## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Emtinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Emtinghausen, den 17.12.2001

(Bürgermeister) (Siegel) (Gemeindedirektor)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluß**
Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat in seiner Sitzung am 21.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.08.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 23/2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emtinghausen, den 17.12.2001 (Gemeindedirektor)

**Planunterlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 ~~1.000~~ 3000
Flur 1, Gemarkung Emtinghausen, Gemeinde Emtinghausen

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.04.2000). 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.

Achim, den 01.11.2001 (Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn, ÖBVI)

**Planverfasser**
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 18.09.2001 (Dipl.-Ing. Peter Meyer)

**Öffentliche Auslegung**
Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat in seiner Sitzung am 27.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 14/2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 17.04.2001 bis 17.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emtinghausen, den 17.12.2001 (Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluß**
Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.08.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emtinghausen, den 17.12.2001 (Gemeindedirektor)

**Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.02.2002 im Amtsblatt f. d. Landkreis Verden Nr. 6/2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 08.02.2002 rechtsverbindlich geworden.

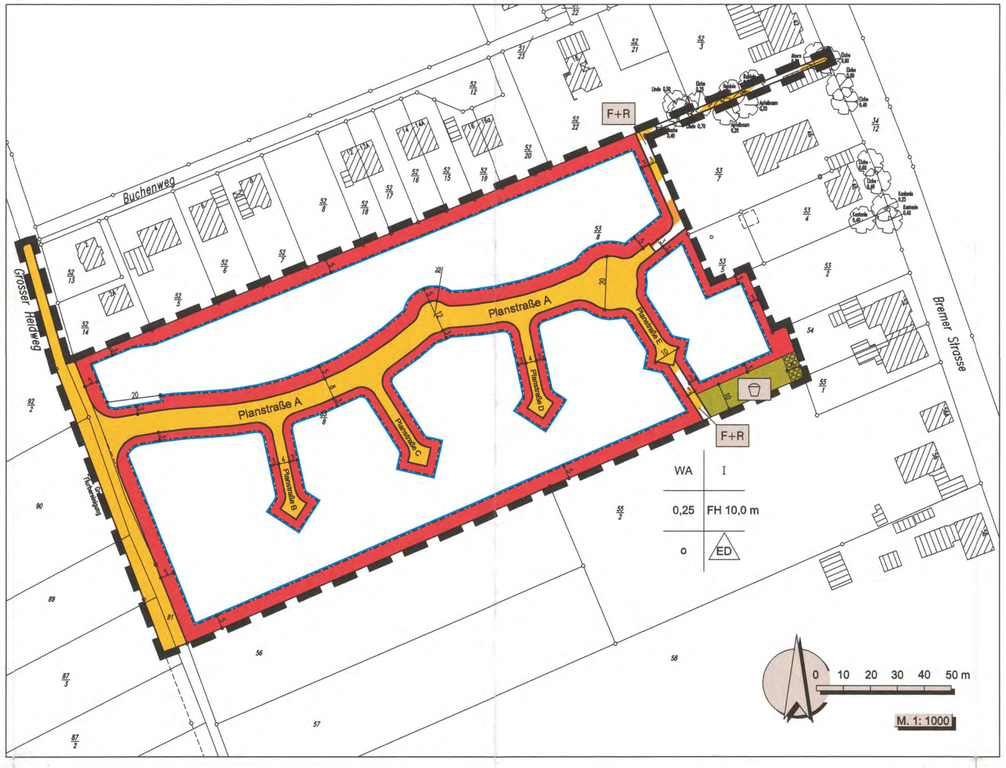
Emtinghausen, den 22.02.2002 (Gemeindedirektor)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Emtinghausen, den 10.02.2003 (Gemeindedirektor)

**Mängel der Abwägung**
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Emtinghausen, den 11.02.2009 (Gemeindedirektor)




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

0,25 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10,0m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R — Fuß- und Radweg

**Grünflächen**

Grünflächen

Spielplatz

**Anpflanzflächen**

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

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Nr. 1 Allgemeines Wohngebiet**
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**Nr. 2 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden**
Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

**Nr. 3 Mindestgrundstücksgrößen**
Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 m² einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für beide Haushälften zusammen.
(gem. § 9 (1) 3 BauGB)

**Nr. 4 Firsthöhe**
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine und Ähnliches bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

**Nr. 5 Garagen, Stellplätze / Zufahrten**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) nicht zulässig.

Je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte ist die Schaffung von nur einer Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 4,5 m zulässig.

**Nr. 6 Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum**
Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 20 standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Nr. 7 Anpflanzungen von Bäumen auf den privaten Grundstücken**
Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden.

Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen:
Baumhasel, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne).

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. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

**Nr. 8 Begrünung der Grundstücksgrenzen**
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 standortheimische Pflanzen (je nach Standort z.B. Rotbuche, Hainbuche, Esche, Erle, Liguster, 2 x verpflanzte Ware) zu verwenden. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

**§ 1 Dachgestaltung**
Es sind ausschließlich Gebäude mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Passivhäuser, untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Ausnahmen von der vorgesehenen Dachneigung können gewährt werden, sofern dies zur Anlage von bepflanzten Dächern erforderlich ist.

Als Material für die Dacheindeckung der in Satz 1 bezeichneten Gebäude (Gebäude mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad) sind ausschließlich rote, rotbraune oder schwarze Tonpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Die Vorschrift gilt auch nicht für Wintergärten und Veranden.

## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Verden zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

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

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Emtinghausen – Mitte" auf soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

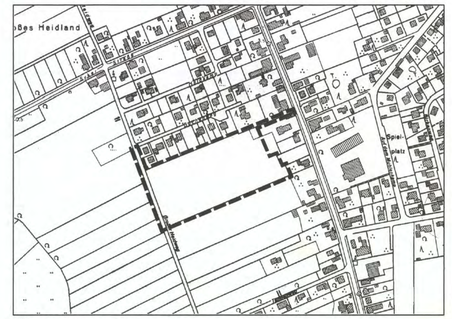
Vorschrift

# Gemeinde Emtinghausen

## Bebauungsplan Nr. 7

## "Großer Heidweg I"

mit örtlichen Bauvorschriften




Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99