

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Emtinghausen den Bebauungsplan Nr. 11 „Großer Heidweg II“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Emtinghausen, den 06.03.2019
gez. G. Bremer L.S. gez. Harald Hesse
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat in seiner Sitzung am 20.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emtinghausen, den 06.03.2019
gez. Harald Hesse
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2, 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 16.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 mit der Begründung haben vom 27.11.2018 bis 04.01.2019 gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Emtinghausen, den 06.03.2019
gez. Harald Hesse
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat den Bebauungsplan Nr. 11 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emtinghausen, den 06.03.2019
gez. Harald Hesse
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 11 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.01.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 04 / 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 11 ist damit am 24.01.2020 rechtsverbindlich geworden.

Emtinghausen, den 27.01.2020
gez. Harald Hesse
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 11 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emtinghausen, den
(Gemeindedirektor)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.01.2018).

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 23.04.2019

gez. Uwe Ehrhorn L.S.

Unterschrift

¹⁾ Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
²⁾ Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Großer Heidweg II“ wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 15.04.2019
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

4. Mindestgrundstücksgrößen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 qm einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm je Haushälfte. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe / Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

6. Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carpools) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für

- offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

8. Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der Baugrundstücke darf je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte max. eine Zu-/Ausfahrt/Zuwegung in einer Breite von nicht mehr als 5 m hergestellt werden.

9. Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 8 standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Buche, Feldulme, Birke, Hainbuche, Ahorn, Eberesche, Stammumfang mind. 12-14 cm. Bei Abgang ist eine Neuanpflanzung vorzunehmen.

10. Anpflanzungen von Bäumen auf den privaten Grundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Buche, Feldulme, Birke, Hainbuche, Ahorn, Eberesche, Stammumfang mind. 12-14 cm. Bei Abgang ist eine Neuanpflanzung auf dem Baugrundstück vorzunehmen. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume (Stammumfang 8-10cm) gepflanzt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

§ 1 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Gebäude mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m² haben. Ausnahmen von der vorgesehenen Dachneigung können gewährt werden, sofern dies zur Anlage von bepflanzten Dächern erforderlich ist.

Als Material für die Dacheindeckung sind ausschließlich naturrote bis braune bzw. anthrazitfarbene (entsprechend RAL 2001, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7043, 9004, 9005, 9011, 9016) nicht glänzende Tonplatten oder Betonschachsteine zulässig. Zwischenräume zu den genannten Farbtonen sind ebenfalls zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Sie müssen jedoch in ihrem Material dem Bestand angepasst sein.

§ 2 Einfriedungen

Die Einfriedung eines Baugrundstücks gegenüber den innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Straßenverkehrsflächen darf nur in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Es sind nur standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Rotbuche, Weißdorn, Hainbuche, Liguster, mindestens zweimal verpflanzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt insgesamt in einem Risikogebiet (HQ_{extrem}) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von Gehölzbestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann ein fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 9,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R Fuß- und Radweg

Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Sonstige Planzeichen

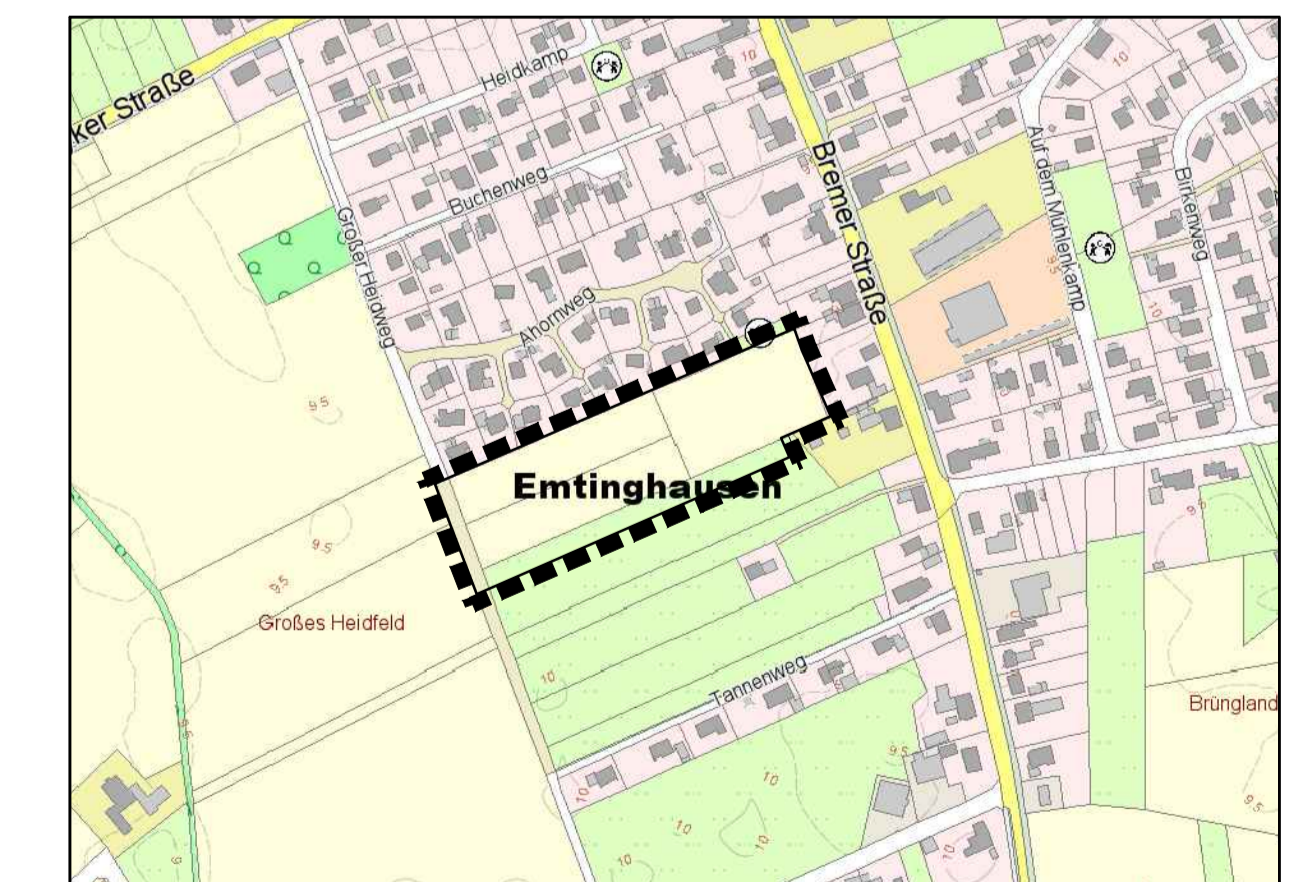
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Emtinghausen

Bebauungsplan Nr. 11

"Großer Heidweg II"

mit örtlichen Bauvorschriften



plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung Vorentwurf Entwurf Entwurf zum Satzungsbeschluss ABSCHRIFT