Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Emstek diesen Bebauungsplan Nr. 145 "Feuerwehr Halener Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Emstek, den 03.04.2024 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab:1:1000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters
(Az. P23007; Stand vom 23.03.2023).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, den 27.03.2024

Siegel

gez. A. Timmen
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 26.03.2024 gez. M. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 01.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Emstek, den 03.04.2024 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 29.11.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 14.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 20.12.2023 bis 24.01.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Emstek, den 03.04.2024 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 145 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.03.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emstek, den 03.04.2024 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 12.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ecopark Nr. 145 ist damit am 12.04.2024 in Kraft getreten.

Emstek, den 23.04.2024 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 145 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 145 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emstek, den .....
Bürgermeister

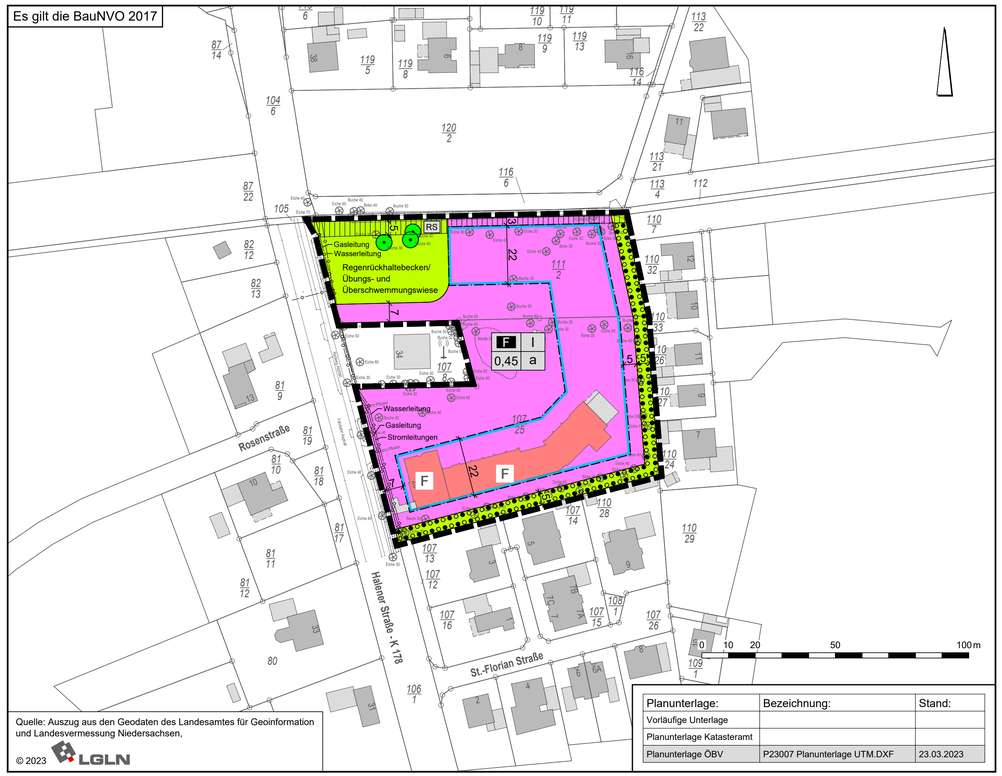
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek, den .....

GEMEINDE EMSTEK
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023 LGLN

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	P23007 Planunterlage UTM.DXF	23.03.2023

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung *§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a.:

- Fahrzeughallen mit Geräteräumen
- Sozialräume mit Koch- und Ausschankgelegenheit
- Schulungs- und Besprechungsräume
- Umkleide- und Sanitärräume
- Werkstatt sowie Technik- und Lagerräume
- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Feuerwehr
- Übungsfläche

2. Maß der baulichen Nutzung *§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen i. S. v. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflachenzahl von 0,8 zulässig.

3. Abweichende Bauweise *§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) In der abweichenden Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend hiervon wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass Gebäudelängen > 50 m zulässig sind.

4. Private Grünfläche *§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB*

(1) Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken/ Übungs- und Überschwemmungswiese" ist dauerhaft von Bebauung freizuhalten und beinhaltet die folgenden Nutzungen:

- Übungswiese
- Überstaufläche
- Regenrückhaltebecken

(2) Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sind nach Maßgabe des wasserrechtlichen Verfahrens auszuführen.

5. Grünplanerische Festsetzungen *§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

(1) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB zu erhalten. Fehlende und lückige Bestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB durch Pflanzung standortheimischer Gehölze der beigefügten Gehölzartenauswahl (Laubsträucher Höhe: 50-100 cm, Bäume Stammumfang 10-12 cm) zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der zu pflanzenden Bäume soll ca. 10 % betragen. Großkronige Bäume sind mit Pflanzabständen von 10 m anzuordnen. Zur Sicherstellung einer dichten Eingrünung soll die Bepflanzung von Sträuchern in Pflanzabständen von lochversetzt ca. 1,5 m erfolgen. Ausfälle sind artgleich zu ersetzen.

Pflanzliste	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Sträucher und kleinere Bäume	
Hartriegel	*Cornus mas*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Großkronige Laubbäume	
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*

PLANZEICHENERKLÄRUNG

2. Maß der baulichen Nutzung

0,45 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

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

Flächen für den Gemeinbedarf

F — Zweckbestimmung: Feuerwehr

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

9. Grünflächen

Private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Regenrückhaltebecken/ Übungs- und Überschwemmungswiese — Regenrückhaltebecken/ Übungs- und Überschwemmungswiese

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

RS — Räumstreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

Archäologische Bodenfunde (gemäß §14 Abs. 1 u 2, Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

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 Denkmaischutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 20576615 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.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß §39 BNatSchG und die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Gehölzschutz

Während der Bauphase sind zu erhalten bleibende Bäume und Gehölze bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

Überschwemmung und Modellierung des Geländes

Aufgrund des nördlich des Plangebietes verlaufenden Gewässers *Emsteker Brake* können Überschwemmungen des Plangebietes stattfinden. Bei einem hundertjährigen Ereignis ist mit einer Wasserspiegelhöhe von 51,25 m ü. NHN zu rechnen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist das Gelände vor Überschwemmung zu schützen; dies kann durch entsprechende Geländemodellierung mittels einer Aufschüttung erfolgen.

Im Bereich des gekennzeichneten Räumstreifens kann auf eine Anhebung des Geländes verzichtet werden, sofern geeignete Vorkehrungen getroffen werden, die eine Überschwemmungsfreiheit der Gemeinbedarfsfläche außerhalb des Räumstreifens garantieren.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Emstek während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

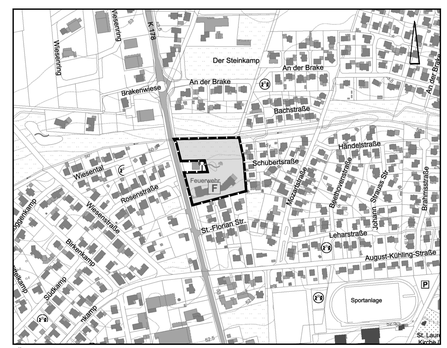
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeinde Emstek
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 145
"Feuerwehr Halener Straße"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Januar 2024 Abschrift M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de