

Gemeinde Emstek

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



MD
max. 2 WO
0,4 I
GH ≤ 12,00 m

WA
max. 2 WO
0,4 I
ED
a ≤ 20,00 m
GH ≤ 9,00 m

M 1 : 1 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere 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, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 8 - 9 BauNVO (Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innere des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungststätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere der festgesetzten Misch- und Wohngebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesite
- 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.
- Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innere 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.
- Innere 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 Oberflächenwasserung geplante Regenrückhaltebecken nach Maßgabe des Umweltberichtes naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwicklungsfunktion zu erhalten.
- 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 halbrundale Gras- und Staudenflur/artenreiche Saumgesellschaft zu entwickeln (Wallheckenschutzreifen). Innerhalb dieser Fläche sind Überbauungen, Versiegelungen, Verdichtungen, Bodenaufschüttungen und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art unzulässig.
- Innere der mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmerrägers zu belastenden Fläche sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- Innere 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.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abtragungen 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.
- Innere der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf der Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Sand-Birke
Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrösche, Schlehe, Schwarzer Holunder
Qualitäten:
Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innere 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:
Laubbäume: Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnuss
Qualität: Höchststamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang
Obstbäume: Äpfel: Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
Birken: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
Hochstamm, 8-10 cm Stammumfang

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

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 überein.
- 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 widerhandelt. 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 Bebauungsplans 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
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 LGLN
Landsamt 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.

Cloppenburg, den 28.07.2022
gez. Timmen
Dir. Ing. Werner Timmen
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.
Rastede, 19.07.2022
gez. Hannes Korte
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 08.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 "Halen - Südlich Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 08.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Emstek, 04.08.2022
LS
gez. Michael Fischer
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 02.06.2021 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde Emstek einsehbar.
Emstek, 04.08.2022
LS
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 beigelegt.
Emstek, 04.08.2022
LS
gez. Michael Fischer
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 135 "Halen - Südlich Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am 10.08.2022, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 135 ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Emstek, 11.08.2022
LS
gez. Michael Fischer
Bürgermeister

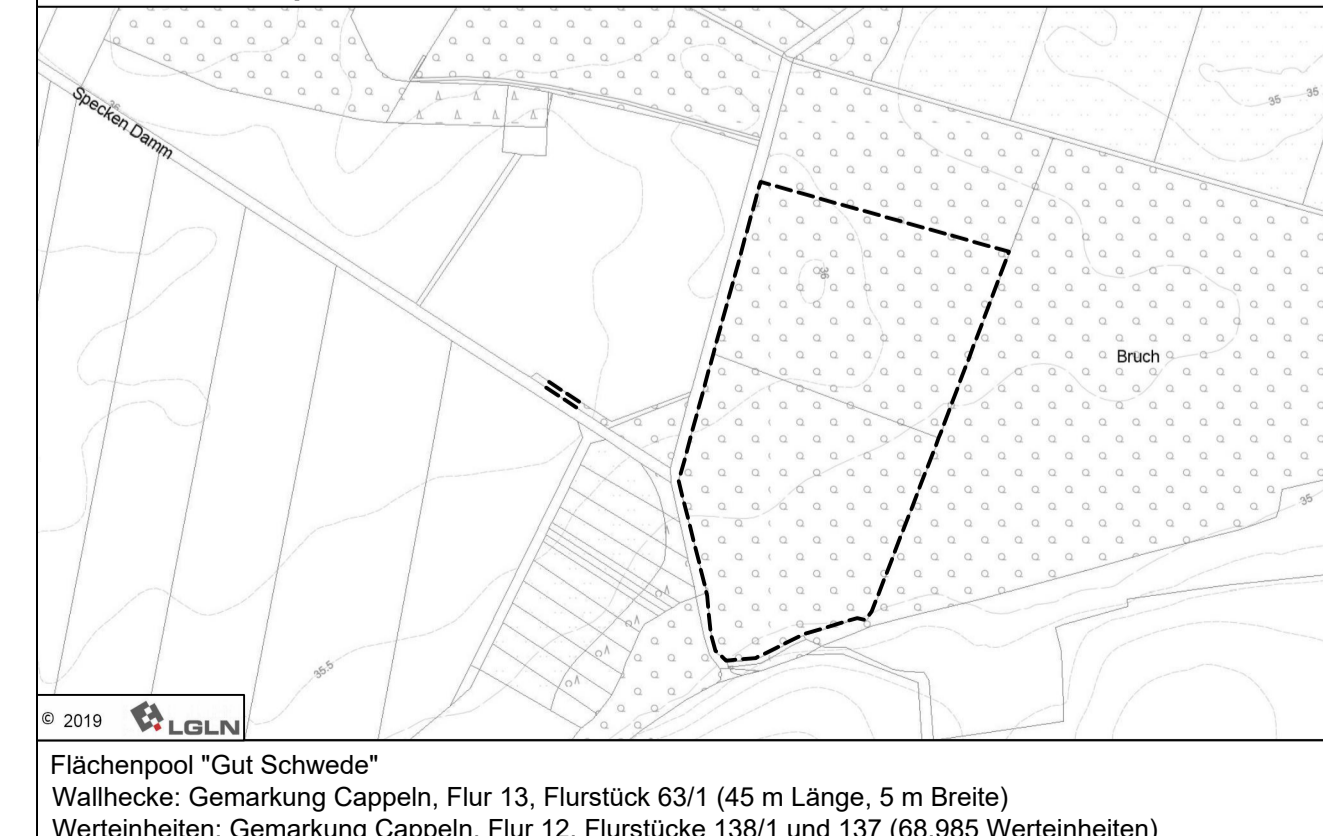
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innere der mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 135 "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.
Emstek,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 135 "Halen - Südlich Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.
Emstek,
Unterschrift

Flächen für Kompensationsmaßnahmen (ohne Maßstab)



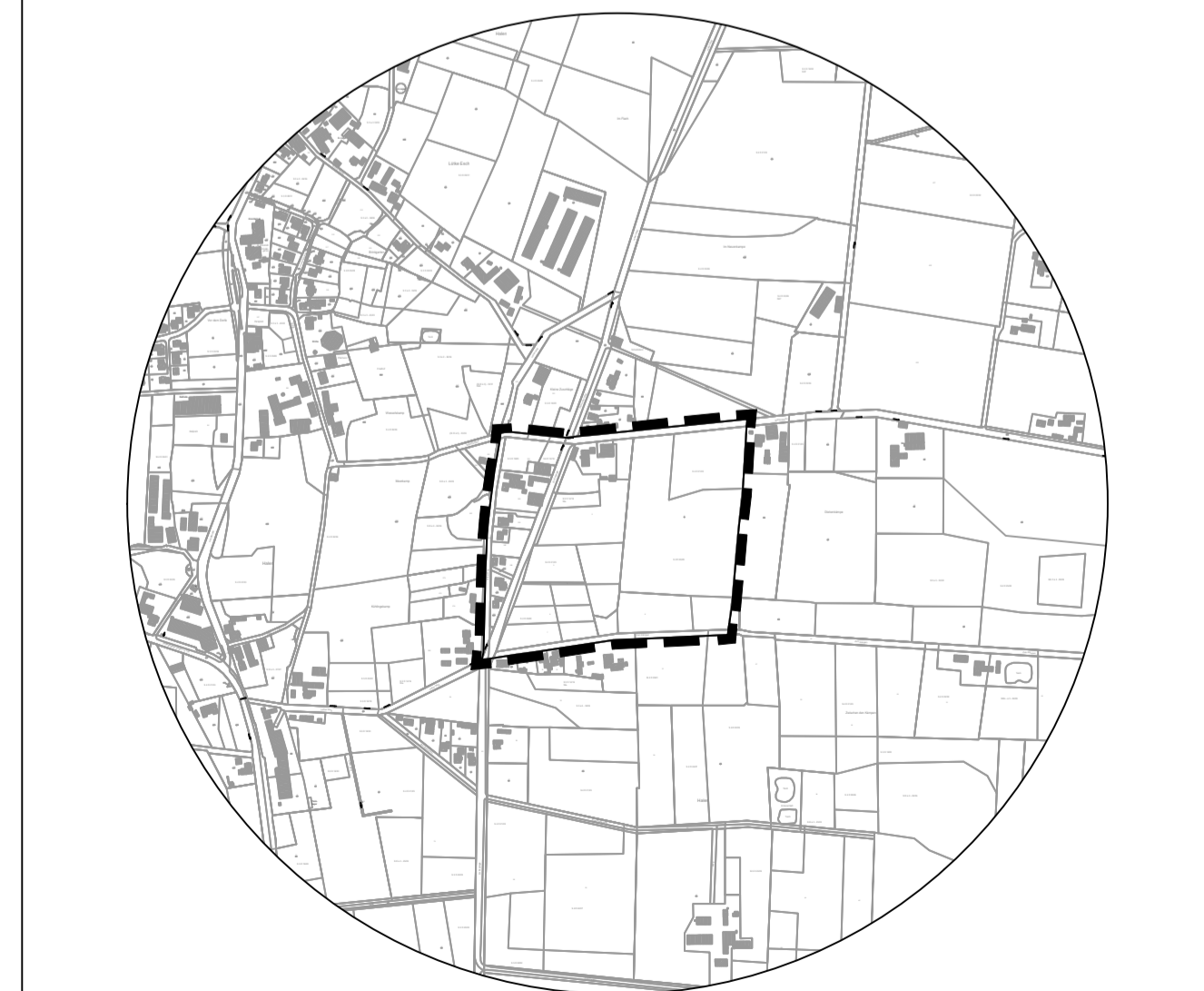
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete (WA)
MD Dorfgebiet (MD)
- Maß der baulichen Nutzung**
max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß, z. B. 2
0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. 1
GH ≤ 12,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
RRB Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)
- Grünflächen**
Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung von Einzelbäumen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Sonstige Planzeichen**
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Gemeinde Emstek Landkreis Cloppenburg

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

Übersichtsplan unmaßstäblich



Abschrift
Urschrift