

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

H. max.: maximale Höhe baulicher Anlagen
z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
--- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen
--- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

□ 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 (siehe textliche Festsetzungen)

● Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

□ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Walthecken)

N Naturschutzgebiet

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Ergänzender Hinweis
--- Vorschlag Parzellierung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,

nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Ausnahmen bis zu einer Höhe von 15,0 m für Anlagen des Immissionsschutzes, Schornsteine und technische Anlagen (z. B. Antennen) sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

3.1 Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegenen Walthecken sind, durch die jeweiligen Grundstückseigentümer, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Heckenstruktur sind nicht zulässig.

3.2 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Lagerflächen und Abgrabungen über 30 cm nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Zudem sind Bodenauffüllungen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien mit einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig.

4. Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Bäumen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer eine freiwachsende Hecke zu entwickeln.

Die Bepflanzung ist mit standorthemischen Laubbäumen und -sträuchern der unten stehenden Artenliste vorzunehmen. Pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenliste:

Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher: Vogelkirsche (*Prunus avium*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Heister, Höhe 125 bis 200 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm

Die Gehölze sind in einer Dichte von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen.

5.2 Die anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Gehölzabgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

Nachrichtliche Hinweise

Alltlasten

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

Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschienenarmaturen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Staukonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Walthecken

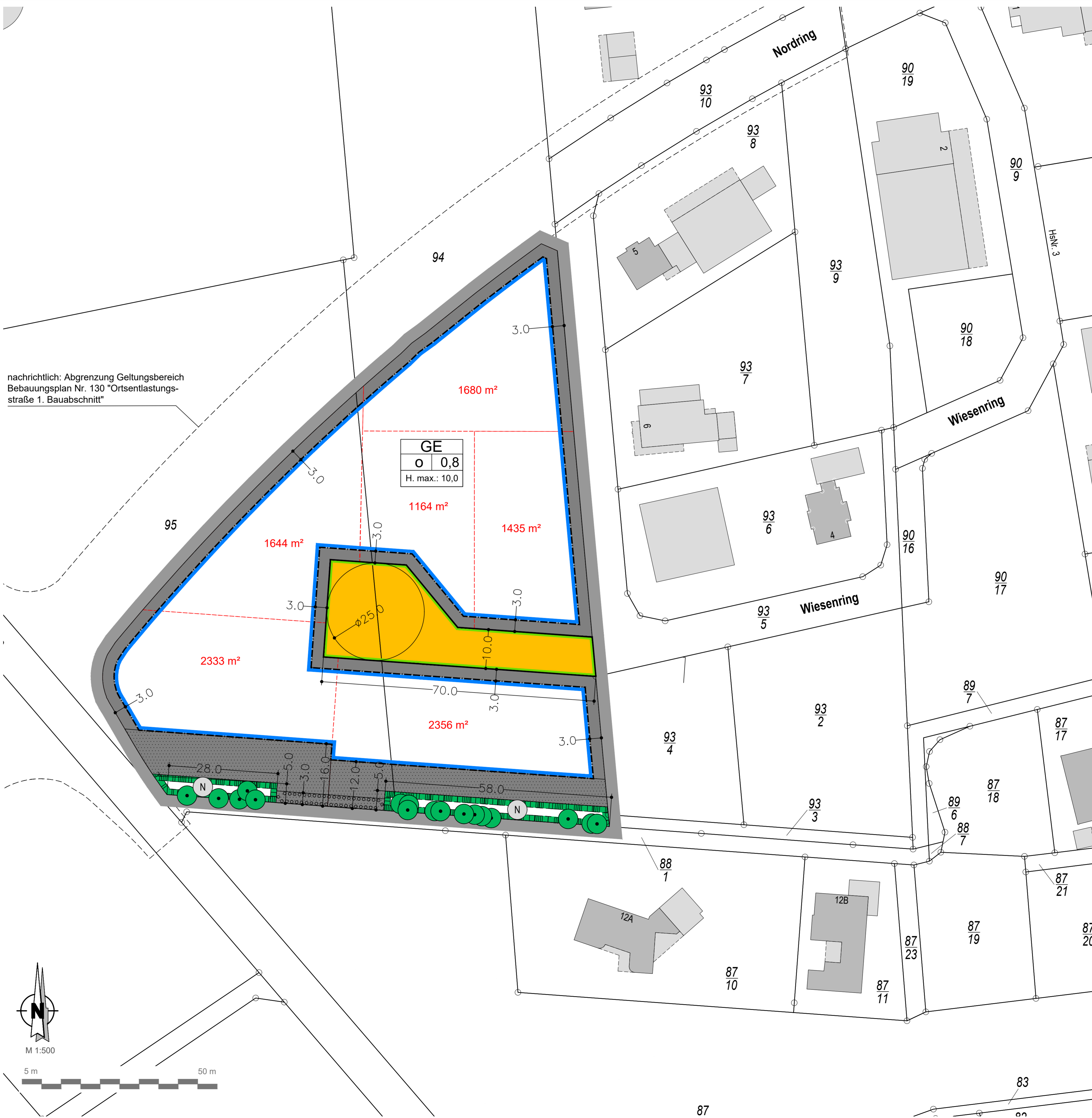
Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Walthecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwuchs nicht behindert wird.

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronenraumbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die R SBB "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

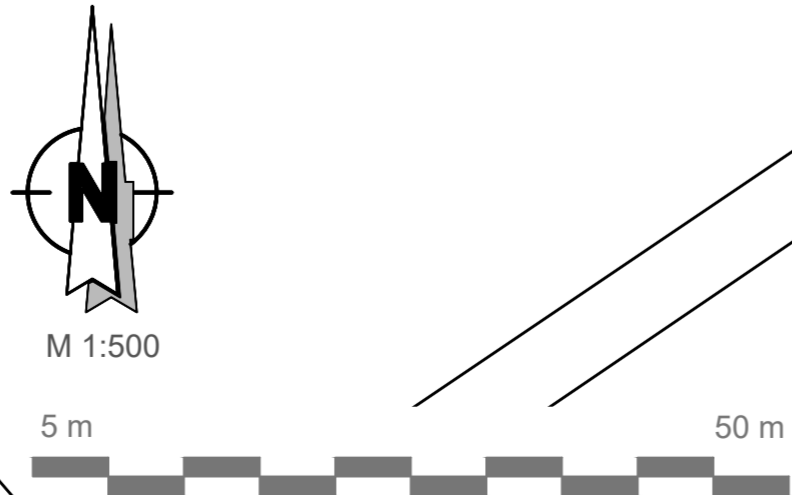
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



nachrichtlich: Abgrenzung Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 130 "Ortsentlastungs-
straße 1. Bauabschnitt"

GE
o 0,8
H. max.: 10,0



Gemeinde Emstek, B-Plan Nr. 143, "Zweite Erweiterung Gewerbegebiet westlich Halener Straße", Proj.-Nr. 16065/08, Größe: 594 x 1160 mm

Bebauungsplan

143

GEMEINDE

emstek

"Zweite Erweiterung Gewerbegebiet westlich Halener Straße"

- Vorentwurf -

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoVerfG) hat der Rat der Gemeinde Emstek diesen Bebauungsplan Nr. 143 "Zweite Erweiterung Gewerbegebiet westlich Halener Straße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emstek, den (Fischer) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emstek, den (Fischer) Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... den (Fischer) Bürgermeister

Amliche Vermessungsstelle (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 150 28309 Bremen
Tel.: (0421) 45 97 8-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 54 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 21.08.2025 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Emstek, den (Fischer) Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Emstek, den (Fischer) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emstek, den (Fischer) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Emstek, den (Fischer) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emstek, den (Fischer) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek, den (Fischer) Bürgermeister



Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 143
Gemeinde Emstek