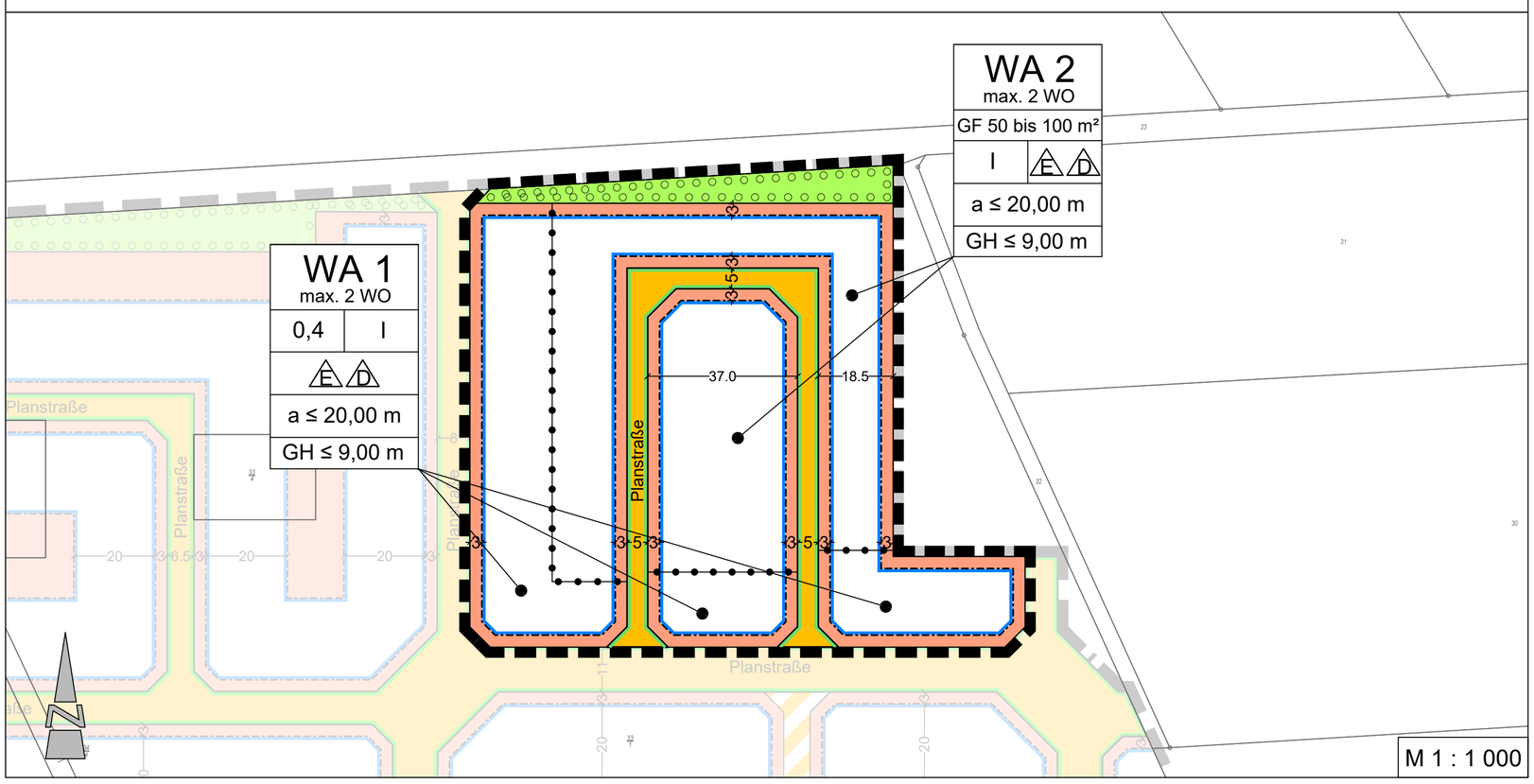
Gemeinde Emstek

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 138 "Emstek - Hesselnfeld - Hinterste Kamp"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe:obere Gebäudekante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

3. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 2) Gebäude bis zu einer Länge von max. 20 m bzw. 30 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

4. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlage in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 & WA 2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Wohngebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

6. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

   Zu verwendende Pflanzenarten:
   Bäume: Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Sand-Birke
   Sträucher: Eingriffliger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder
   Qualitäten:
   Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
   Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

7. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist auf den Grundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen) ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

   zu verwendende Pflanzenarten:
   Laubbäume: Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnuss
   Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

   Obstbäume: Äpfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
   Birnen: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
   Qualität: Hochstamm, 8-10 cm Stammumfang

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist 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 die Beseitigung von Gehölzen 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.

4. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

5. Es ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist anzuwenden.

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereichder 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 überein.

1. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies oder Schotter) ist 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.

2. 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 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Emstek die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Emstek - Hesselnfeld - Hinterste Kamp" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 23.10.2024 als Satzung beschlossen.

Emstek, 20.12.2024 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2024 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az.P24005; Stand vom 22.05.2024). 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 16.12.2024

gez. A. Timmen (Siegel) L.S.
M. Sc. Axel Timmen
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, 11.12.24 gez. Hannes Korte
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 06.03.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Emstek - Hesselnfeld - Hinterste Kamp" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 04.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emstek, 20.12.2024 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 12.06.2024 nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Emstek - Hesselnfeld - Hinterste Kamp" zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der die Bebauungsplanänderung, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am 06.07.2024 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung waren vom 16.07.2024 bis 14.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Emstek, 20.12.2024 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Emstek hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 "Emstek - Hesselnfeld - Hinterste Kamp" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 23.10.2024 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Emstek, 20.12.2024 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Emstek - Hesselnfeld - Hinterste Kamp" ist gem. § 10 (3) BauGB am 21.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 ist damit am 21.12.2024 rechtsverbindlich geworden.

Emstek, 03.06.2025 L.S. gez. M. Fischer
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Emstek - Hesselnfeld - Hinterste Kamp" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung geltend gemacht.

Emstek, ...
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Emstek - Hesselnfeld - Hinterste Kamp" stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek, ...
Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (WA)
max. 2 WO — Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß, z. B. 2

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
GF 50 bis 100 m² — Geschoßfläche (GF) als Mindest- und Höchstmaß, z. B. 50 - 100 m²
I — Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. I
GH ≤ 9,00 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

E — Einzelhäuser zulässig
D — Doppelhäuser zulässig
a — abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

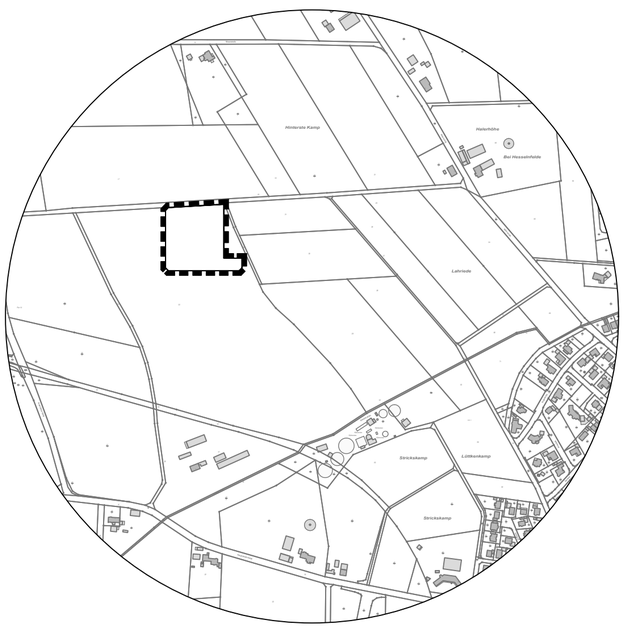
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gemeinde Emstek

Landkreis Cloppenburg

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 138 "Emstek - Hesselnfeld - Hinterste Kamp"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Abschrift

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de