

# Gemeinde Emstek

## Bebauungsplan Nr. 128 "Bühren - Poggenschlatt"



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) 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 sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 5 bis Nr. 8 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innere der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 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).
- Innere der festgesetzten Misch- und Wohngebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: obere Gebäudekante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) Gebäude bis zu einer Länge von max. 18 m bzw. 20 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlage in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1) ist maximal eine Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- Innere der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF 1) sind flächige Gehölzanzpflanzungen (Baum-Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 128 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- Innere der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanzpflanzungen (Baum-Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 128 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.
- Innere der mit PF 2 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanzpflanzungen (Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 128 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2) ist auf den Grundstücken je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen) ein Laubbäum oder Obstbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu pflanzen.  
zu verwendende Pflanzarten:  
Laubbäume: Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Steleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnus  
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang  
Obstbäume: Apfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostriesischer Striebling  
Birnen: Gute Graue, Köstliche von Chameau, Neue Pointeau  
Qualität: Hochstamm, 8-10 cm Stammumfang
- Der innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum sowie die Eiche auf dem Flurstück 138/9 sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmittelle der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschiffsanmengen, Schichten 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 sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Oldener Straße 15, Tel. 044 1739-1210 unverzüglich gemeldet werden. 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. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Westlich des Plangebietes befindet sich ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Baudenkmal (Wohn-Wirtschaftsgebäude Emstek-Bühren, Poggenschlatt 1B). Bauvorhaben in der Umgebung des Baudenkmal sind entsprechend § 8 NDSchG (Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen) und § 10 NDSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) hinsichtlich der Gestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft außerhalb des Plangebietes eine gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke. Während zukünftiger Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Auf dem Flurstück 245, Flur 5, Gemarkung Markhausen in der Gemeinde Molbergen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 128 umgesetzt.
- Die Bereiche der gekennzeichneten Sichtfelder gem. RAS 06 sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von über 0,80 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.
- Von der Bundesstraße 69 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGemVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Emstek die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Bühren - Poggenschlatt" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emstek, .....  
Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

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

© 2016 **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 (Stand vom 16.03.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, den .....  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg (Siegel)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Dikmann & Mosebach.  
Rastede, 17.03.2017  
Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 07.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Bühren - Poggenschlatt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 20.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 128 "Bühren - Poggenschlatt" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 04.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 128 "Bühren - Poggenschlatt" hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 16.11.2016 bis zum 16.12.2016 öffentlich ausliegen.

Emstek, .....  
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 128 "Bühren - Poggenschlatt" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 08.03.2017 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. 128 "Bühren - Poggenschlatt" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 128 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Emstek, .....  
Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 128 "Bühren - Poggenschlatt" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung geltend gemacht.

Emstek, .....  
Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Bühren - Poggenschlatt" stimmt mit der Urschrift überein.  
Emstek, .....

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete (WA)
  - MI Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß, z. B. 2
  - 0,4 zulässige Grundflächennutzung (GRZ), z. B. 0,4
  - I Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. I
  - GH ≤ 12,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Zufahrt und Fuß- und Radweg

### FORTSETZUNG DER PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Verkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
  - RRB Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)
- Grünflächen**
  - öffentliche Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
  - Flächen für Wald
- 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 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
  - Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - mögliche Grundstückaufteilung
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
  - D Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Sichtfelder gem. RAS 06
  - Sicherheitsstreifen Saueggsleitung

## Gemeinde Emstek

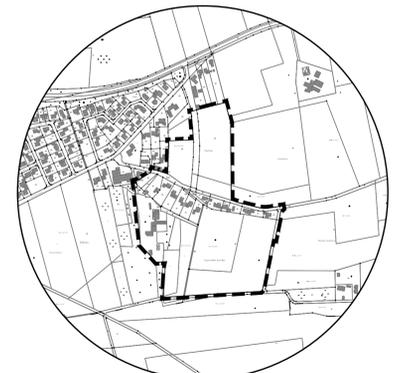
### Landkreis Cloppenburg

## Bebauungsplan Nr. 128

### "Bühren - Poggenschlatt"

mit Aufhebung der Satzung „Bühren - Poggenschlatt“

Übersichtsplan unaußmaßstäblich



M 1 : 1 000