

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Art der baulichen Nutzung

- SO** Sondergebiet "Hotel / Gastronomie / Ferienhäuser" (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)
- SO1** (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1)
- SO2** (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2)

#### Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Geschossflächenzahl
- 1,2** Grundflächenzahl
- GR** maximal zulässige Grundfläche
- I / II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a 15** abweichende Bauweise - Gebäude bis 15 m Länge sind zulässig (Abstände nach § 5ff NBauO; siehe Planungsr. Festsetzung Nr. 3.1)
- a 50+** abweichende Bauweise - Gebäude über 50 m Länge sind zulässig (Abstände nach § 5ff NBauO; siehe Planungsr. Festsetzung Nr. 3.1)
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- B** Baugrenze

#### Verkehrsflächen

- ▲▲▲** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- RVM** Zweckbestimmung: Regenwasserversickerungsmulde

### 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 -
- A** Erhalt vorhandener Wallhecken
- B** Erhalt vorhandener Feldhecken
- zu erhaltende Einzelbäume

#### Sonstige Planzeichen

- ▲▲▲▲** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- ▲▲▲** Lärmschutzwand (h = 2,0 bis 3,0 m), (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.3)
- ▲▲▲▲** Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.3)
- PLS II-IV** Passiver Lärmschutz, Lärmpegelbereiche II - IV, DIN 4109 (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)
- Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts Lr > 45 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

#### Nachrichtliche Übernahmen

- L** Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes: Landschaftsschutzgebiet 8 "Uelsener Berge"
- ◀** Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

#### 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 394).
- Bauzonungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zul. geändert d. Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 176).
- Planzeichenvordnung 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 v. 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240).
- Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG)** - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zul. geändert d. Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

### 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 Uelsener Berge einen Bebauungsplan, 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

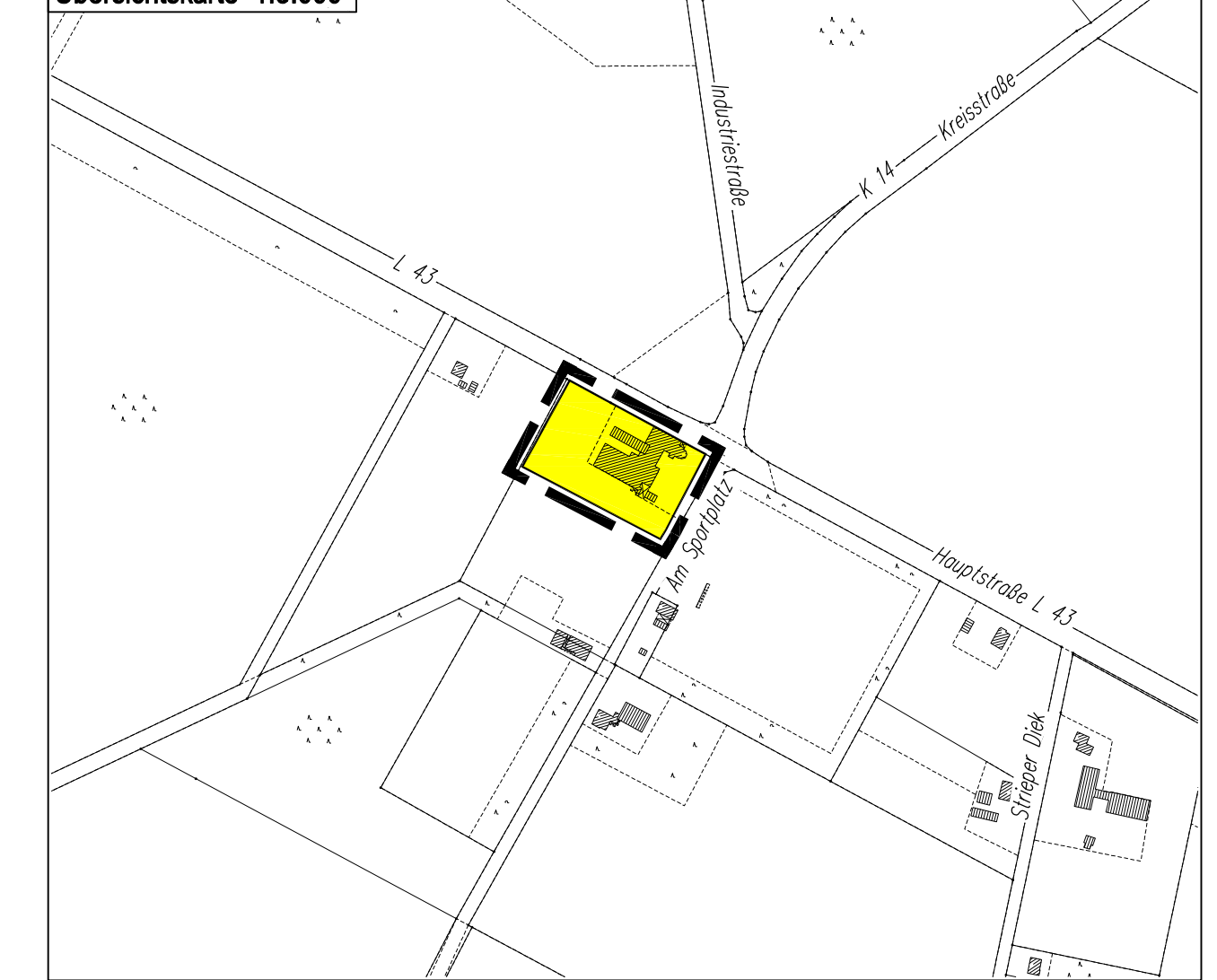
#### A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)**  
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) „Hotel / Gastronomie / Ferienhäuser“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen). Das SO wird wie folgt untergliedert:
  - 1.1 SO1**  
Zulässig sind:
    - Hotelbetriebe mit Wellnessbereichen, Außengastronomie und Konferenzräumen,
    - Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie und Gästezimmern;
    - maximal 4 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
    - zugehörige Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume;
    - Stellplätze für Kfz sowie sonstige Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.
  - 1.2 SO2**  
Zulässig sind
    - 6 Ferienhäuser (Lodges) für jeweils max. 6 Personen und einer Grundfläche von jeweils max. 84 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Terrasse von jeweils max. 21 m<sup>2</sup>;
    - Zuwegungen, Abstellflächen sowie sonstige Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, u. 19 BauNVO)**  
Das SO1 erhält eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Im SO2 darf die zulässige Grundfläche (GR) maximal 1.000 m<sup>2</sup> betragen.
  - 2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließende Straße (hier: Straße „Am Sportplatz“) bis OKFF EG, in der Mitte des Gebäudes 1,00 m nicht überschreiten.
  - 2.2 Die maximale Gebäudehöhe, gemessen senkrecht von OKFF EG bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf im SO1 12,00 m und im SO2 6,00 m nicht überschreiten. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ist ausnahmsweise zulässig.
  - 2.3 Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im SO1 auf 2 und im SO2 auf 1 begrenzt.
  - 2.4 Im SO2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück erschlossen wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugentanteil) oder Schotterrasen. Im SO1 gelten die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO uneingeschränkt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 u. 23 BauNVO)**  
Im SO1 wird eine abweichende Bauweise a50+ festgesetzt; hierdurch werden auch Baukörperlängen über 50 m in offener Bauweise zulässig. Im SO2 wird eine abweichende Bauweise a15 festgesetzt, hierdurch wird die max. Baukörperlänge in offener Bauweise auf 15 m begrenzt.
  - 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.
  - 3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**  
In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen, als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Hauptstraße (L 43) bei Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallimmissionsniveau gemäß der ermittelten, dargestellten und nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.  
PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A))  
PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A))  
PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 65-70 dB(A))
  - 4.1 In den Bereichen zwischen der Hauptstraße und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts Lr > 45 dB(A) nachts) sind für Fenster von Schlafräumen bzw. vom Schlaftyp geeigneten Räumen in den festgelegten Mindesthöhen Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschallimmission der Außenfassade nicht verschlechtern. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn die Räume mit weiteren Fenstern ausgestattet sind, die nicht im Überschreitungsbereich liegen. Details sind dem Immissionschutz-Gutachten (Normec uppenkamp GmbH, 30.01.2024) zu entnehmen (Anlage des Umweltberichts).
  - 4.2 Zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm von der Landesstraße 43 (L 43) sowie durch Sportläufe in den angrenzenden Sportanlagen sind die im Plan gekennzeichneten Lärmschutzwände (LSW) in den festgelegten Mindesthöhen, gemessen über Oberkante der nächstliegenden fertigen Wegefläche/Straße, zu errichten.
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“ dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung einer degenierten Wallhecke. Die Fläche ist als naturnaher Gehölzbestand mit extensiv genutzten randlichen Kreuzäusen, die die Gesamtschallimmission der Außenfassade nicht verschlechtern. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn die Räume mit weiteren Fenstern ausgestattet sind, die nicht im Überschreitungsbereich liegen. Details sind dem Immissionschutz-Gutachten (Normec uppenkamp GmbH, 30.01.2024) zu entnehmen (Anlage des Umweltberichts).
  - 5.1 Die private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „B“ dient dem Erhalt einer Baumhecke. Randlich ist die Anlage einer wurzelschonenden Lärmschutzwand entlang der L 43 zulässig. Im Zuge aller Baumaßnahmen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutz der Gehölzbestände einzuhalten. Maßnahmen der Verkehrssicherung und Unfallverhütung bleiben zulässig.
  - 5.2 Die private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „C“ dient dem Erhalt einer Baumhecke. Randlich ist die Anlage einer wurzelschonenden Lärmschutzwand entlang der L 43 zulässig. Im Zuge aller Baumaßnahmen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutz der Gehölzbestände einzuhalten. Maßnahmen der Verkehrssicherung und Unfallverhütung bleiben zulässig.
  - 5.3 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und der Abriss von Gebäuden ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen in den gärtnerisch genutzten Bereichen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem auch die restliche Freimachung des Baufeldes nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. abgeschoben werden, da hier keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungselevanter Tierarten zu erwarten sind und etwaige flugfähige Jungvögel dort rechtzeitig erkannt werden können. Sollte das Abschleichen von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eintritt dieser Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von geschützten Brutstätten (Vögel u. Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Beseitigung 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 bestehenden Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
  - 5.4 Aus Gründen des Fliehdramas- und Insektenstanzschutzes muss die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Der Spektralbereich der Lampen muss zwischen 570 und 630 nm liegen. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbwert „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen wenigen starken Lichtquellen vorzuziehen. Kugellampen dürfen nicht verwendet werden.
  - 5.5 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind u.a. das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Arbeitsblatt DWA-AM 102) sowie die Versickerungsuntersuchung (M & O Büro für Geowissenschaften, 31.08.2022, sowie der Erläuterungsbericht zur Versickerung, Rückhaltung und Einleitung von Niederschlagswasser (Architekt Paul Hoppe, 05.09.2023) zu beachten.
- B Örtliche Bauvorschriften – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO**  
  1. Im SO1 muss die Dachausbildung als Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 15 Grad betragen. Teile eines Hauptgebäudes dürfen bis zu einer Grundfläche von max. 30 % der Gesamtgrundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes auch mit Flachdach errichtet werden. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO dürfen ebenfalls mit Flachdach errichtet werden.
  2. Dacheneindeckungen geneigter Dächer sind in den Farben grau-antrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dacheneindeckungen sind unzulässig. Abweichend hiervon sind Dachbegrenzungen sowie Solaranlagen auf Dächern grundsätzlich zulässig.
  3. Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen sowie Eiben (Taxus baccata) und europäischen Lärchen (Larix decidua) zulässig. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Holz, Metall, Naturstein, Beton) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus optisch nicht wahrnehmbar sind. Einfriedungen, die überwiegend aus Kunststoffen bestehen, sind nicht zulässig - auch nicht, wenn sie durch Gehölze kaschiert werden.  
Erforderliche Lärmschutzwände sind von den vorstehenden Gestaltungsvorgaben ausgenommen, jedoch grundsätzlich auch zu begrünen (z. B. mit Kletterpflanzen).
  4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Pflanz-/Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen und sonstige erforderliche Nebenanlagen. Schotter-, Split- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht dem Wegebau, der unmittelbaren Gebäudeumschließung oder als Fassaden-Spritzschutzstreifen im Abtropfbereich der Dächer dienen, nicht zulässig. Kunstrasenflächen sind nicht zulässig.

### HINWEISE

1. **Lärmemissionen von der Landesstraße 43, sonstige Verkehrsbelange:** Von der Landesstraße 43 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionserschutzes geltend gemacht werden. Entlang der L 43 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.
2. **Hochwasservorsorge:** Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes z. B. bei Starkregenereignissen ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwassergegnetes 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 vorgesehenen 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. **Ablauf des Oberflächenwassers:** Ein Abfließen des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers auf öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke ist grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainagen) zu vermeiden. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim zu beantragen.
4. **Kampfmittel:** Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet und sein näheres Umfeld nicht vor. Grundsätzlich sollte die Durchführung aller bodeneingetragenen Bauarbeiten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoformation und Landvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover, Tel.: 0511 30245-500 - auch außerhalb der Bürozeiten).
5. **Brandschutzbelange:** 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.
6. **Schutz von Versorgungseinrichtungen:** Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erledigten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
7. **Vermeidung von Leitungsschäden bei Pflanzmaßnahmen:** 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 2013-02, sowie das 1. Beiblatt zu GW 125: Beurteilungskriterien für Baumwurzel-Gasrohrleitungs-Interaktionen (Merkblatt GW 125-B1, Ausgabe 2016-03) einzuhalten.
8. **Schutz von Vegetationsflächen:** Zur Sicherung von Gehölz- und sonstigen Vegetationsflächen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) einzuhalten.
9. **Ortsüblichkeit temporärer landwirtschaftlicher Immissionen:** Im Umfeld des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
10. **Verfügbarkeit u. Einsehbarkeit von fachtechnischen Regelwerken:** DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Itterbeck, Hauptstr. 11, 49847 Itterbeck, zur Einsicht bereit gehalten.

#### Übersichtskarte 1:5.000



### BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „SONDERGEBIET EHEMALIGES HEIDESCHLOSSCHEN ROOLFS“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

#### GEMEINDE ITERBECK

#### SAMTSGEMEINDE UELSÉN / LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

|  |   |
|--|---|
| Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  | Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.                    |
| Iterbeck, den .....  | Iterbeck, den .....   |
| Bürgermeister .....  | Bürgermeister .....   |
| Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegrenzung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegrenzung wurden von ..... bis einschli. .... gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.   | Innenab eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. |
| Iterbeck, den .....  | Iterbeck, den .....   |
| Bürgermeister .....  | Bürgermeister .....   |
| Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegrenzung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der 2. Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegrenzung wurden von ..... bis einschli. .... gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht. | Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: .....   |
| Iterbeck, den .....  | Iterbeck, den .....   |
| Bürgermeister .....  | Bürgermeister .....   |
| Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.   | Osnabrück, den 10.08.2023 / 29.02.2024 / 21.03.2024   |
| Iterbeck, den .....  |   |
| Bürgermeister .....  |   |

**PLANUNGSBÜRO**  
Dehling & Wisselmann  
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung  
Mühlenstraße 3 49074 Osnabrück  
Tel. (0541) 222 57 eMail: p.dehling@web.de