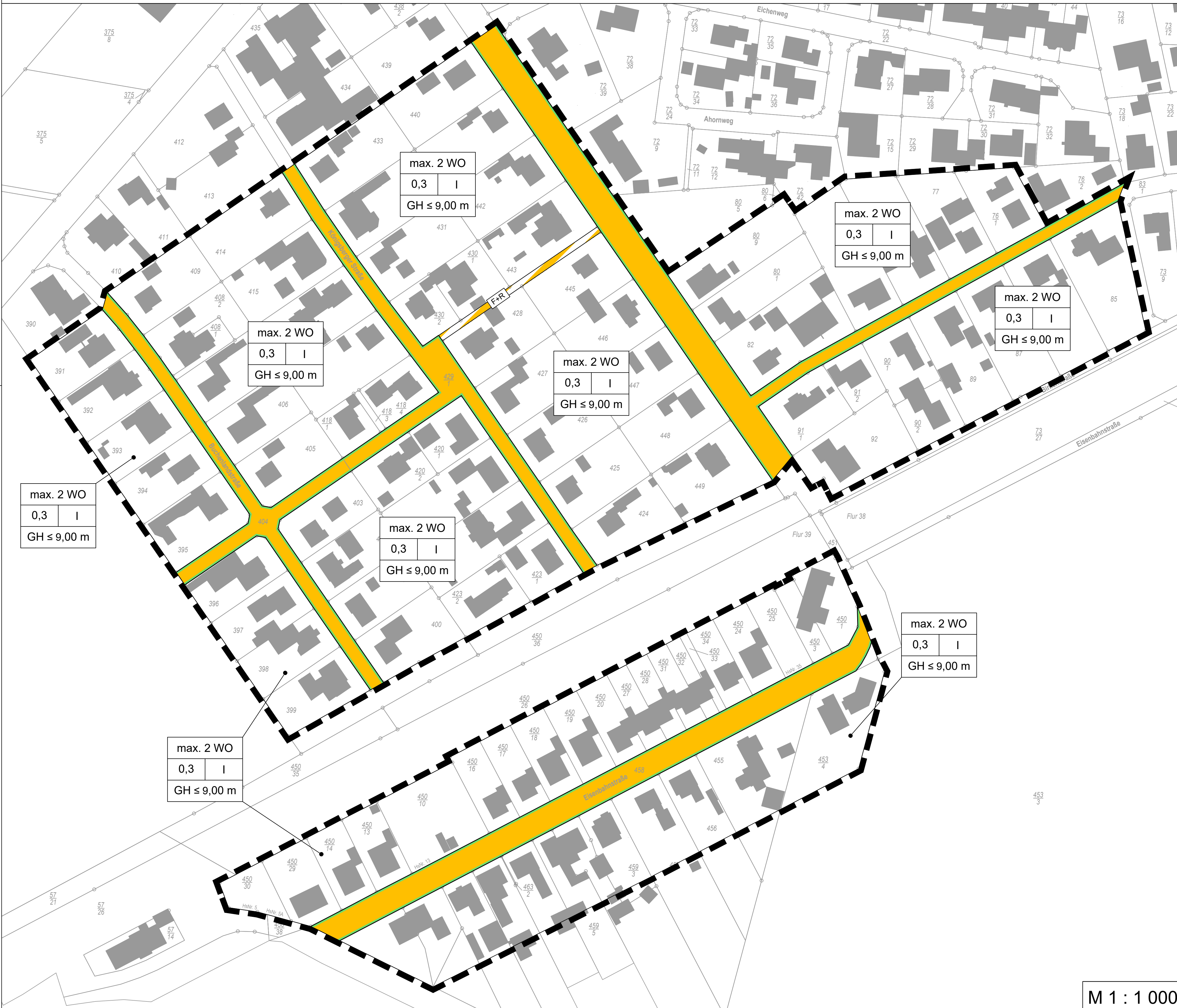


# Gemeinde Emstek

## Einfacher Bebauungsplan Nr. 144 "Höltinghausen - Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1 000

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäusesite
- Innerhalb des Plangebietes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Wohngebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gemäß dem Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde sind 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, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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 Niedersächsischen 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- 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 abgeschritten, auf dem Stock gesetzt oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den genannten Zeiträumen als auch 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.
- 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.
- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO), die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Hagel, Sage und Baumweg) des Wasserwerkes Großenkneten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes - Wasserschutzgebiet Großenkneten - sowie die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWs -), in den jeweils gültigen Fassungen, sind zu beachten.
- Von der K 178 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 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 Einfriedigungen 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 einfachen Bebauungsplanes Nr. 144 "Höltinghausen - Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 28.06.2023 als Satzung beschlossen.

Emstek, 16.08.2023 L.S. (Siegel) gez. M. Fischer  
Bürgermeister M. Fischer

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

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

© 2022 LGLN  
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P22013; Stand vom 09.12.2022).

Cloppenburg, den 24.07.2023

gez. Timmen L.S. (Siegel)  
M. Sc. Axel Timmen  
(Offent. best. Verm.-Ing.)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 144 "Höltinghausen - Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, 20.07.2023 gez. O. Mosebach  
Unterschrift

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 30.11.2022 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 144 "Höltinghausen - Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 08.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emstek, 16.08.2023 gez. M. Fischer  
Bürgermeister M. Fischer

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 30.11.2022 nach Erörterung dem Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 144 "Höltinghausen - Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 09.02.2023 ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Emstek bekannt gemacht. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 144 "Höltinghausen - Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 15.03.2023 bis zum 15.04.2023 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde Emstek einsehbar.

Emstek, 16.08.2023 gez. M. Fischer  
Bürgermeister M. Fischer

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den einfachen Bebauungsplan Nr. 144 "Höltinghausen - Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen 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 beigelegt.

Emstek, 16.08.2023 gez. M. Fischer  
Bürgermeister M. Fischer

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des einfachen Bebauungsplans Nr. 144 "Höltinghausen - Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am 22.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der einfache Bebauungsplan Nr. 144 "Höltinghausen - Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 22.08.2023 rechtsverbindlich geworden.

Emstek, 23.08.2023 gez. M. Fischer  
Bürgermeister M. Fischer

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplans Nr. 144 "Höltinghausen - Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung geltend gemacht.

Emstek, ..... Bürgermeister M. Fischer

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des einfachen Bebauungsplans Nr. 144 "Höltinghausen - Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek, ..... Unterschrift

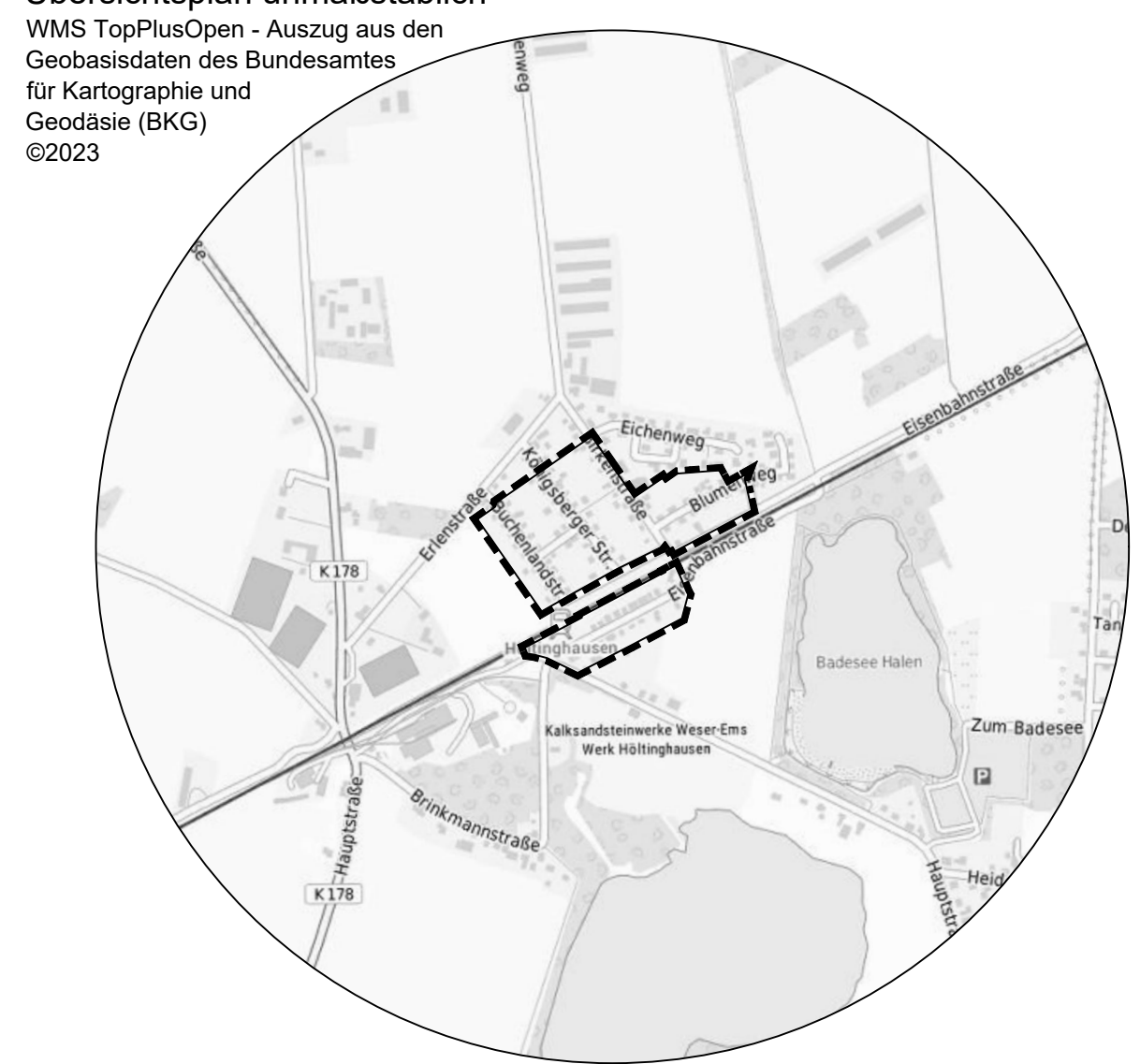
### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß, z. B. 2
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3  
I Zahl der zulässigen Vollgeschosses, z. B. I  
GH ≤ 9,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg  
 Fuß- und Radweg  
 Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## Gemeinde Emstek Landkreis Cloppenburg

### Einfacher Bebauungsplan Nr. 144 "Höltinghausen - Bahnhof" gem. § 13a BauGB / mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich  
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BK) ©2023



Abschrift