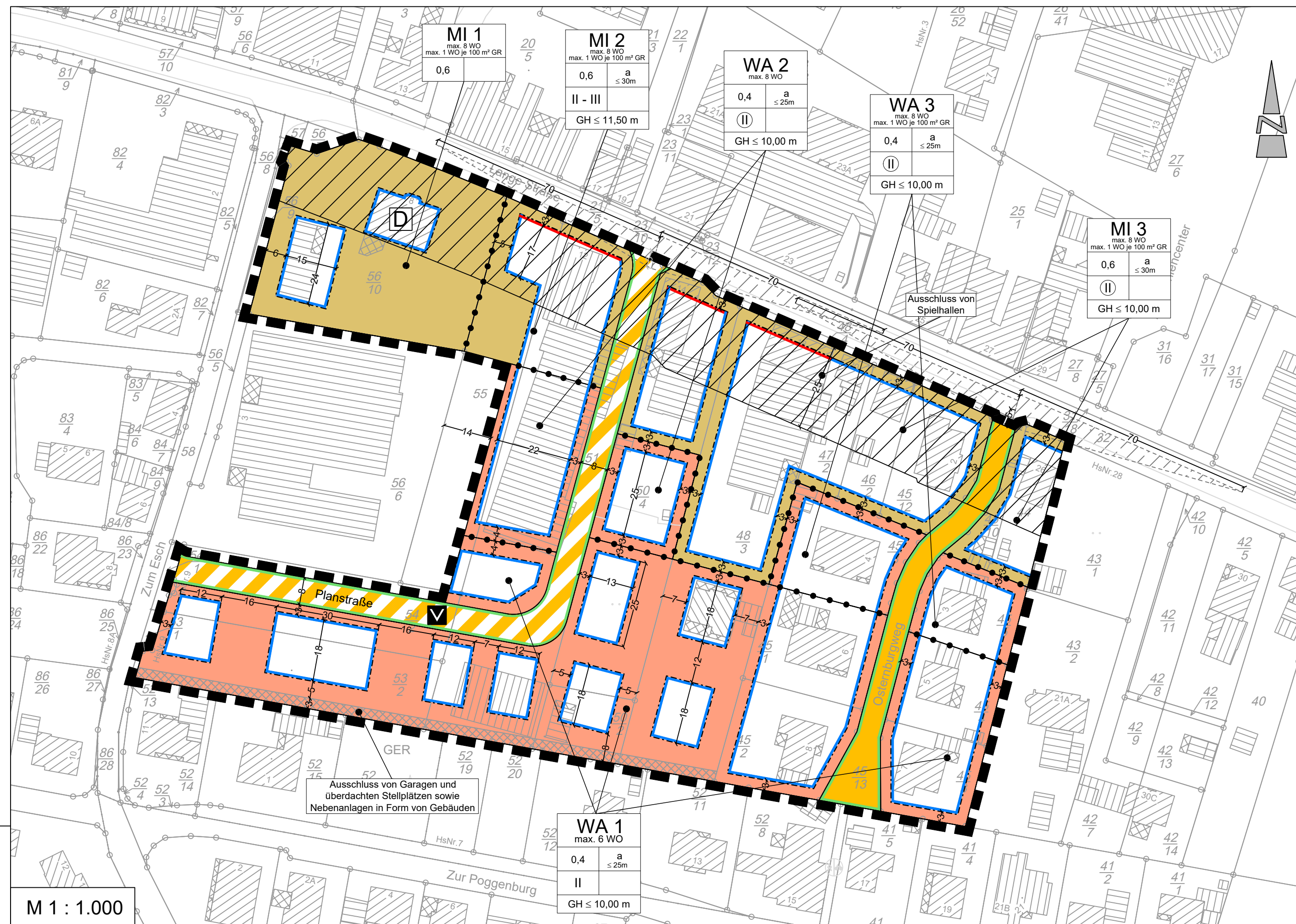


Gemeinde Emstek

Bebauungsplan Nr. 137 "Emstek - Lange Straße / Zum Esch"



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 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 der festgesetzten Mischgebiete MI 1 - MI 3 gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 2 & WA 3 gem. § 4 BauNVO und der festgesetzten Mischgebiete MI 1 - MI 3 gem. § 6 BauNVO sind Arbeitnehmerwohnheime, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind, als Untertart der sonstigen nicht störenden gewerblichen Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bzw. der sonstigen gewerblichen Anlagen gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO).
- Innerhalb der schraffierten Bereiche an der nördlichen Plangebietsgrenze sind Spielhallen als Untertart der Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete MI 2 & MI 3 sind im ersten Vollgeschoss ausschließlich Geschäfts- und Büroräume, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 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.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 3 gem. § 4 BauNVO und der festgesetzten Mischgebiete MI 1 - MI 3 gem. § 6 BauNVO ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche maximal eine Wohnung zulässig. Insgesamt sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 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 im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 25,00 m bzw. 30,00 m für ein Einzelhaus.
- Innerhalb des Plangebietes sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der schraffierten Bereiche an der südlichen Plangebietsgrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).

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 Denkmalchutzbehörde 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 Denkmalchutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen 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 Polizeienstelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB 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 Rohrriete zurückgeschritten 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.
- Innerhalb des Plangebietes befindet sich das nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschützte Baudenkmal Lange Straße 8 (Wohnhaus). Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.
- Von der Landesstraße 836 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Die Bereiche der gekennzeichneten Sichtfelder gem. RAST 06 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Befpflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) anzuwenden.

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 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. Beteinfassungen 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 07.12.2022 den Bebauungsplan Nr. 137 "Emstek - Lange Straße / Zum Esch" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Emstek, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom). 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
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg

..... (Unterschrift) Siegel

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 „Emstek - Lange Straße / Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 23.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Emstek - Lange Straße / Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emstek, (Unterschrift) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 27.01.2021 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 „Emstek - Lange Straße / Zum Esch“ 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 12.08.2022 ortsüblich und auf der Homepage der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 „Emstek - Lange Straße / Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 22.08.2022 bis zum 22.09.2022 öffentlich ausgelegen und war im Internet einsehbar.

Emstek, (Unterschrift) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 137 „Emstek - Lange Straße / Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Emstek, (Unterschrift) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 137 „Emstek - Lange Straße / Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Des Bebauungsplan Nr. 137 „Emstek - Lange Straße / Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Emstek, (Unterschrift) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 137 „Emstek - Lange Straße / Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 137 „Emstek - Lange Straße / Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emstek, (Unterschrift) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Emstek - Lange Straße / Zum Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek, (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (WA)

MI Mischgebiete (MI)

max. 6 WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzungen Nr. 6 & 7

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. II-III
Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. II
GH ≤ 10,00 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z.B. 10,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen Nr. 9

Baulinie
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

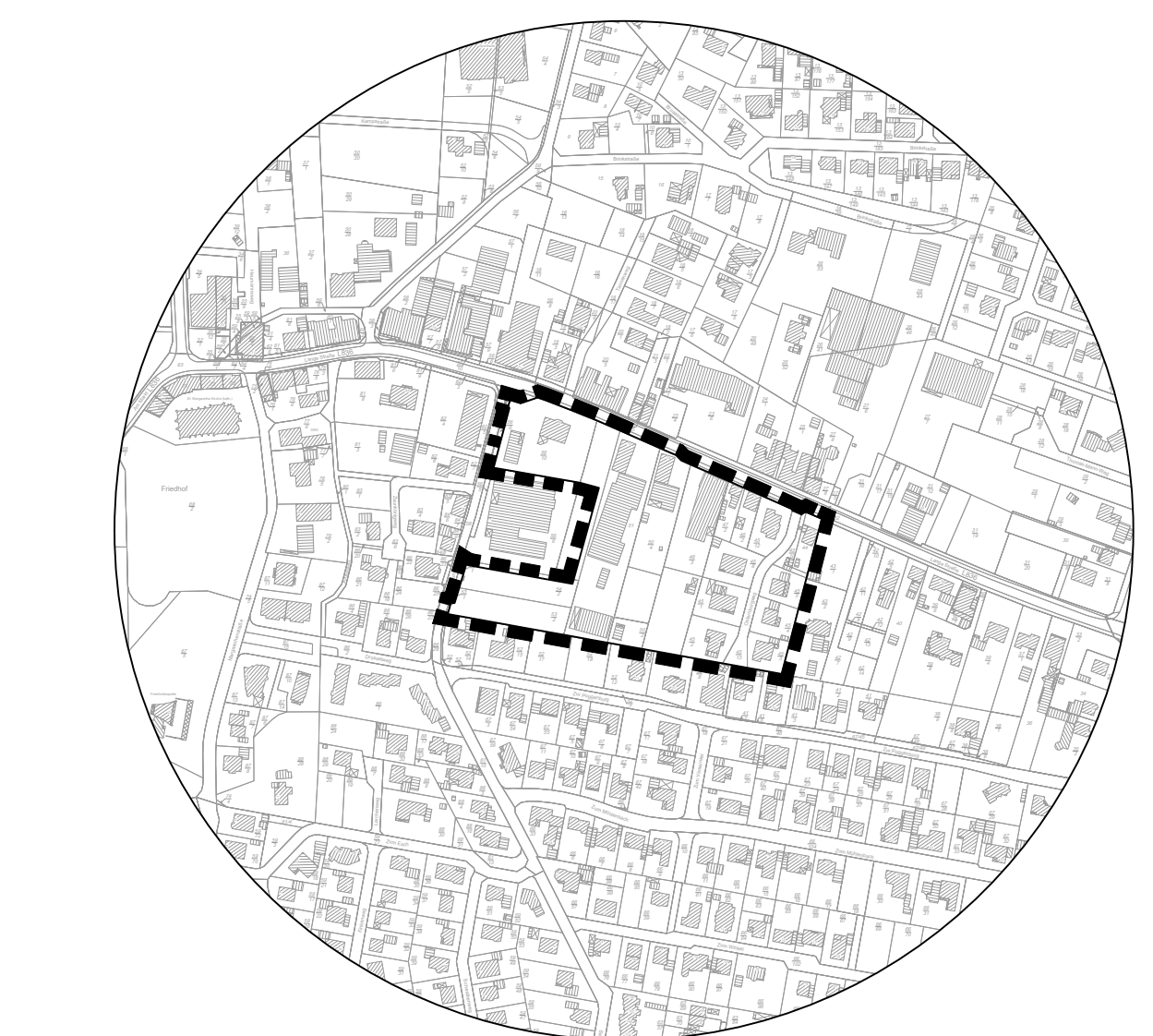
6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)
Ausschluss von Spielhallen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
Sichtfelder

Gemeinde Emstek

Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 137 "Emstek - Lange Straße / Zum Esch" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan unmaßstäblich

URSCHRIFT

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

