

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

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

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde : Wilsum
Gemarkung : Wilsum
Flur : 18
Maßstab : 1:1000

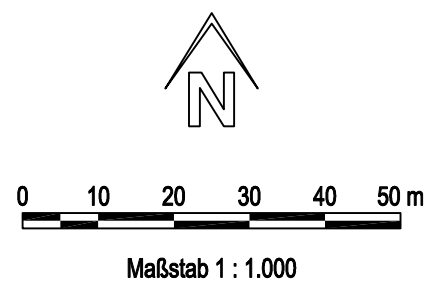
Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.10.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt Nordhorn-

(Siegel)



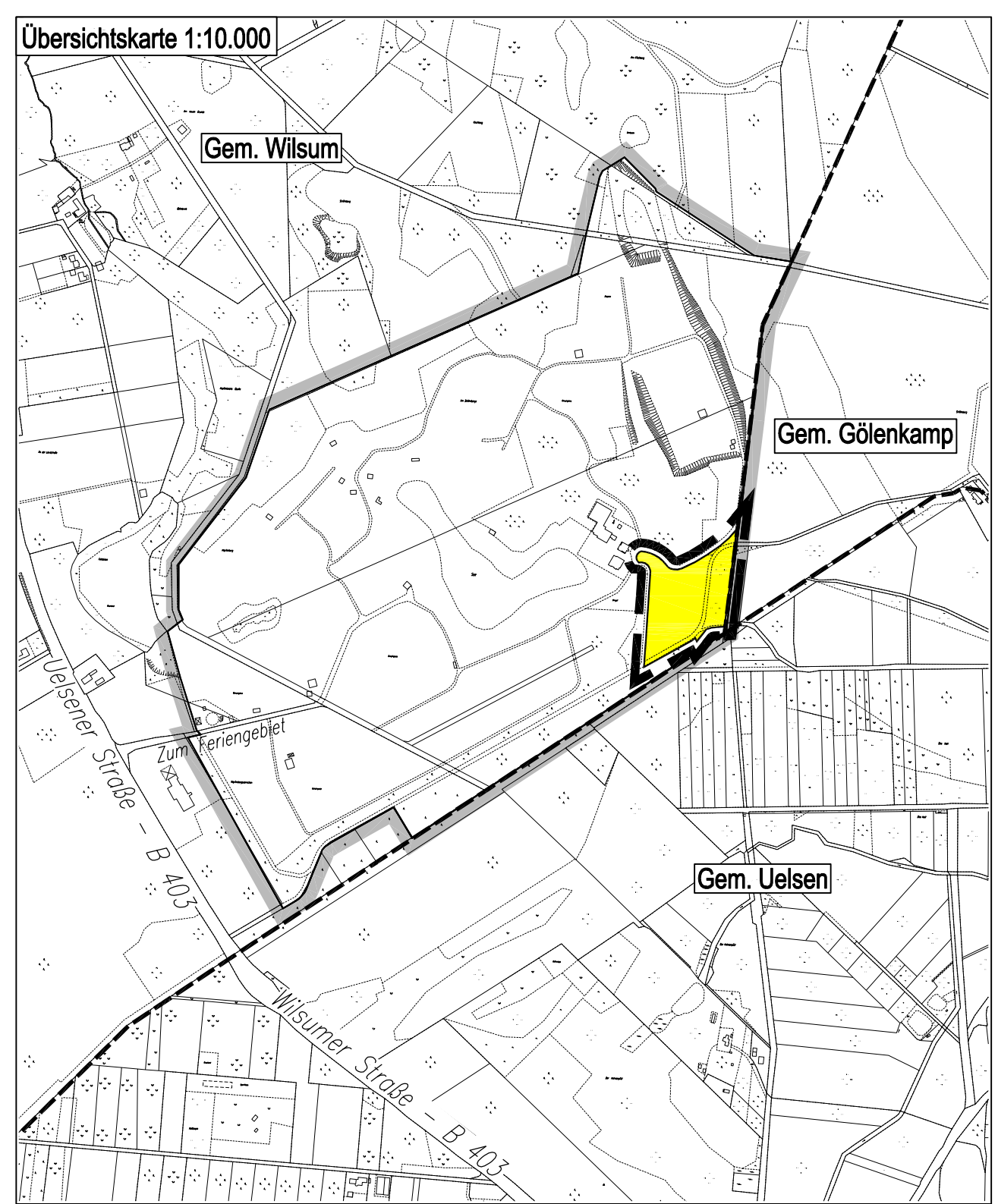
- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung**
- SO3** SO3 "Camping- / Wochenendplätze" (siehe textliche Festsetzung A)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GR** maximal zulässige Grundfläche
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** offene Bauweise
- Verkehrsflächen**
- o** Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen**
- o** Grünflächen - privat -
- o** Zweckbestimmung: Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- o** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat -
- 5** Anlage eines naturnahen Eichen-Birkenwaldes (siehe textliche Festsetzung B)
- 7** Erhalt und Entwicklung eines naturnahen Waldmantels (siehe textliche Festsetzung B)
- o** Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (Nachrtl. Übernahme) - Landschaftsschutzgebiet -
- Sonstige Planzeichen**
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes

- 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 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728).
- Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306).
- Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. 2021, S. 64).

- PRÄAMBEL**
- Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am als Satzung beschlossen.
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- A) Die Ziffern 1.2 und 2.2 der bislang geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:**
- 1.2 Im Sondergebiet Camping- und Wochenendplätze 3 (SO 3, § 10 BauNVO) sind zulässig:
- Wochenendhäuser als Mobilheime mit einer maximalen Grundfläche von 70 m², wobei bei der Ermittlung der Grundfläche ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt bleibt,
 - Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, Vorzelte, Zelte und andere bewegliche Unterkünfte,
 - Anlagen für die Platzverwaltung,
 - Sanitäreinrichtungen,
 - sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.
- 2.2 Im SO 3 ist eine maximale Grundfläche von 5.700 m² zulässig.
- B) Für die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 5 und 7 wird folgendes bestimmt:**
- Maßnahmentyp 5: Anlage eines naturnahen Eichen-Birkenwaldes**
- Aufforstung eines naturnahen Laubwaldes,
 - Pflanzdichte mindestens ein Gehölz pro 2,5 m²,
 - ausschließliche Verwendung standortheimischer Arten (Stiel-Eiche, Sand-Birke, Eberesche, Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Besenginster und Hundsrose), soweit verfügbar Verwendung geeigneter forstlicher Herkunftsgebiete;
 - Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig;
 - keine Neuanlage von Wegen.
- Maßnahmentyp 7: Erhalt und Entwicklung eines naturnahen Waldmantels**
- Erhalt vorhandener Laubholzbestände, Entfernung von Nadelholz sowie standortfremder Bestockung;
 - für künftige Anpflanzungen ausschließliche Verwendung standortheimischer Arten (Stiel-Eiche, Sand-Birke, Eberesche, Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Besenginster und Hundsrose), soweit verfügbar Verwendung geeigneter forstlicher Herkunftsgebiete;
 - Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- C) Die sonstigen Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplanes werden unverändert beibehalten.**
- Wilsum, den
-
Bürgermeister

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/20576615 unverzüglich gemeldet werden.
- Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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.
2. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Holzbiotopen und etwaigen Feuchtbiotopen 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 Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli abgesprochen werden, da hierauf keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten 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.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
3. Der Änderungsbereich liegt th. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Nr. 8 „Uelsener Berge“. Die geltende LSG-Verordnung ist zu beachten.
4. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) vom 12. April 1984 (Nds. GVBl. S. 109) in der aktuellen Fassung zu beachten.

- HINWEISE**
1. Wochenendhäuser/Mobilheime über 40 m² Grundfläche unterliegen der Baugenehmigungspflicht.
2. 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.
3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
4. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, einzuhalten.
5. Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Merkblatt DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.
6. Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
7. An das Gebiet grenzen teilweise 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 ortsüblich hinzunehmen.



AUSLEGUNGSFASSUNG

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „SONDERGEBIET ERHOLUNGSPARK WILSUMER BERGE“ (VEREINFACHTES VERFAHREN § 13 BauGB) GEMEINDE WILSUM

SAMTGEMEINDE UELSEN / LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Samtgemeinde Uelsen (www.uelsen.de) bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am in Kraft getreten. Auf die Bekanntmachung im Internet ist am in dem "Graf-schaffer Nachrichten" hingewiesen worden.
Wilsum, den	Wilsum, den
..... Bürgermeister Bürgermeister
Der Rat 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.	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.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschli. gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Wilsum, den
Wilsum, den Bürgermeister
..... Bürgermeister Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
Wilsum, den
..... Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO
D e h l i n g & T w i s s e l m a n n
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 25.03.2021