

Einfacher Bebauungsplan Nr. 144
„Höltinghausen - Bahnhof“
(gem. § 13a BauGB)

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Abschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



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	2
2.4 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Ziele der Raumordnung	2
3.2 Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH)	3
3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4 Belange der Landwirtschaft	5
4.5 Belange des Denkmalschutzes	5
4.6 Belang Altablagerungen	5
4.7 Belang Schallimmissionen	5
5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 Anzahl der Wohnungen	6
5.2 Grundflächenzahl	6
5.3 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	6
5.4 Straßenverkehrsfläche	6
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NR. 3 & 6 NBAUO	7
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	8
8.1 Rechtsgrundlagen	8
8.2 Planverfasser	8
8.3 Satzungsbeschluss	9

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, Gemeinde Emstek, Einfacher Bebauungsplan Nr. 144 „Höltinghausen – Bahnhof“

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Höltinghausen – Bahnhof“, um den nordöstlichen Teil der Ortschaft Höltinghausen städtebaulich zu beordnen und zukünftig städtebauliche Fehlentwicklungen auszu-schließen.

Nach § 1 (1) BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Vorliegende Planungsabsicht für den Geltungsbereich ist es sicherzustellen, dass keine städtebaulichen Fehlentwicklungen auf den meist mit in lockerer Struktur mit Ein- und Doppelhäusern bebauten Grundstücken entstehen. Die Grundstücke verfügen neben den Gebäuden über großzügige Hausgärten und Freiflächen. Folglich ist die Planungsabsicht eine maßvolle Entwicklung in dem nicht als zentral eingestuftem Ort zu steuern.

Das Verfahren des einfachen Bauungsplanes in Verbindung mit § 13a BauGB und § 30 (1) BauGB wurde gewählt, um einerseits eine einheitliche Steuerung hinsichtlich Art und Maß der Bebauung vorzunehmen und andererseits nicht zu viele Vorgaben zu machen, um den BauherrInnen noch ausreichend Spielraum zu lassen. Wesentlicher Grundsatz bei der vorliegenden Bauleitplanung ist die Sicherung der ortsbildprägenden Bebauungsstruktur und bei gleichzeitiger Gewährleistung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten, ohne dabei infrastrukturelle Anforderungen (z.B. durch zusätzliche Versorgungsinfrastruktur oder Verkehrsinfrastruktur) zu stellen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Höltinghausen – Bahnhof“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Timmen, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsaufstellung umfasst eine ca. 11 ha große Fläche in der Ortschaft Höltinghausen, die sich in zwei Teilbereiche gliedert:

- Nördlich der Eisenbahn: 8,3 ha
- Südlich der Eisenbahn: 2,6 ha

Die Grenzen der Bauleitplanung ergeben sich im nördlichen Bereich vor allem dadurch, dass sich angrenzend verbindliche Bebauungspläne befinden. Östlich angrenzend befinden sich ebenfalls verbindliche Bebauungspläne und das Ende der vorhandenen Bebauung des Ortes. Im Süden endet die vorhandene Bebauung ebenso wie im westlichen Bereich in Verbindung mit anderen Nutzungsarten auf Ebene des Flächennutzungsplanes.

Durchschnitten werden die beiden Bebauungsplanbereiche durch die Trasse der Eisenbahn zwischen Ahlhorn und Cloppenburg mit ihren Nebenanlagen.

Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Die Fläche beider Teilbereiche wird derzeit als Ein- und Mehrfamilienhausiedlung mit ihren Frei- und Gartenflächen genutzt. Durchzogen wird das Gebiet von Gemeindestraßen sowie separaten Fuß- und Radwegeverbindungen.

Angrenzend an das Gebiet befinden sich neben landwirtschaftlichen Nutzflächen ebenfalls wohnbauliche Strukturen sowie die durchschneidende Eisenbahntrasse.

2.4 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen. Das Gleiche besagt der § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m² und 70.000 m² zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 hat eine Größe von insgesamt rd. 10,8 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 definiert. Es ergibt sich durch die getroffenen Festsetzungen eine Grundfläche von 2,87 ha. Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, ist entsprechend eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Die gesamte Vorprüfung ist der Anlage der Begründung zu entnehmen.

Die Gemeinde Emstek kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 144, nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen bauleitplanerischen Situation (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB bzw. Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO), zum Zeitpunkt der Vorprüfung zu erwarten sind. Demgemäß kann die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 144 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Höltighausen – Bahnhof“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Das aktuelle Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017/ 2022) nimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Darstellungen vor.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg von 2005 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in der Natur und Landschaft dar, wobei ergänzend festzuhalten ist, dass das Plangebiet nur einen sehr kleinen Teilbereich des Vorranggebietes einnimmt und bereits heute schon vollständig bebaut ist.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung für einen Teilbereich des Ortes Höltinghausen um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Raumordnerische Belange stehen dem 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 und verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006. Hierin wird der nördlich der Eisenbahn gelegene Teil als Wohnbaufläche dargestellt, während für den südlichen Bereich lediglich Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Die Abrundungssatzung „Höltinghausen – Eisenbahnstraße“ aus dem Jahre 1999 nebst ihrer 1. Änderung überdeckt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In dem Geltungsbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Folglich sind Vorhaben zulässig, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Eine weitere verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes findet bisher keine Anwendung innerhalb des Geltungsbereiches.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316)

verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche besagt der neu geschaffenen § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m² und 70.000 m² zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 hat eine Größe von insgesamt rd. 10,8 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 definiert. Wie oben beschrieben, ergibt sich durch die getroffenen Festsetzungen eine Grundfläche von 2,87 ha. Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, ist entsprechend eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Diese Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt (s. Anlage 1).

Die Gemeinde Emstek kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144, nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen bauleitplanerischen Situation (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB), zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Demgemäß kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan 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.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist daher während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf dem Stock gesetzt oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den genannten Zeiträumen als auch 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 die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der Ausführungsplanung sicherzustellen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO), die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Hagel, Sage und Baumweg) des Wasserwerkes Großenkneten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes - Wasserschutzgebiet Großenkneten - sowie die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS -), in den jeweils gültigen Fassungen, sind zu beachten.

4.4 Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen hinzunehmen.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

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, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.“

4.6 Belang 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.

4.7 Belang Schallimmissionen

Von der K 178 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Wie bereits eingangs erwähnt, handelt es sich in diesem Planungsfall um einen einfachen Bebauungsplan, der eine maßvolle Entwicklung in einem als nicht zentral eingestuftem Ort steuern soll. Hierbei sind die Grundsätze, dass keine zu starke Verdichtung in der lockeren Ortbebauung entstehen soll, die ggf. erhöhte Anforderungen an die Infrastruktur stellen könnte, welche wiederum auf Grund der dezentralen Lage nicht verstärkt werden soll.

Grundsatz der Planung ist die Sicherung der bestehenden dörflichen Struktur mit einer behutsamen Weiterentwicklungsmöglichkeit ohne den Charakter des Ortes zu verändern oder indirekte Forderungen an andere Nutzungen oder Strukturen zu stellen.

5.1 Anzahl der Wohnungen

Ein Kriterium zur Begrenzung der Verdichtung ist die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude. Hierbei wird festgelegt, dass je Wohngebäude nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig, damit nicht zu viele Wohneinheiten entstehen, die die Infrastruktur überfordern oder das städtebauliche Bild verändert wird.

5.2 Grundflächenzahl

In Verbindung mit den umgebenden Nutzungen sowie einer Darstellung des Gebietes selbst wird eine lockere Bebauung durch die Vorgabe der Grundflächenzahl von 0,3 in Anlehnung eines Allgemeinen Wohngebietes festgelegt. Jedoch wird unter der Obergrenze des Orientierungswertes zurückgeblieben, um die lockere Bebauungsstruktur zu unterstreichen. Auch hierbei würde eine verdichtete Bebauung zu einer Veränderung des Ortsbildes und zu einer ungewollten Verdichtung der Bebauung führen.

5.3 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Damit es nicht zu nachbarschaftlichen Spannungen durch ortsuntypische Gebäudehöhen kommt, werden Regelungen zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen in den Plan aufgenommen. In Anlehnung an den ortsbildprägenden Bestand wird eine Eingeschossigkeit für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,00 m begrenzt.

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

5.4 Straßenverkehrsfläche

Es wurden unverändert in nachrichtlicher Weise alle öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit in den Bebauungsplan aufgenommen und als solche gekennzeichnet. Eine Veränderung des straßenverkehrlichen Systems ist nicht beabsichtigt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt unverändert durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen 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**
Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der Ausführungsplanung sicherzustellen.
- **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 innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen im Rahmen der Ausführungsplanungen sichergestellt.

7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NR. 3 & 6 NBAUO

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.

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

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)
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Höltinghausen – Bahnhof“ 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: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

Rastede, 20.07.2023

gez. O. Mosebach

8.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den einfachen Bebauungsplan Nr. 144 „Höltin-
ghausen – Am Bahnhof“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
in seiner Sitzung am 28.06.2023 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emstek, 16.08.2023

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