Gemeinde Emstek

Bebauungsplan Nr. 138 "Emstek - Hesselnfeld - Hinterste Kamp" mit örtlichen Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA 3) 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, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

3. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 5 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

4. Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen" sind die folgenden Anlagen zulässig:

   - Kindertagesstätten,
   - Einrichtungen für die Tages- und Nachtpflege,
   - Betreutes Wohnen / Seniorenheime / Pflegeheime,
   - Nachbarschaftszentrum.

5. Innerhalb der festgesetzten Misch- und Wohngebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe:obere Gebäudekante

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

6. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 3) und Mischgebiete (MI) Gebäude bis zu einer Länge von max. 20 m bzw. 30 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

7. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlage in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

8. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 & WA 2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Wohngebäude als Doppelhaus oder Hausgruppe aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

9. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA3) und des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

10. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Parkanlagen dienen zulässig. Hierzu gehören Bänke, Sitzgruppen, Terrassen oder Pergolen, Einfriedungen, Wege, Beleuchtungsanlagen sowie Sport- und Spielgeräte. Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteln, Schotterrasen, Kies-/Splittverabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen.

11. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das für die Oberflächenentwässerung geplante Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten.

12. 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 Holunder

    Qualitäten:
    Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
    Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

13. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 12 zu entnehmen.

14. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist auf den Grundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen) ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

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

    Obstbäume: Äpfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
    Birnen: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
    Qualität: Hochstamm, 8-10 cm Stammumfang

15. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen mit der Bezeichnung Planstraßen ist je 300 m² versiegelter Verkehrsfläche ein kleinkroniger Laubbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

    zu verwendende Pflanzenarten:
    Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Weißdorn, Rotdorn, Hainbuche

    Qualitäten:
    Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gemäß dem Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde sind aufgrund des hohen archäologischen Potentials vor Beginn der Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen.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 nach § 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 Arbeiten gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3. Innerhalb des Plangebietes verläuft nördlich und östlich der Hesselnfelder Straße (Flurstücke 35/2, 35/3, 35/4, 36, 37/2, 37/3 & 37/4) eine Trinkwasserleitung des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut und nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld der Baumaßnahmen beim OOWV zu erfragen (Betriebsstelle Thülsfelde).

4. 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. Für den Feldsperling sind 3 artspezifische Nistkästen im oder in der Nähe vom Plangebiet fachgerecht anzubringen und zu erhalten. Das Ausbringen der Nistkästen ist rechtzeitig vor der nächsten Brutzeit von einer fachkundigen Person umzusetzen.

5. 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.

6. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 138 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Ersatzflächenpools "Gut Schwede" kompensiert.

7. Die oben genannten DIN Vorschriften, die nicht rechtswirksam publiziert sind, sind beim Bauamt der Gemeinde Emstek einzusehen.

8. 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. 138 überein.

9. 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.

10. 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. 138 "Hesselnfeld - Hinterste Kamp" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 16.03.2022 als Satzung beschlossen.

Emstek, ...

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
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 und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az.P20002; Stand vom 26.02.2020). 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.....

(Siegel)

Dipl. Ing. Werner Timmen
(Öffentl. best. Verm.- Ing.)

PLANVERFASSER

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

Rastede, ...

.....
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 03.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Hesselnfeld - Hinterste Kamp" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 11.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emstek, ...

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 22.09.2021 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 "Hesselnfeld - Hinterste Kamp" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 19.11.2021 ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Emstek bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 "Hesselnfeld - Hinterste Kamp" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 29.11.2021 bis zum 29.12.2021 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Emstek einsehbar.

Emstek, ...

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 138 "Hesselnfeld - Hinterste Kamp" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 16.03.2022 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Emstek, ...

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 138 "Hesselnfeld - Hinterste Kamp" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 138 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Emstek, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Emstek, ...

.....
Bürgermeister

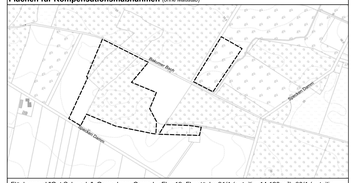
BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Hesselnfeld - Hinterste Kamp" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek, ...

.....
Unterschrift

Flächen für Kompensationsmaßnahmen (ohne Maßstab)



Flächenpool "Gut Schwede", Gemarkung Cappeln, Flur 13, Flurstücke 31/1 (anteilig, 14.120 m²), 60/1 (anteilig, 17.015 m²) , 63/2 (anteilig, 963 m²), 63/1 (anteilig, 36.511 m²) und 179/55 (anteilig, 3.898 m²)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete (WA)
- MI — Mischgebiet (MI)
- max. 2 WO — Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß, z. B. 2

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
- I — Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. I
- GH ≤ 12,00 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

- ED — Einzelhäuser zulässig
- D — Doppelhäuser zulässig
- DH — Hausgruppen zulässig
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf hier: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung
- F+R — Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- RRB — Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)

7. Grünflächen

- Grünfläche
- öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage

8. 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 zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

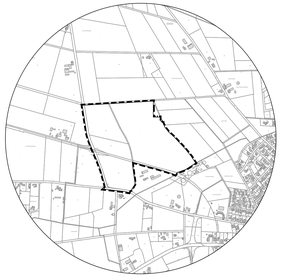
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gemeinde Emstek

Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 138
"Emstek - Hesselnfeld - Hinterste Kamp"
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift

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