindedirektor	Gemeindedirektor
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung 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 Entwurfsbegründung haben vom bis einschließlich gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
Uelsen, den	Uelsen, den
Gemeindedirektor	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.	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
Uelsen, den	
Gemeindedirektor	

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Baulei- und Landschaftsplanung
Mühlenstraße 3 · 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 · eMail: psd@web.de

Osnabrück, den 01.07.2022