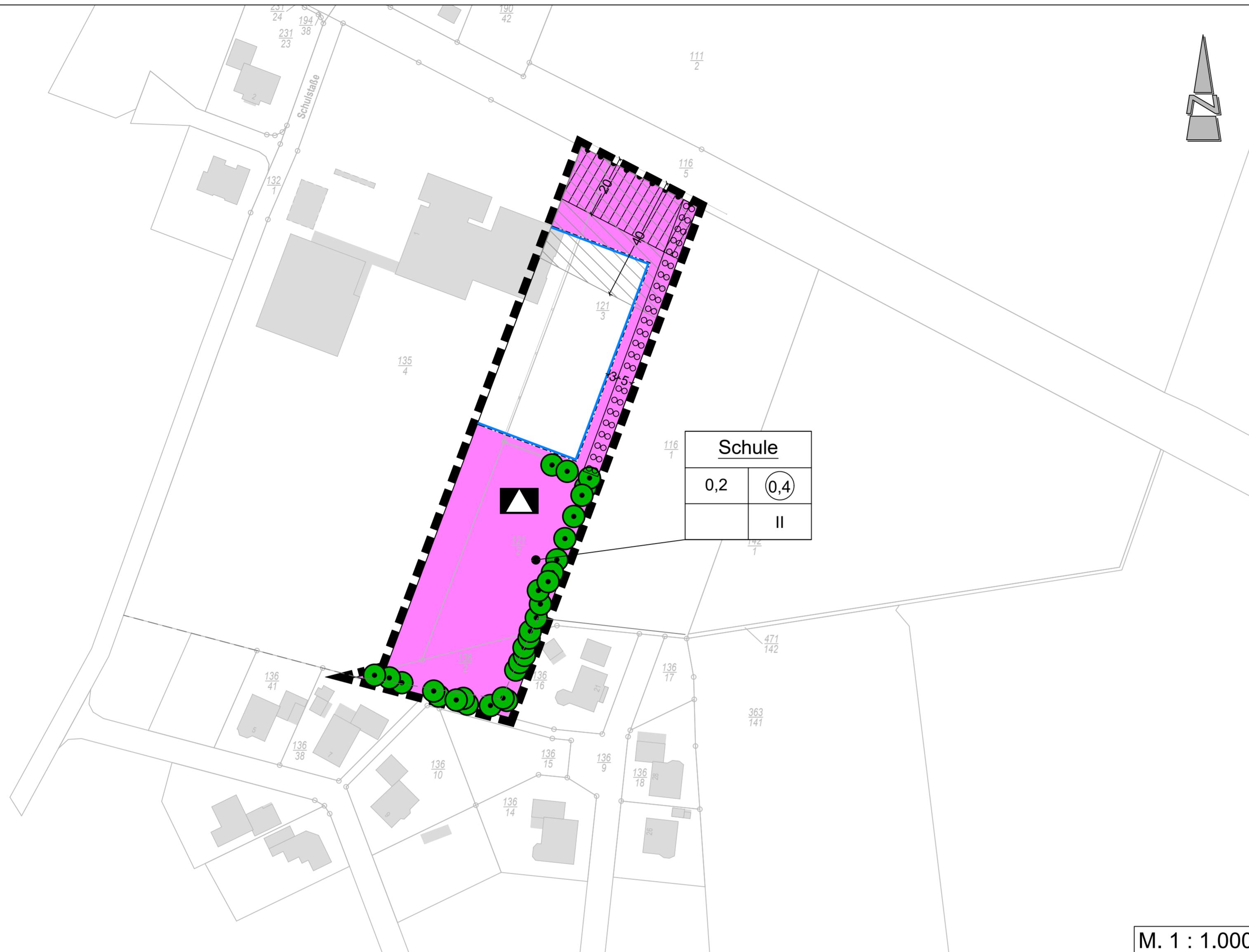


Gemeinde Emstek

Bebauungsplan Nr. 38.1 "Erweiterung Grundschule Höltinghausen"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO unzulässig. (gem. § 23 (5) BauNVO)
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die notwendige Beleuchtung mit insektenverträglichen Leuchten auszuführen. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. In die Anpflanzung sind 9 Hochstämme zu integrieren.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Hainbuche, Steileiche, Sand-Birke,
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder
Qualitäten:
Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, Hochstamm: 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
Im Planbereich des Ursprungsbebauungsplanes befanden sich festgesetzte Einzelbäume. Diese sind in der Örtlichkeit jedoch teilweise nicht mehr vorhanden. Die zu kompensierenden Bäume sind daher entsprechend der oben erläuterten Festsetzung gleichwertig zu ersetzen oder entsprechend in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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.
- 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 eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.
- Wasserrechtliche Genehmigungen bzw. Erlaubnisse zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund oder die Vorflut sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg zu beantragen sowie mit dem OOWV abzustimmen
- Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 38.1 "Erweiterung Grundschule Höltinghausen" in Anspruch genommen: Kompensationsflächenpool "Kaufwald" (Flurstücke 42 und 69, Flur 15, Gemarkung Markhausen).
- Gemäß § 24 (1) NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Gemäß § 24 (2) NStRG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen, bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Das Plangebiet ist gem. § 24 (2) NStRG i. V. m. § 24 (3) NStRG und § 16 NBauO entlang der K178 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.
- Von der K178 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578), anzuwenden.
- Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 38.1 "Erweiterung Grundschule Höltinghausen" in Anspruch genommen: Kompensationsflächenpool "Kaufwald" (Flurstücke 42 und 69, Flur 15, Gemarkung Markhausen, Gesamtfläche rd. 3,2 ha).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Emstek den Bebauungsplan Nr. 38.1 "Erweiterung Grundschule Höltinghausen" als Satzung am 28.06.2023 beschlossen.

Emstek, den

Michael Fischer, Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2022



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 (Az. P22006; Stand vom 20.07.2022). 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

(Siegel)

M. Sc. Axel Timmen
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38.1 "Erweiterung Grundschule Höltinghausen" wurde vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner ausgearbeitet.

Rastede,

Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 "Erweiterung Grundschule Höltinghausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 09.09.2022 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Emstek,

Michael Fischer, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 30.11.2022 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38.1 "Erweiterung Grundschule Höltinghausen" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 10.12.2022 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38.1 "Erweiterung Grundschule Höltinghausen" hat mit der Begründung vom 19.12.2022 bis zum 26.01.2023 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Emstek,

Michael Fischer, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 38.1 "Erweiterung Grundschule Höltinghausen" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2023 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Emstek,

Michael Fischer, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 38.1 "Erweiterung Grundschule Höltinghausen" ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 38.1 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Emstek,

Michael Fischer, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 38.1 "Erweiterung Grundschule Höltinghausen" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes 38.1 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emstek,

Michael Fischer, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 "Erweiterung Grundschule Höltinghausen" stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek,

Michael Fischer, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Maß der baulichen Nutzung

- 0,2 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse

2. Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule"

3. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Zu erhaltende Bäume im Bestand
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. Informelle Darstellungen

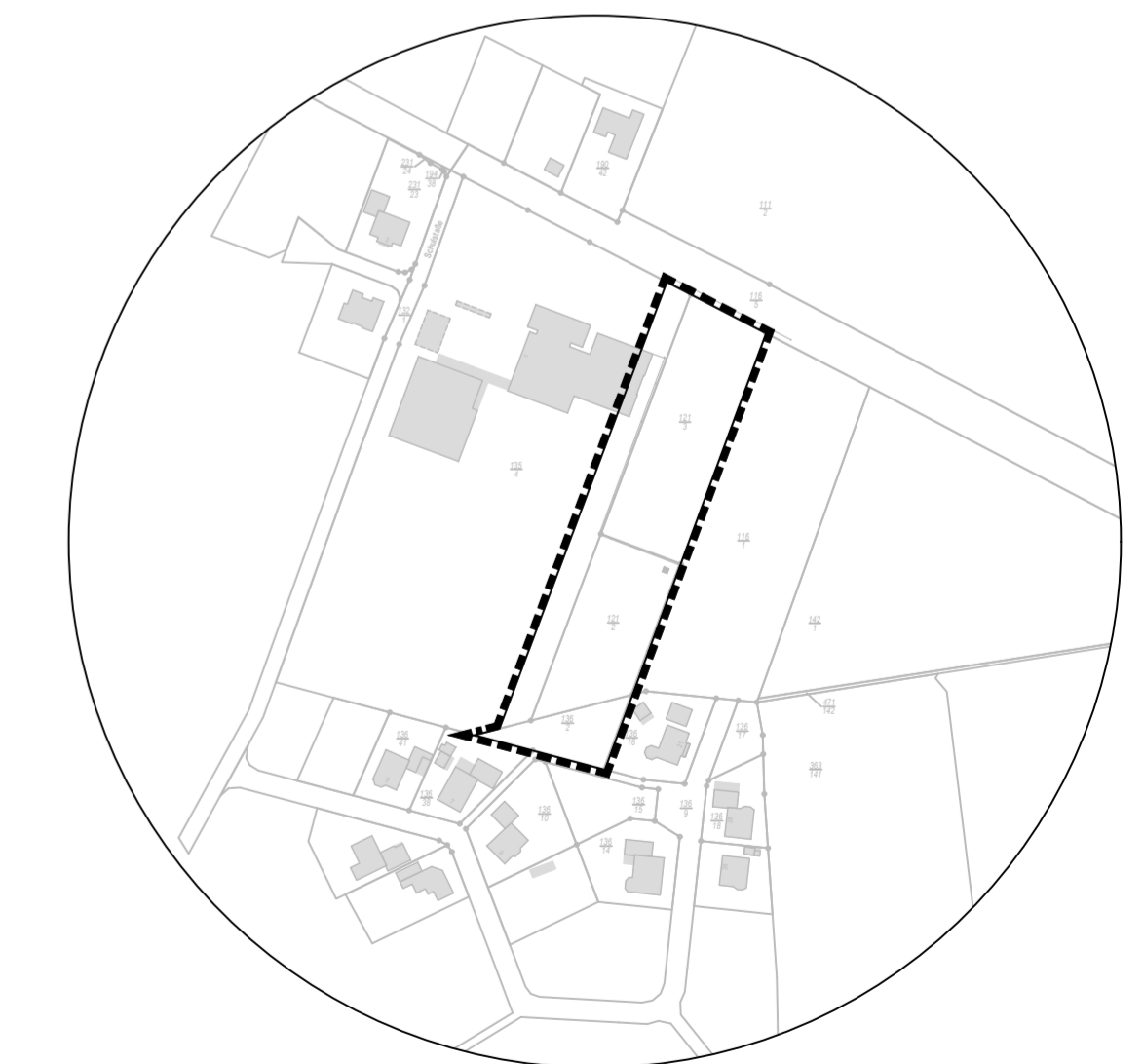
- Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG
- Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStRG
- Entwässerungsgraben (offen, ungefähre Lage)
- Entwässerungsgraben (verrohrt, ungefähre Lage)

Gemeinde Emstek

Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 38.1 "Erweiterung Grundschule Höltinghausen"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

