

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 137.1
„Emstek - Östlich Zum Esch“
mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Endfassung

04.08.2023



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH)	3
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen	6
5.0	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	8
8.1	Rechtsgrundlagen	8
8.2	Satzungsbeschluss	9
8.3	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt in zentraler Lage des Hauptortes ein ehemals gewerblich genutztes Areal städtebaulich neu zu ordnen und stellt hierfür den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ auf. Zentrales Ziel der Gemeinde ist es entsprechend der Bedarfslage zusätzliche Wohnbauflächen in städtebaulich integrierter Lage zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,56 ha große Fläche im Hauptort Emstek, östlich der Straße Zum Esch.

Gemäß der Innentwicklungsnovelle des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2013 sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB führt aus, dass unter anderem durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Flächen in innerörtlicher Lage zeichnen sich zudem durch die Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr und zu den Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte) aus, damit eignen sich die Flächen auch besonders gut für altengerechtes Wohnen, einem Segment dem durch den demographischen Wandel auch in der Gemeinde Emstek eine zunehmende Bedeutung zukommt. Die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden innerstädtischen Flächen entspricht darüber hinaus den Forderungen nach einer Stadt der kurzen Wege und trägt dazu bei, das Verkehrsaufkommen zu minimieren.

Innerhalb des Plangebietes befanden sich ehemals ein Verbrauchermarkt und ein Autohändler. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen sind die zugehörigen Gebäude und Freiflächen derzeit überwiegend ungenutzt. Dadurch bietet sich die Chance einem Areal in zentraler Lage des Hauptortes Emstek eine neue Nutzung zuzuführen.

Vom Flächeneigentümer wurde ein Baukonzept vorgelegt, welches innerhalb des Plangebietes den Bau von neun Mehrparteienhäusern mit jeweils sechs Wohneinheiten vorsieht. Wobei jeweils zwei Wohnungen in den geplanten zwei Vollgeschossen und zwei Wohnungen im Staffelgeschoss angeordnet werden sollen. Die Fassade wird aus Verblendmauerwerk in Beigetönen hergestellt. Als gestalterisches Element sind Holzverschalungen vorgesehen. Die Erschließung der südlichen Bauzeile erfolgt über eine Planstraße, die im Rahmen der Erschließung der östlich und südlich gelegenen Flächen hergestellt wird. Die übrigen sechs Gebäude werden über neu anzulegende Wege und die Tiefgaragenzufahrt erschlossen. Diese werden an die Straße Zum Esch angebunden. Um den entstehenden Stellplatzbedarf zu decken, ist im nördlichen und zentralen Teil des Plangebietes der Bau einer Tiefgarage mit 71 Stellplätzen vorgesehen. Zusätzlich werden an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137.1 Stellplätze angeordnet. Im übrigen Plangebiet werden ausschließlich Besucherstellplätze und Stellplätze mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge geschaffen.

Bisher gelten für das Plangebiet die Regelungen der einfachen Bebauungspläne Nr. 126 und Nr. 131 zur Steuerung der Zulässigkeit von Gemeinschaftsunterkünften und der Nachverdichtung.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 137.1 wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich im Ortskern des Hauptortes Emstek befindet, nimmt die Gemeinde Emstek diese Verfahrensform in Anspruch, um in einem zentralörtlichen Bereich die Nachverdichtung planungsrechtlich zu ermöglichen. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ wurde auf Grundlage der vom Katasteramt Cloppenburg zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,56 ha große Fläche im Hauptort Emstek östlich der Straße Zum Esch.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes befanden sich vormals ein Verbrauchermarkt sowie ein Autohändler. Nach Aufgabe dieser gewerblichen Nutzungen sind die zugehörigen Gebäude und Freiflächen derzeit überwiegend ungenutzt.

Die südlich und östlich angrenzenden Flächen wurden wie auch das Plangebiet bisher gewerblich genutzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 werden diese Flächen ebenfalls für eine wohnbauliche und gemischte Nutzung erschlossen. Westlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an. Das nördlich des Plangebietes gelegene Wohnhaus Lange Straße 8 steht unter Denkmalschutz.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden keine konkreten Aussagen für das Plangebiet getroffen.

Gemäß Kapitel 2.1. sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten sollen zudem flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Bei den vorstehend genannten Punkten handelt es sich um

Grundsätze der Raumordnung die im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen sind.

Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebotes an Wohnbauflächen durch die Umnutzung einer ungenutzten innerörtlichen Fläche wird den raumordnerischen Zielaussagen entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2005 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Die Gemeinde Emstek wird als Grundzentrum ausgewiesen. Demnach hat die Gemeinde ein ausreichendes Angebot an Wohnbauland und Angeboten des täglichen Bedarfes für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der zentralörtlichen Lage des Plangebietes und der eingangs erläuterten Ziele der Schaffung von Geschosswohnungen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Regionalplanung.

3.3 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. Mögliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz werden im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Regelungen der einfachen Bebauungspläne Nr. 126 und Nr. 131 zur Steuerung der Zulässigkeit von Gemeinschaftsunterkünften und der Nachverdichtung. Darüber hinaus ist die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB zu werten.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich überwiegend an den Regelungen der vorgenannten Bebauungspläne und konkretisieren diese für das Plangebiet. Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137.1 sind die hierin getroffenen Festsetzungen verbindlich.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 137.1 wird aufgrund des geringen Planumfanges und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Dabei sind gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB die Grundflächen der Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mitzurechnen.

Aktuell erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 für die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen. In diesem werden allgemeine Wohngebiet und Mischgebiete ausgewiesen. In den allgemeinen Wohngebieten wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und im Mischgebiet auf 0,6 begrenzt. Innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 137 und Nr. 137.1 sind insgesamt 1,09 ha Mischgebietsfläche und ca. 2 ha allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die zulässige Grundfläche liegt damit unter 2 ha bei etwa 1,45 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137.1 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/Baufeldfreimachung 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

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Aktuell wird die Umnutzung der südlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 vorbereitet. Durch das Ingenieurbüro ingwa, Oldenburg wurde ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept für das gesamte neu geplante Quartier erarbeitet. Demnach ist das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt in den Kanal in der Lange Straße abzuleiten, um sicherzustellen, dass es nicht zu einer Überlastung des Kanals kommt. Hierfür ist innerhalb des Quartiers ein Rückhaltevolumen von etwa 200 m³ zu schaffen. Detaillierte Berechnungen hierzu erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung. In diesem Zuge wird auch die konkrete Ausgestaltung der Rückhalteanlage festgelegt.

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. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen 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, Ofener Straße 15, 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.“

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das geschützte Baudenkmal Lange Straße 8 (Wohnhaus). Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmal Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Baumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmal bedürfen eine denkmalrechtliche Genehmigung, § 10 NDSchG.

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 VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel der Schaffung von Flächen für eine wohnbauliche Nutzung wird innerhalb des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. In diesem sind ausschließlich Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.2 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. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen und um eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Um den Bau der geplanten Tiefgarage zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass diese gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO für bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf.

Die Steuerung der Höhenentwicklung erfolgt über die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO. So sollen innerhalb des Plangebietes zukünftig maximal zwei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 10,00 m zulässig sein. Diese Festsetzungen beugen einer unverträglichen Höhenentwicklung vor und ermöglichen zugleich eine nutzungsgerechte Bauweise.

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

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um den im zentralen und nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Bau der Tiefgarage zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In dieser sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände nach der niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO festgelegt. Diese ergeben sich aus dem vom Flächeneigentümer für das Plangebiet vorgelegten Baukonzept.

Im gesamten Plangebiet sind zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation 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.

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 diese Bereiche 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 straßenzugewandten Bereiche über örtliche Bauvorschriften zu treffen.

Dementsprechend ist die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies oder Schotter) auf den Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Zudem dürfen straßenseitige Einfriedungen 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.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Lange Straße und die Straße Zum Esch.

• **Gas- und Stromversorgung**

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

• **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden 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 und auszubauende Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

• **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Cloppenburg.

- **Oberflächenentwässerung**
Das anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt in den Kanal in der Lange Straße abgeleitet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137.1 „Emstek - Östlich Zum Esch“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emstek,

.....
Bürgermeister M. Fischer