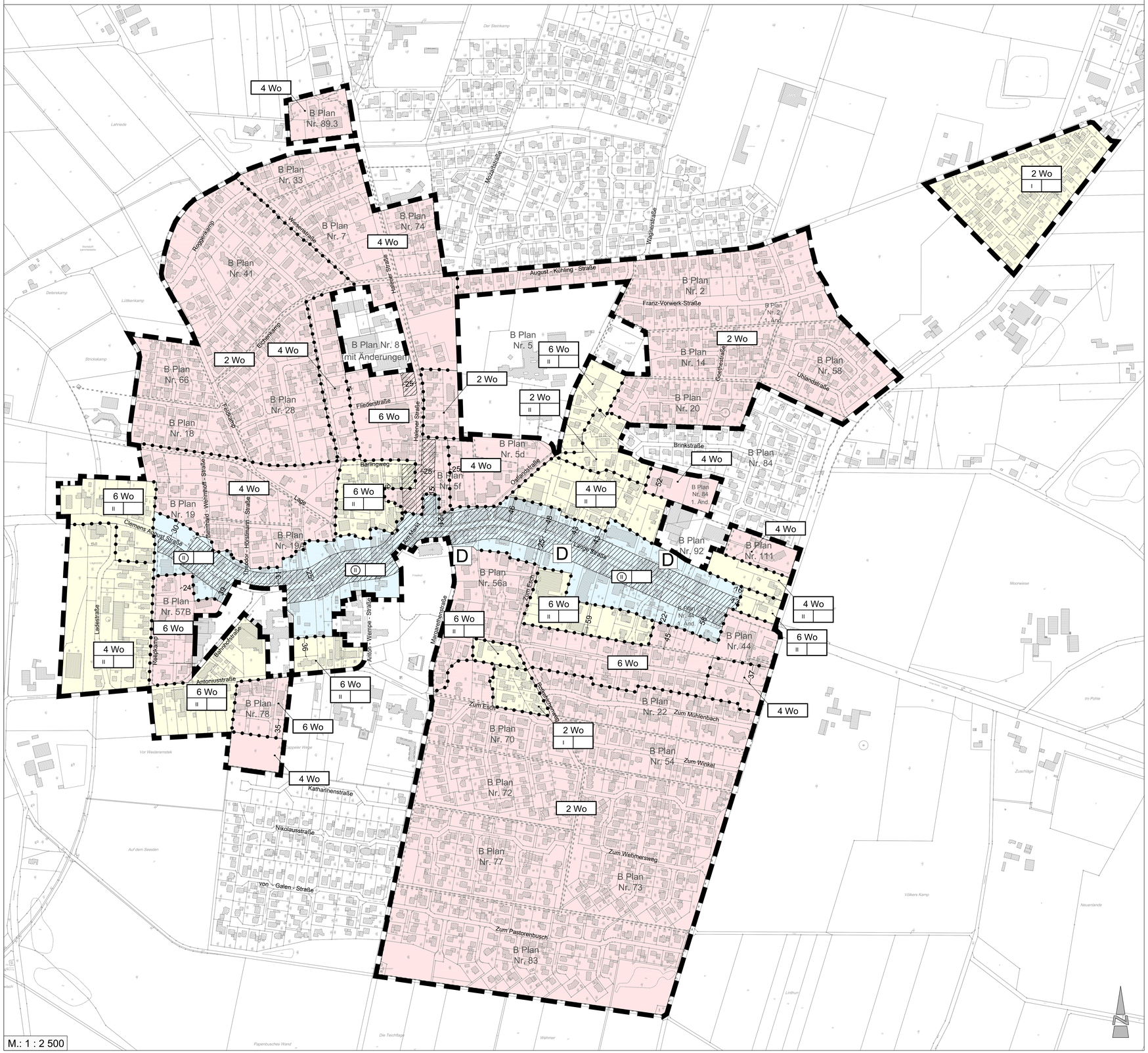
Gemeinde Emstek

Einfacher Bebauungsplan Nr. 126 "Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort"



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emstek den Bebauungsplan Nr. 126 "Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Emstek, 21.03.2016

(Siegel)

.....
Michael Fischer
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 2.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2015 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 05.06.2015).

Cloppenburg, den.....

.....
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Cloppenburg (Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 18.03.2016

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 18.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 "Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 12.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emstek, 21.03.2016

.....
Michael Fischer
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 07.10.2015 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 "Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 07.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 "Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort" hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 16.11.2015 bis zum 16.12.2015 öffentlich ausgelegen.

Emstek, 21.03.2016

.....
Michael Fischer
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 126 "Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort", bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 16.03.2016 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Emstek, 21.03.2016

.....
Michael Fischer
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 126 "Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 126 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Emstek, ...

.....
Michael Fischer
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 126 "Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 126 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emstek, ...

.....
Michael Fischer
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 126 "Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort" stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek, ...

i. A. .....
Wolfgang Wilke

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind in den schraffierten Bereichen Spielhallen als Unterart der Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb der Bereiche für die eine maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten festgesetzt ist, sind je Wohngebäude maximal 2, 4 bzw. 6 Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
3. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz geschützten Baudenkmäler sind von der zwingend zweigeschossigen Bauweise ausgenommen.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlearsammlungen, 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 Denkmalschutz- behörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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 Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
3. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2, 5, 5d, 5f, 7, 8, 14, 18, 19, 19A, 20, 22, 28, 33, 41, 44, 54, 56A, 57B, 58, 66, 70, 72, 73, 74, 77, 78, 83, 84, 89.3, 92, 111 sowie deren Änderungen die nicht Gegenstand des einfachen Bebauungsplanes 126 "Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort" sind, behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit.
4. Innerhalb des Plangebietes verlaufen die Landesstraße 836 sowie die Kreisstraßen 178 und 179. Sollten bei der Herstellung oder Änderung von Zufahrten Straßenanlagen baulich verändert oder auf Straßengrund bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, ist das Einverständnis der Straßenbauverwaltung einzuholen. An den Zufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke nach RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) freizuhalten.
5. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschützte Baudenkmäler (Lange Straße 8 - Wohnhaus, Am Mühlencenter 1 - Windmühle und Margarethenstraße 1 - Lager- und Produktionsgebäude). Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.
6. Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

   Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

   Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

   § 58 des **Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434)

   Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend z.B. II

3. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

4. Sonstige Planzeichen

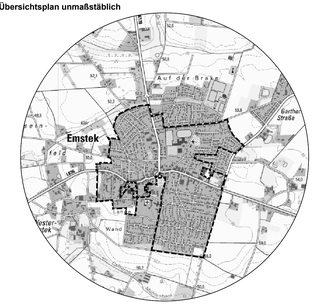
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen
- Geltungsbereich der rechtsgültigen Bebauungspläne
- Besonders gekennzeichneter Bereich, s. textliche Festsetzung Nr. 1
- Beregelung der Geschossigkeit
- Beregelung der Wohneinheiten
- Beregelung Geschossigkeit und Wohneinheiten

Gemeinde Emstek

Landkreis Cloppenburg

Einfacher Bebauungsplan Nr. 126
"Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort"

Übersichtsplan unmaßstäblich



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