# Gemeinde Emstek

Bebauungsplan Nr. 135 "Halen - Südlich Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften



#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- . Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- 2. Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 8 - 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 (5)
- 3. Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- 4. Innerhalb der festgesetzten Misch- und Wohngebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

- Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe:obere Gebäudekante
- Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
- 5. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Gebäude bis zu einer Länge von max. 20 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- 6. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in
- 7. Innerhalb des Plangebietes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern zwei Gebäude als Doppelhaus aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- . Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF 1) ist das für die Oberflächenentwässerung geplante Regenrückhaltebecken nach Maßgabe des Umweltberichts naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu
- 9. Die entlang von Wallhecken (gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile) im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF 2) sind als halbruderale Gras- und Staudenflur/artenreiche Saumgesellschaft zu entwickeln (Wallheckenschutzstreifen). Innerhalb dieser Fläche sind Überbauungen, Versiegelungen, Verdichtungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art unzulässig.
- 10. Innerhalb der mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belastenden Fläche sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- 11.Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 12. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig, dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- 13. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
  - Zu verwendende Pflanzenarten: Bäume: Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Sand-Birke
- Sträucher: Eingriffliger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunde
- Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 150 cm Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- 14. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist auf den Grundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen) ein Laubbaum oder Obstbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu pflanzen.

# zu verwendende Pflanzenarten:

Arbeiten gestattet.

Laubbäume: Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnuss Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

Hochstamm, 8-10 cm Stammumfang

Obstbäume: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau

# HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie -Stützpunkt Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind noch § 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
- . Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- 3. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf dem Stock gesetzt oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den genannten Zeiträumen als auch die Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- 4. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- 5. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 135 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Ersatzflächenpools "Gut Schwede" kompensiert.
- 6. Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Wasserschutzgebietes "Großenkneten" (Schutzzone III B). Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO), der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Hegel, Sage und Baumweg des Wasserwerkes Großenkneten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sowie die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.
- 7. Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Während zukünftiger Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- 8. Die oben genannten DIN Vorschriften, die nicht rechtswirksam publiziert sind, sind beim Bauamt der Gemeinde Emstek einzusehen.
- 9. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 anzuwenden.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 & 6 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.
- 1. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies oder Schotter) ist auf den Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m über der Oberkante der

angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Hinweis: Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Abs. 3 Nr. 3 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Emstek die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 "Halen - Südlich Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 27.10.2021 als Satzung beschlossen.

Emstek, 04.08.2022

gez. Michael Fischer

### VERFAHRENSVERMERKE

# PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ......). 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.

gez. Timmen Dipl. Ing. Werner Timmen

#### **PLANVERFASSER**

(Öffentl. best. Verm.- Ing.)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner. gez.Hannes Korte

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** 

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 08.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 "Halen - Südlich Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 08.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Michael Fischer Emstek. 04.08.2022 Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 02.06.2021 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 "Halen - Südlich Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 19.06.2021 ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Emstek bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 "Halen - Südlich Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 28.06.2021 bis zum 28.07.2021 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Emstek

04.08.2022 Emstek, .....

gez. M. Fischer Bürgermeister

# **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 135 "Halen - Südlich Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 27.10.2021 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

gez. Michael Fischer Bürgermeister

# INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 135 "Halen - Südlich Marienstraße" mit örtlichen 

gez. Michael Fischer

# **VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. "Halen - Südlich Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung geltend gemacht.

Bürgermeister

# **BEGLAUBIGUNG**

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 135 "Halen - Südlich Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Unterschrift

Flächen für Kompensationsmaßnahmen (ohne Maßstab)



© 2019 KLGLN Flächenpool "Gut Schwede"

Wallhecke: Gemarkung Cappeln, Flur 13, Flurstück 63/1 (45 m Länge, 5 m Breite) Werteinheiten: Gemarkung Cappeln, Flur 12, Flurstücke 138/1 und 137 (68.985 Werteinheiten)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG** 

1. Art der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

6. Grünflächen

Allgemeine Wohngebiete (WA)

zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4

Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. I

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß, z. B. 2

Dorfgebiet (MD)

offene Bauweise

abweichende Bauweise

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und

Fläche für die Abwasserbeseitigung.

hier: Regenrückhaltebecken (RRB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen

zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Erhaltung von Einzelbäumen

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

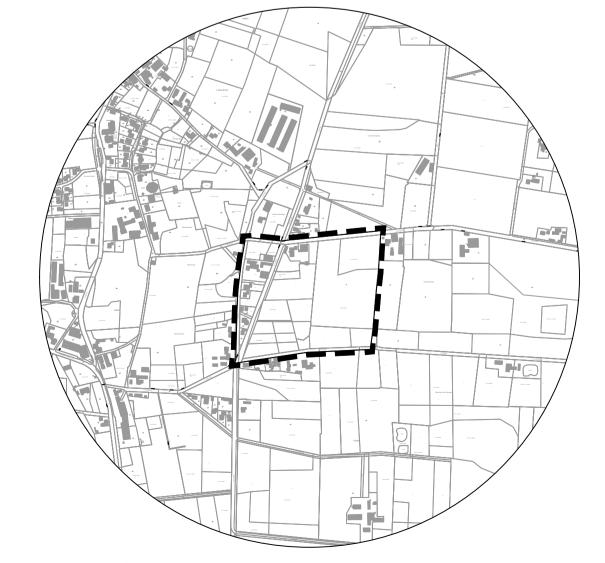
Gemeinde Emstek

Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 135 "Halen - Südlich Marienstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



**Abschrift** 

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

