

Bebauungsplan Nr. 143
„Emstek - Barlingweg“
mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.2	Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.3	Belange des Denkmalschutzes	4
4.4	Altablagerungen	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung	5
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
5.5	Erhaltung von Einzelbäumen	5
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	7
8.1	Rechtsgrundlagen	7
8.2	Planverfasser	7
8.3	Satzungsbeschluss	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt die städtebauliche Beordnung der Flächen südlich und östlich des Barlingwegs, um bauliche Fehlentwicklungen auszuschließen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 143 „Emstek – Barlingweg“ auf.

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern Emstek. Die Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes und im Umfeld ist dabei klar strukturiert. So zeichnet sich die Bebauungsstruktur entlang der Clemens-August-Straße, der Straße Am Markt und der Halener Straße durch eine dichte, gemischt genutzte Bebauung aus. Der Versiegelungsgrad ist hier entsprechend hoch. In den rückwärtigen Bereichen, die auch das Plangebiet umfassen, unterscheidet sich die städtebauliche Struktur hingegen deutlich. So überwiegt hier eine aufgelockerte Wohnbebauung mit großen Gärten. Dabei bestehen insbesondere im Blockinnenbereich Nachverdichtungspotenziale, deren Erschließung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden städtebaulich gewünscht ist.

Ziel der Gemeinde ist es allerdings, dass die vorhandene charakteristische Struktur auch bei der Erschließung von Innenverdichtungspotenzialen nicht gänzlich verloren geht. Daher sollen die für das Plangebiet bereits geltenden Inhalte des Bebauungsplans Nr. 126 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 konkretisiert werden. In diesem wird der zulässige Versiegelungsgrad begrenzt und eine maximale Gebäudehöhe aufgenommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig dimensioniert, sodass den Grundstückseigentümern ein ausreichender Entwicklungsspielraum bleibt.

Die Planung berücksichtigt somit städtebauliche und ökologische Belange, während zeitgleich auch nachbarschaftliche Konflikte, die sich durch Neubauvorhaben in bestehenden Gebieten ergeben können, vermieden werden sollen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Emstek - Barlingweg“ wurde auf Grundlage des vom Vermessungsbüro Timmen zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 1,17 ha große Fläche in der zentralen Ortslage von Emstek, südlich und östlich des Barlingwegs. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes überwiegt wie auch in den nördlich und westlich angrenzenden Bereichen eine aufgelockerte Wohnbebauung. Im Süden und Osten grenzt die Bebauung entlang der Lange Straße und der Straße Markt an, die sich deutlich dichter darstellt und durch eine Mischnutzung geprägt ist.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Emstek – Barlingweg“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Dem Planungsziel der städtebaulichen Beordnung eines innerörtlich gelegenen Bereichs stehen landes- oder regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

3.2 Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich die Gemeinde Emstek nicht in einem gefährdeten Bereich.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen nebst der Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ und „Post“.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 „Mietwohnungsbau Nachdichtung Hauptort“ aus dem Jahre 2016. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 126 wurden die Grundlagen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Hauptort geschaffen. Grundlage für den Bebauungsplan ist das Konzept zur Regelung von Mietwohnungsbau in Emstek. Dieses sieht innerhalb des Plangebietes eine maximal zweigeschossige Bauweise vor. Darüber hinaus wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 6 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Der Bebauungsplan Nr. 143 wird aufgrund des geringen Planumfangs und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Die Grundflächenzahl im Geltungsbereich auf 0,4 begrenzt. Ausgewiesen sind ca. 1,17 ha allgemeines Wohngebiet. Die zulässige Grundfläche liegt damit unter 2 ha bei etwa 0,47 ha und erfüllt die Anforderungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Angesichts des eingangs erläuterten Planungsziels und der angestrebten Planinhalte ergeben sich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange sowie Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Es wird kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan bzw. einer Änderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Auch im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 143 gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG. Demnach sind, sofern Baumfäll- und Rodungsarbeiten erforderlich sind, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit gem. § 39 BNatSchG, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Sollten Baumfällungen, Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten oder auch Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. notwendig werden, so sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere von z. B. Vögeln oder Fledermäusen) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Die Baufeldräumung/Baufeld-freimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach

Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der Ausführungsplanung sicherzustellen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Es wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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 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 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.“

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde damals vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen (s. Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der örtlichen Gegebenheiten ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Zur weiteren Steuerung einer verträglichen Gebietsentwicklung sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen fügen sich aufgrund ihrer städtebaulichen Dimension und den von ihnen ausgehenden Emissionen nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen werden zudem die Vorgaben zur zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude aus dem Bebauungsplan Nr. 126 übernommen. Demnach sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Nutzungsgerecht und ortsverträglich wird diese auf 0,4 begrenzt. Wie bereits eingangs erläutert, ist es allerdings zentrales planerisches Ziel, dass die klare städtebauliche Charakteristik innerhalb des Plangebietes und im Umfeld auch bei der Erschließung von Innenverdichtungspotenzialen nicht gänzlich verloren geht. Daher hat man sich dazu entschieden, die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und Nebenanlagen auf 25 % zu beschränken (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades wird auch ökologischen Belangen Rechnung getragen.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 126 übernommen. So sind innerhalb des Plangebietes maximal zwei Vollgeschosse zulässig (§ 20 (1) BauNVO). Um sicherzustellen, dass sich zukünftige Bauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen, wird zudem die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 10 m begrenzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Maßgebend für die Höhenbegrenzung sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Der obere Bezugspunkt ist die obere Gebäudekante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur weiteren Steuerung der Bebauung werden im Bebauungsplan außerdem Regelungen zur Bauweise aufgenommen. Demnach sind innerhalb des Plangebietes Gebäude bis zu einer Länge von maximal 25,00 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den Grundstückseigentümern ein ausreichend großer Entwicklungsspielraum eingeräumt wird.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet werden Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5.5 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Einzelbäume, die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bäume werden daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen Einzelbäume sind gemäß den textlichen

Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsversucher vorzunehmen. Im Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronentraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Gestaltung des halböffentlichen Raums vor dem Haus wirkt sich wesentlich auf das Erscheinungsbild des Straßenraums aus. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen.

In der Vergangenheit kam es im Gemeindegebiet vermehrt zu Fehlentwicklungen. So wurden bis zu 2 m hohe, blickdichte Zäune errichtet oder reine Kiesgärten angelegt, die zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschieden, bei zukünftigen Planungen Vorgaben zur Gestaltung der Vorgartenbereiche über örtliche Bauvorschriften zu treffen.

Dementsprechend sind die Bereiche zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Dem oben genannten Ziel entsprechend wird zudem geregelt, dass Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten dürfen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Clemens-August-Straße und den Barlingweg.

- **ÖPNV**

Innerhalb des zentralen Ortes gibt es mehrere fußläufige Bushaltestellen, die neben kleineren Orten der Umgebung auch den ZOB in Vechta und den Bahnhof in Cloppenburg regelmäßig anfahren. Von hier aus sind weitere, überregionale Verbindungen möglich.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und Kanalisationsleitungen. Die Herstellung eines entsprechenden Anschlusses

sowie die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Cloppenburg.

- **Oberflächenentwässerung**

Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der Ausführungsplanung sicherzustellen.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Emstek - Barlingweg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Emstek durch das Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 97 79 30 0
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

8.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 143 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2023 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emstek, 31.07.2023

gez. M. Fischer
.....
Bürgermeister M. Fischer