

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Emtinghausen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Emtinghausen Mitte", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emtinghausen, den 30.10.2015
gez. Bremer L.S. gez. Hesse
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat in seiner Sitzung am 18.03.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emtinghausen, den 30.10.2015
gez. Hesse
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat in seiner Sitzung am 03.03.2015 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 mit der Begründung haben vom 21.04.2015 bis 22.05.2015 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emtinghausen, den 30.10.2015
gez. Hesse
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emtinghausen, den 30.10.2015
gez. Hesse
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.11.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 47/2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ist damit am 20.11.2015 rechtsverbindlich geworden.
Emtinghausen, den 20.11.2015
gez. Hesse
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emtinghausen, den
(Gemeindedirektor)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2015).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Achim, den 01.10.2015
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn

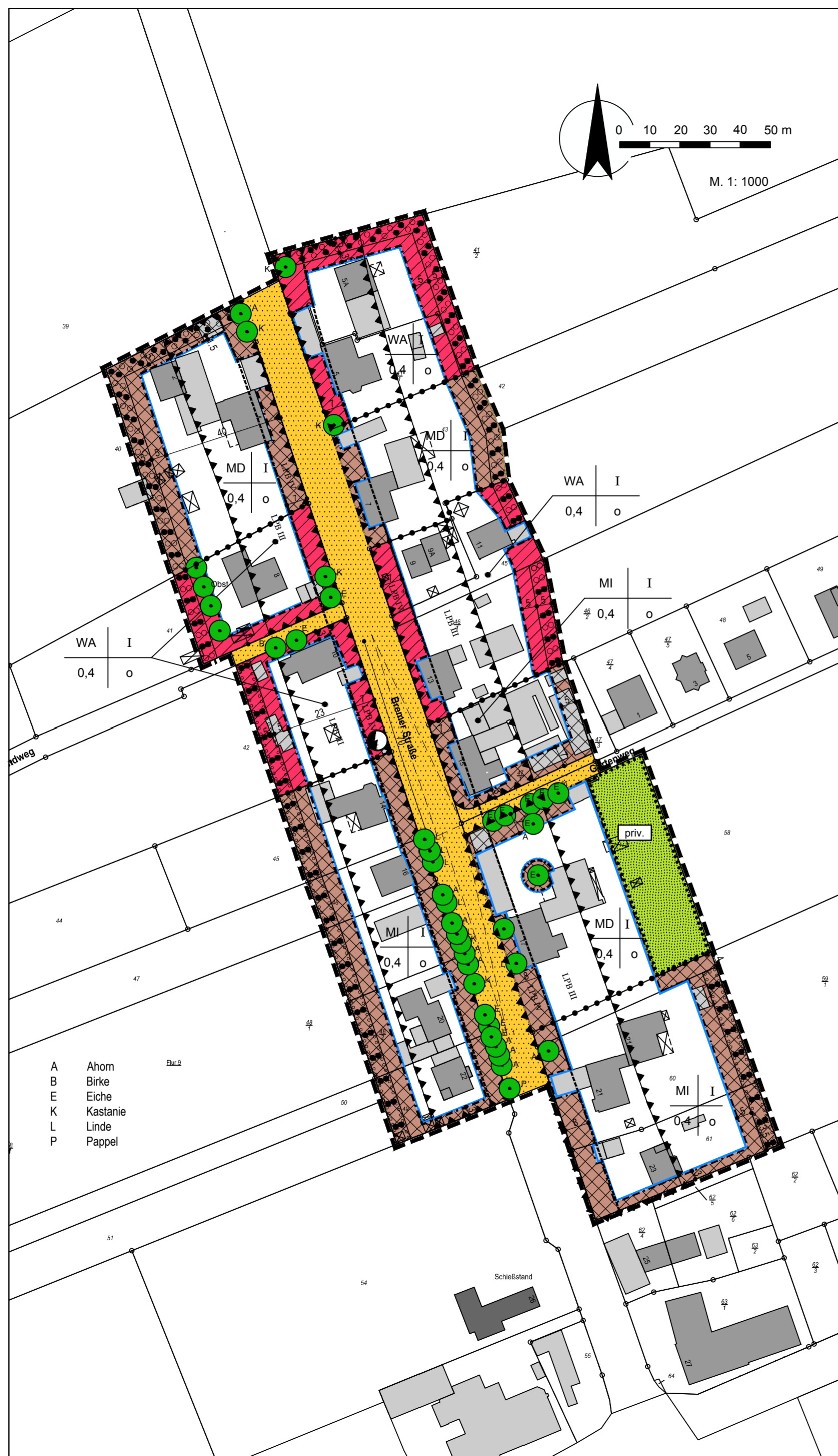
Ämtliche Vermessungsstelle L.S.
gez. Uwe Ehrhorn

Unterschrift

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 30.09.2015
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Fläche
- überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Elektrizität

Grünflächen

- priv. private Grünflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- o Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- LPB II
- LPB III
- Lärmpegelbereiche

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
• Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8
• Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3

Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
• Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3

2. Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Flächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Garagen, offene Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3. Maßnahmen zum passiven Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Bremer Straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Bürräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
Wohn- und Schlafräume	Bürräume	
III	35	30
IV	40	35

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind in einem Abstand bis zu 15 m zur Flurstücksgrenze der Bremer Straße typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf der Bremer Straße abgewandten Seite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind vorhandene Laubgehölze dauerhaft zu erhalten.

Ergänzend sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartweigei, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schilke, Weißdorn, Haselnuß.* Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen, vorhandene Gehölze können mit angerechnet werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

5. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind zu vermeiden. Ist die Stand- oder Kronensicherheit eines Baumes nicht gewährleistet, können Einzelbäume ausnahmsweise auf Antrag und nach Vorlage eines entsprechenden Baumgutachtens, eingeschlagen werden. Bei natürlichem Abgang und bei ausnahmsweisem Einschlag ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innerhalb der **Sichtdreiecke** ist im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberfläche jede sichtbehindernde Nutzung (einzelne Bäume ausgenommen) unzulässig.

HINWEISE

(1) Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

(2) Diese **Bebauungsplanänderung** ersetzt die bisher im räumlichen Geltungsbereich geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vollständig.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517)

(4) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(5) Sollten bei Erdarbeiten, Munition oder Munitionsreste oder **Landkampfmittel** gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, die Samtgemeindeverwaltung Thedinghausen oder der Kampfmitteleinsatzdienst Hannover zu benachrichtigen.

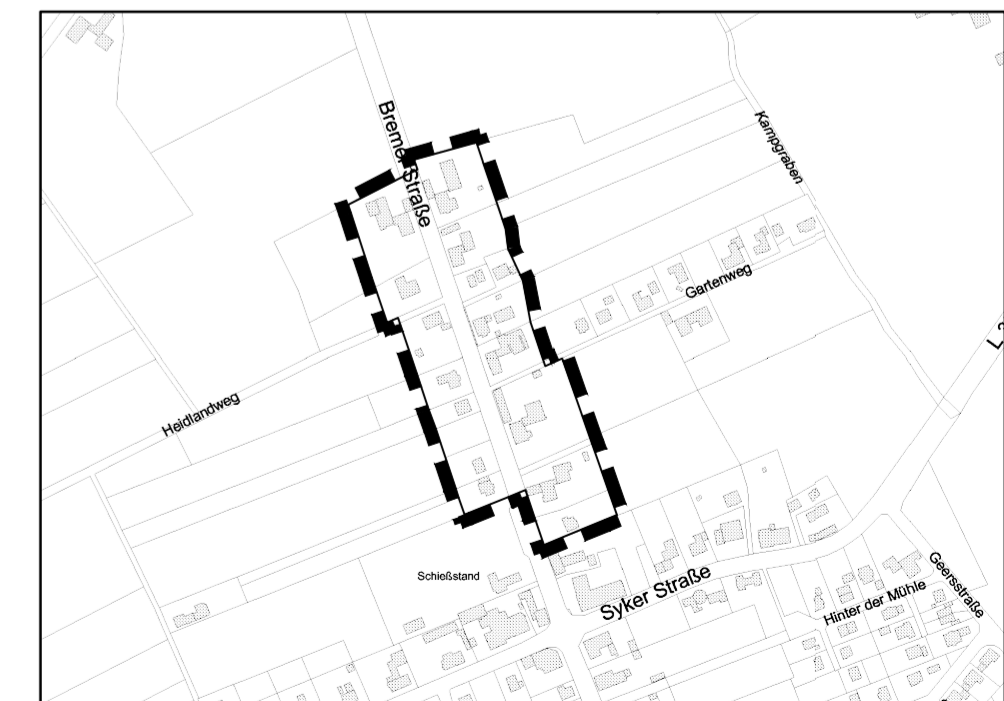
(6) Zum Schutz der Population von (streng) **geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze von Fledermäusen (z.B. Altbaue sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) oder Gehölze mit Nistplätzen von geschützten Vogelarten nicht von Mitte März bis Mitte Oktober entfernt werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Bäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.

(7) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Baumt der Samtgemeindeverwaltung Thedinghausen eingesehen werden.

(8) Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 befindet sich innerhalb des **berechtigten Erlaubnisfeldes „Achim“** der Winterhall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Gemeinde Emtinghausen

Bebauungsplan Nr. 4 "Emtinghausen Mitte" 3. Änderung



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de