

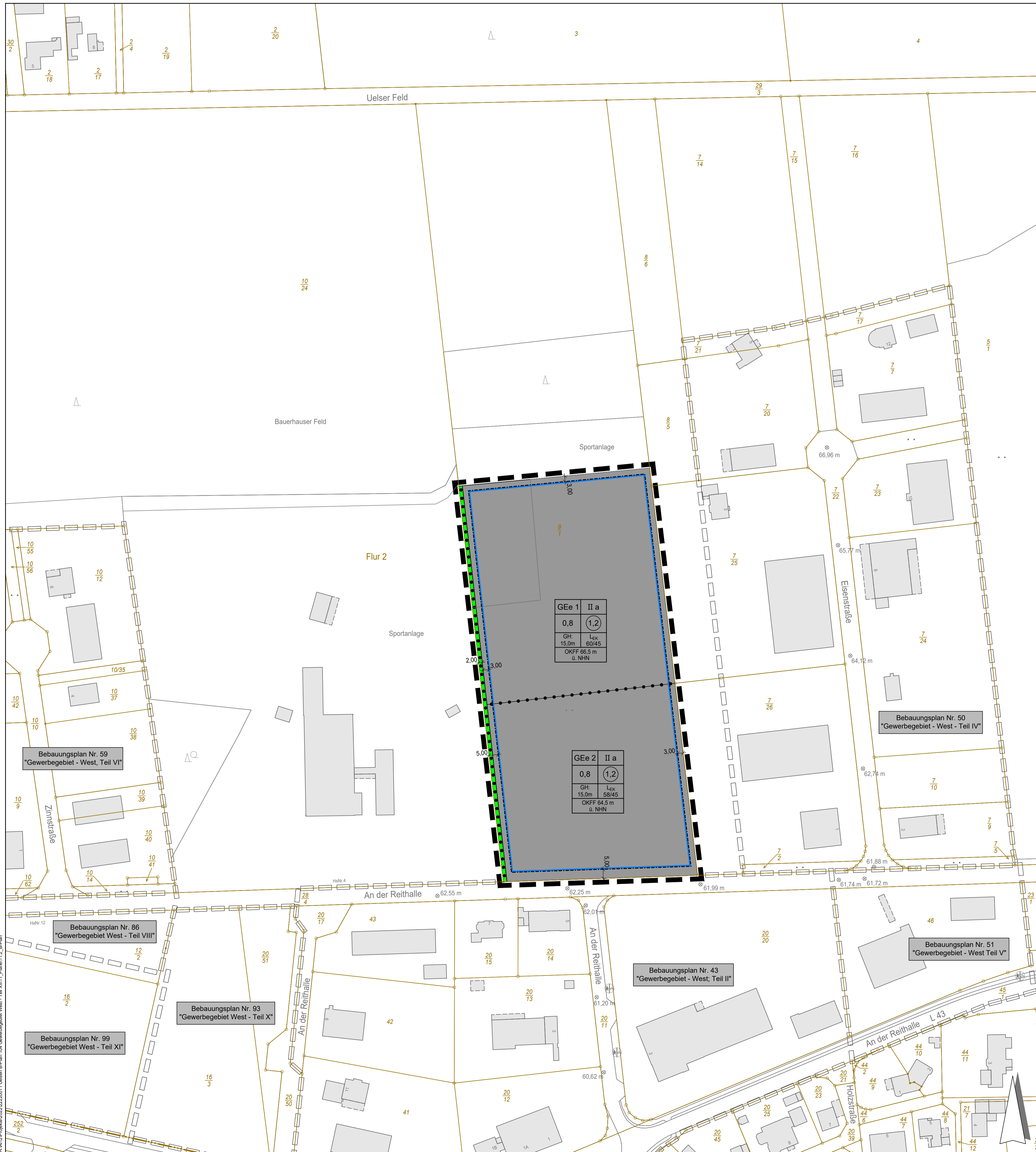


# GEMEINDE UELSEN

## LANDKREIS Grafschaft Bentheim

### Bebauungsplan Nr. 104

### "Gewerbegebiet West - Teil XII"



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- GEE** Gewerbegebiete mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
    - 1,2** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 0,6** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - II** Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - GH** Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - OKFF** Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - überbaubare Grundstücksfläche**
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche**
  - Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen (öffentlich)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Emissionskontingent der Teilfläche für Lärm in dB(A) tags/nachts (gem. DIN 45691)**

#### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hat der Rat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Es gelten die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

#### PLANUNTERLAGE

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Uelsen, Flur 2  
Maßstab: 1:1.000

**Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**

© 2023  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
-Katasteramt Nordhorn-

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.02.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

**Geschäftsbuch:** L4-5/2023

Nordhorn, den ..... (Siegel) .....

#### PLANTZEICHENERKLÄRUNG (gemäß BauGB, BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE) Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i. V. m. der 12. BImSchB (Störfall-Verordnung) darstellen, unzulässig. Die vorgenannten Betriebe und Anlagen werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zugelassen, sofern gutachterlich im Rahmen einer Einzelprüfung nachgewiesen werden kann, dass angemessene Abstände (Sicherheitsabstände) zu den relevanten Umweltschutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d und i BauGB sowie § 3 Abs. 5d BImSchG), auch unter Einbeziehung u. a. von baulichen und technischen Schutzmaßnahmen sowie Notfallkonzepten, zwingend eingehalten werden können.
- Im GE sind, auch ausnahmsweise, unzulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):
  - Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
  - Vergnügungsstätten, Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beschriebene Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei deren Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bodelle, bordellartige Betriebe, sogenannten Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen)
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist im GE der Verkauf nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim - Aktualisierung 2017 - nicht zulässig.
- Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EX}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:
  - GEE 1:  $L_{EX} = 60$  dB(A) / 45 dB(A) pro qm tags / nachts
  - GEE 2:  $L_{EX} = 58$  dB(A) / 45 dB(A) pro qm tags / nachts
 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{i}$  den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Untergeordnete Gebäudeteile und technische Gebäudeeinrichtungen können die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um 3 m überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können im Baumat der Gemeinde Uelsen zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umwelterrichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit erbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchgeführt werden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, lässt sich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüfen, ob Brütgelege oder Nestlinge betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut und auch die Aufzucht abgeschlossen sind. Fällungen / Rodungen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der 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 Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen und Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen. Freimachung Baufeld: Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01.03 bis 31.07) also in der Zeit vom 01.08 bis 28.02 vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzzeitige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01.03 bis 31.07 abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDStGH meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim, NINO-Allee 2, Nordhorn, Tel.: 05921 96 3512 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Teil, 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDStGH bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbesetzungsdezernat direkt.
- Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Getelo-Iterbeck Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Schutzverordnung von 16.10.1990 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 26.05.1997 sowie die Bestimmungen der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 24.05.1995 sind zu beachten.
- Bei der Planung, Bauausführung und dem späteren Betrieb der Entwässerungsleitungen ist das DWA Regelwerk, insbesondere Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ (Januar 2016) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), zu beachten.
- Für den Straßen- und Wegebau dürfen keine Baustoffe und Materialien verwendet werden, die auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten. Die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RISWVag), Ausgabe 2002, sind einzuhalten.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblatt W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (deutsch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, einzuhalten.
- 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 dauerhaften 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.

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Uelsen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Uelsen, den .....

(Bürgermeister) .....

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Uelsen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum. Uelsen, den .....

(Bürgermeister) .....

#### ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Uelsen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten / ergänzten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses geänderten / ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum. Uelsen, den .....

(Bürgermeister) .....

#### SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Uelsen hat in seiner Sitzung am ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB, sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Uelsen, den .....

(Bürgermeister) .....

#### RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gemäß § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden. Uelsen, den .....

(Bürgermeister) .....

#### GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

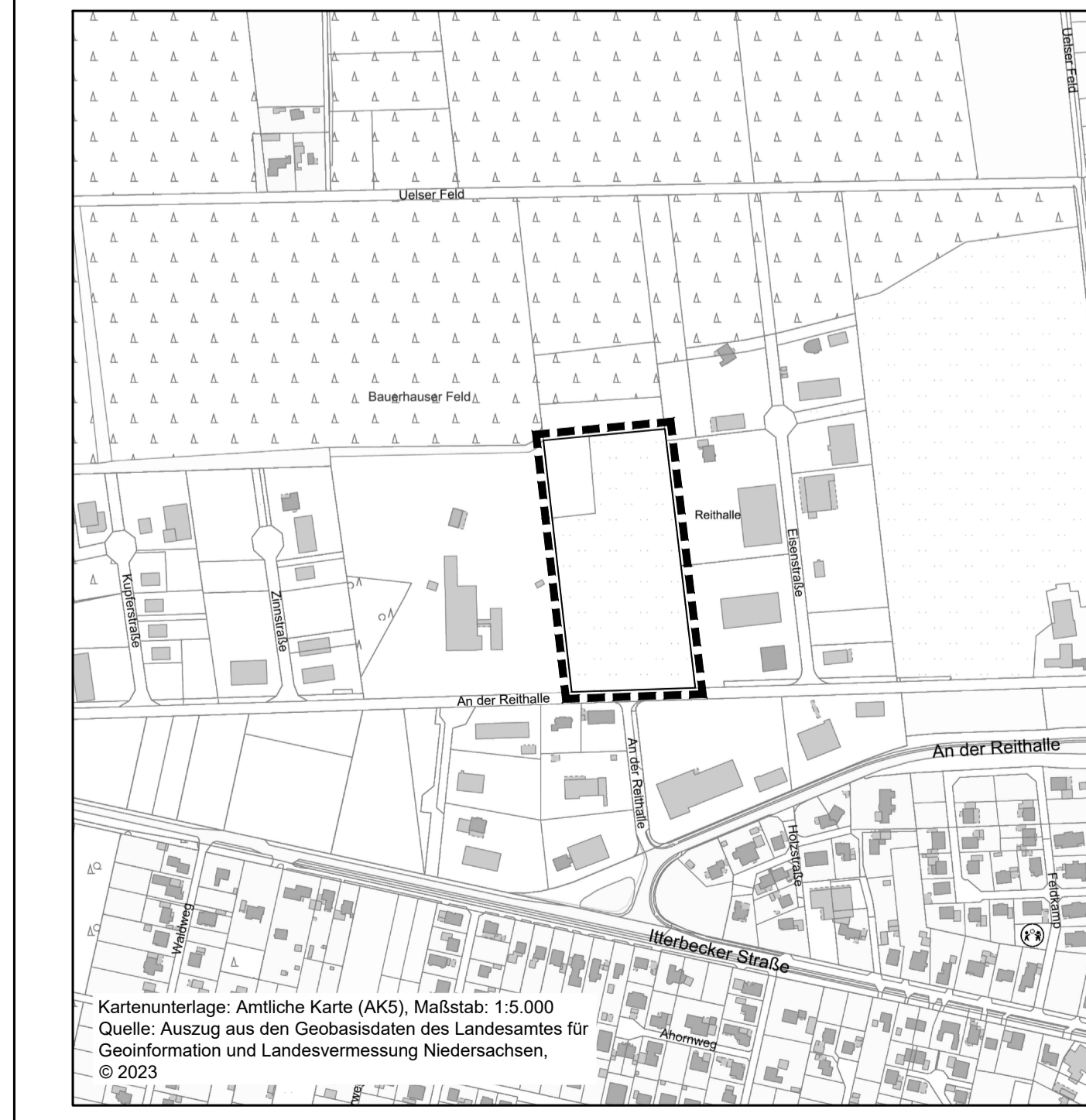
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis dieses Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Uelsen, den .....

(Bürgermeister) .....

**Gemeinde Uelsen**  
Landkreis Grafschaft Bentheim

**Bebauungsplan Nr. 104**  
**"Gewerbegebiet West - Teil XII"**

Entwurf M. 1:1.000



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 Osnabrück  
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819-0  
Telefax (0541) 1819-111  
Internet: www.pbh.org

**pbh**  
PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 22 220 011  
Osnabrück, 26.05.2023