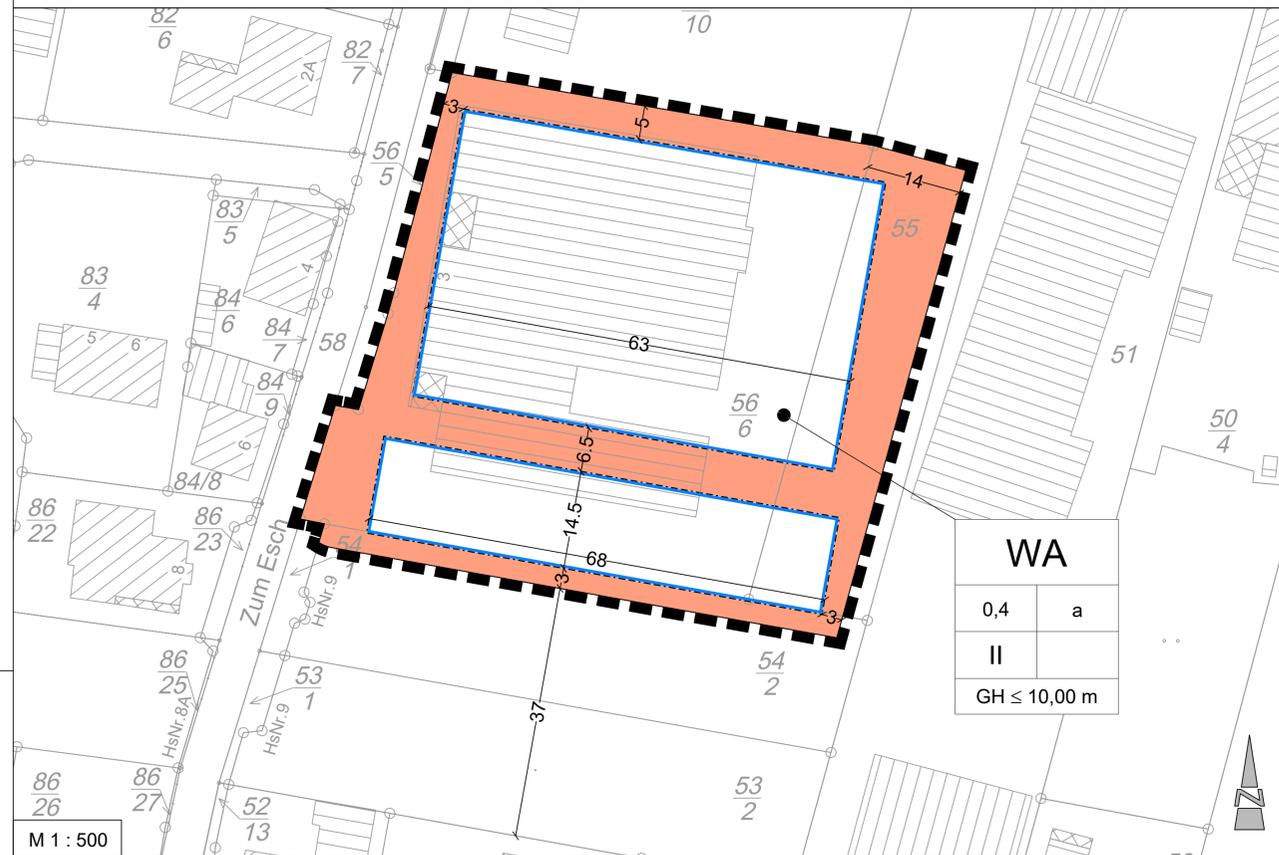


Gemeinde Emstek

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137.1 "Emstek - Östlich Zum Esch"



Vorhaben- und Erschließungsplan



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 9 (2) BauGB ausschließliche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH): Oberkante des Gebäudes (Attika)
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
- Innerhalb der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Langenbegrenzung.
- Innerhalb des Plangebietes sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 unteren Denkmal- schutzbehörde des Landkreises Cloppenburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 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 Arbeit gestattet.
- Das nördlich des Plangebietes befindliche Gebäude Lange Straße 8 ist denkmalgeschützt. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Baumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmals bedürfen eine denkmalrechtliche Genehmigung, § 10 NDSchG.
- Von der Landesstraße 836 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
- 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 Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen 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.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) anzuwenden.

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137.1 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 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

VORHABENBESCHREIBUNG

Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137.1 den Bau von neun Mehrparteienhäusern mit jeweils sechs Wohneinheiten vor. Wobei jeweils zwei Wohnungen in den geplanten zwei Vollgeschossen und zwei Wohnungen im Staffelgeschoss angeordnet werden sollen.

Die Fassade wird aus Verblendenmauerwerk in Beigetönen hergestellt. Als gestalterisches Element sind Holzverschalungen vorgesehen.

Die Erschließung der südlichen Bauzeile erfolgt über eine Planstraße, die im Rahmen der Erschließung der östlich und südlich gelegenen Flächen hergestellt wird. Die übrigen sechs Gebäude werden über neu anzulegende Wege und die Tiefgaragenzufahrt erschlossen. Diese werden an die Straße Zum Esch angebunden.

Um den entstehenden Stellplatzbedarf zu decken, ist im nördlichen und zentralen Teil des Plangebietes der Bau einer Tiefgarage mit 71 Stellplätzen vorgesehen. Zusätzlich werden an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137.1 Stellplätze angeordnet. Im übrigen Plangebiet werden ausschließlich Besucherstellplätze und Stellplätze mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge geschaffen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Abs. 3 Nr. 3 & 6 NBauO der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Emstek in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Emstek, (Siegel) Bürgermeister M. Fischer

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2020 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 19.03.2020). 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
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg
 (Unterschrift) Siegel

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emstek, (Unterschrift) Bürgermeister M. Fischer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich und auf der Homepage der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen und war im Internet einsehbar.

Emstek, (Unterschrift) Bürgermeister M. Fischer

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Emstek, (Unterschrift) Bürgermeister M. Fischer

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Des Bebauungsplan Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Emstek, (Unterschrift) Bürgermeister M. Fischer

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emstek, (Unterschrift) Bürgermeister M. Fischer

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek, (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

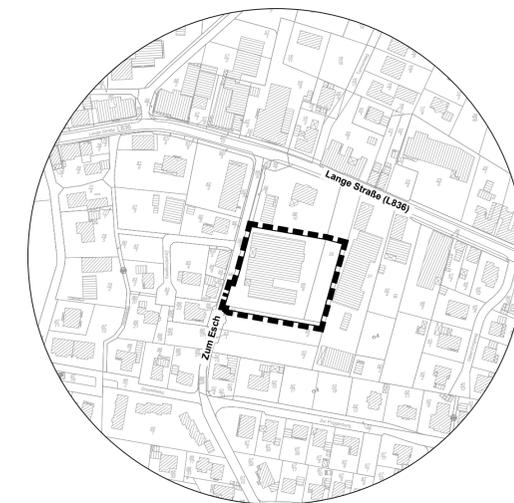
- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
 GH ≤ 10,00 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z.B. 10,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 a abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans

Gemeinde Emstek

Landkreis Cloppenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137.1 "Emstek - Östlich Zum Esch" gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan unmaßstäblich

Endfassung

04.08.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
 Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

