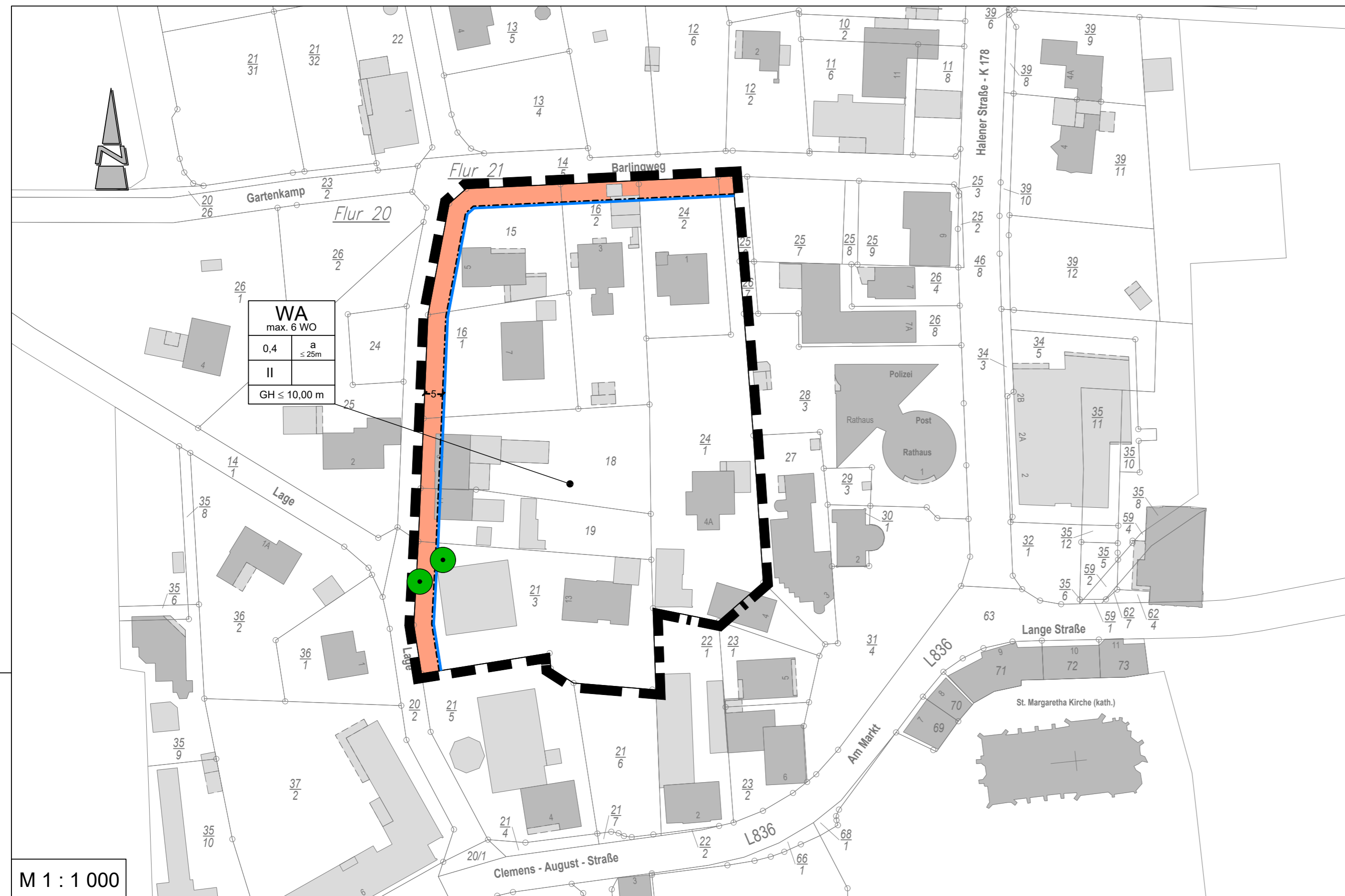


Gemeinde Emstek

Bebauungsplan Nr. 143 "Emstek - Barlingweg"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25 vom Hundert überschritten werden (§19 (4) Satz 3 BauNVO).
- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH): Oberkante des Gebäudes (Attika)
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).
- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsversucher vorzunehmen. Im Krontraufbereich 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 Starkastenschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Krontraufbereich 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.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Cloppenburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenver-unreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungs-dienst direkt zu melden.
- Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungs-zeitraums 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.
- Von der K178 und der L836 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 & 6 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 überein.
- Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies oder Schotter) ist auf den Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Beeinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
 - Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- Hinweis: Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Abs. 3 Nr. 3 & 6 NBauO der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Emstek in seiner Sitzung am 28.06.2023 den Bebauungsplan Nr. 143 "Emstek - Barlingweg" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Emstek, 31.07.2023 L.S. (Siegel) gez. M. Fischer
Bürgermeister M. Fischer

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN
© 2022, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P22011; Stand vom 05.12.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, den 13.07.2023
gez. Timmen L.S. Siegel
M. Sc. Axel Timmen
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 „Emstek - Barlingweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, 11.07.2023 gez. O. Mosebach
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 21.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Emstek - Barlingweg“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emstek, 31.07.2023 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister M. Fischer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 21.09.2022 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 „Emstek - Barlingweg“ mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 15.03.2022 ortsüblich und auf der Homepage der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 „Emstek - Barlingweg“ mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 24.03.2023 bis zum 24.04.2023 öffentlich ausgelegen und war im Internet einsehbar.

Emstek, 31.07.2023 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister M. Fischer

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 143 „Emstek - Barlingweg“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Emstek, 31.07.2023 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister M. Fischer

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 143 „Emstek - Barlingweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Des Bebauungsplan Nr. 143 „Emstek - Barlingweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 03.08.2023 rechtsverbindlich geworden.

Emstek, 04.08.2023 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister M. Fischer

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 143 „Emstek - Barlingweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 143 „Emstek - Barlingweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emstek, gez. M. Fischer
Bürgermeister M. Fischer

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Emstek - Barlingweg“ mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek,
Unterschrift

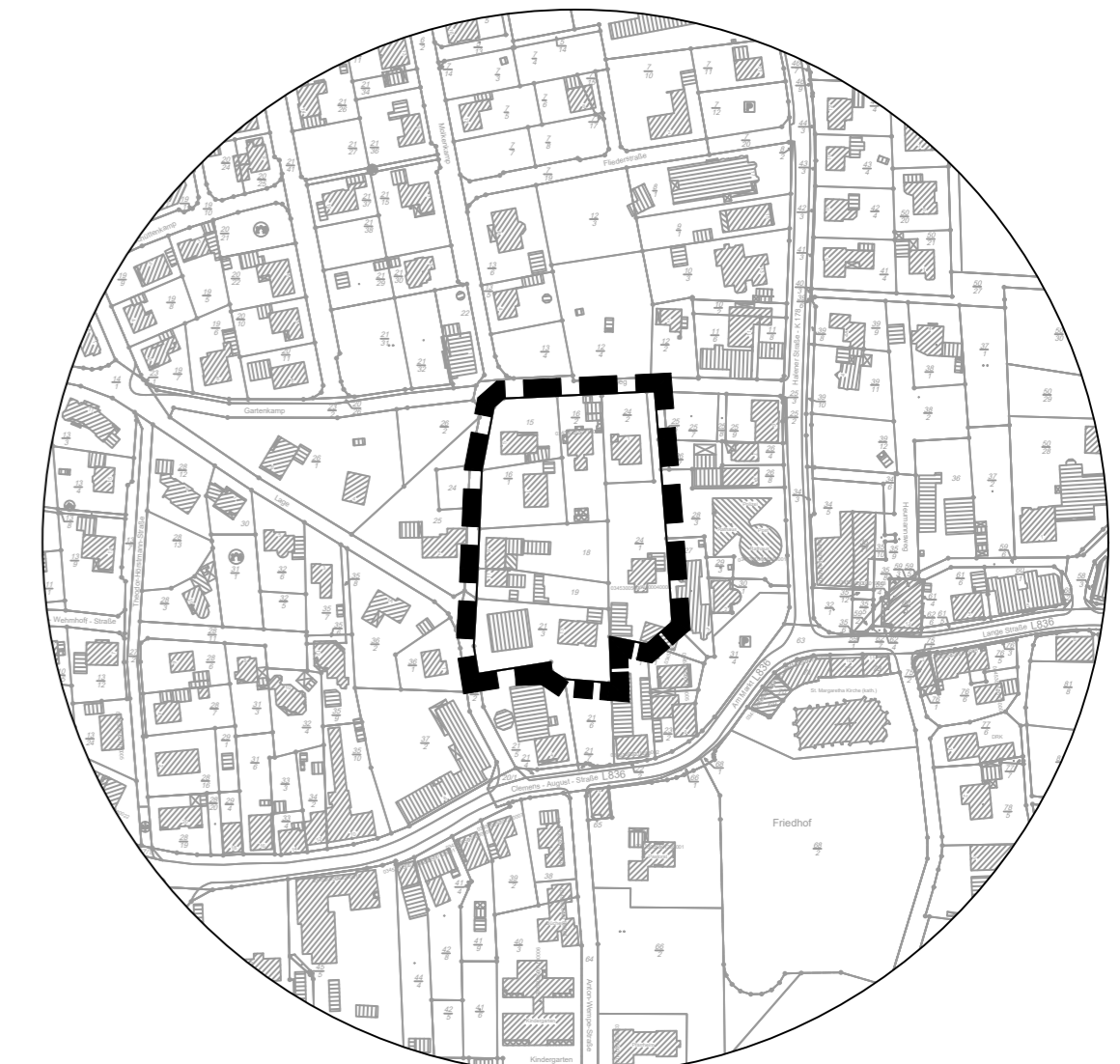
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 6 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude je 200m² GR
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.4
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
GH ≤ 10,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Emstek

Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 143 "Emstek - Barlingweg" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan unmaßstäblich
Abschrift