

PRÄAMBEL

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

Emtinghausen, den 27.04.2017
gez. Bremer
(Bürgermeister)

gez. Hesse
(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 die 4. 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 16.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emtinghausen, den 27.04.2017
gez. Hesse
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat in seiner Sitzung am 15.11.2016 dem Entwurf der 4. 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 09.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 mit der Begründung haben vom 20.12.2016 bis 20.01.2017 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 ausgelegt.

Emtinghausen, den 27.04.2017
gez. Hesse
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emtinghausen hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.02.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emtinghausen, den 27.04.2017
gez. Hesse
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.05.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Verden 19/2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ist damit am 12.05.2017 rechtsverbindlich geworden.

Emtinghausen, den 12.05.2017
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. 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 © 2016



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 Juni 2016).
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⁾

Verden, den 24.04.2017
Katasteramt Verden (Aller)

Amtliche Vermessungsstelle
gez. Rater
L.S.

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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den 19.04.2017
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Flächen

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

2. 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 Syker Straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

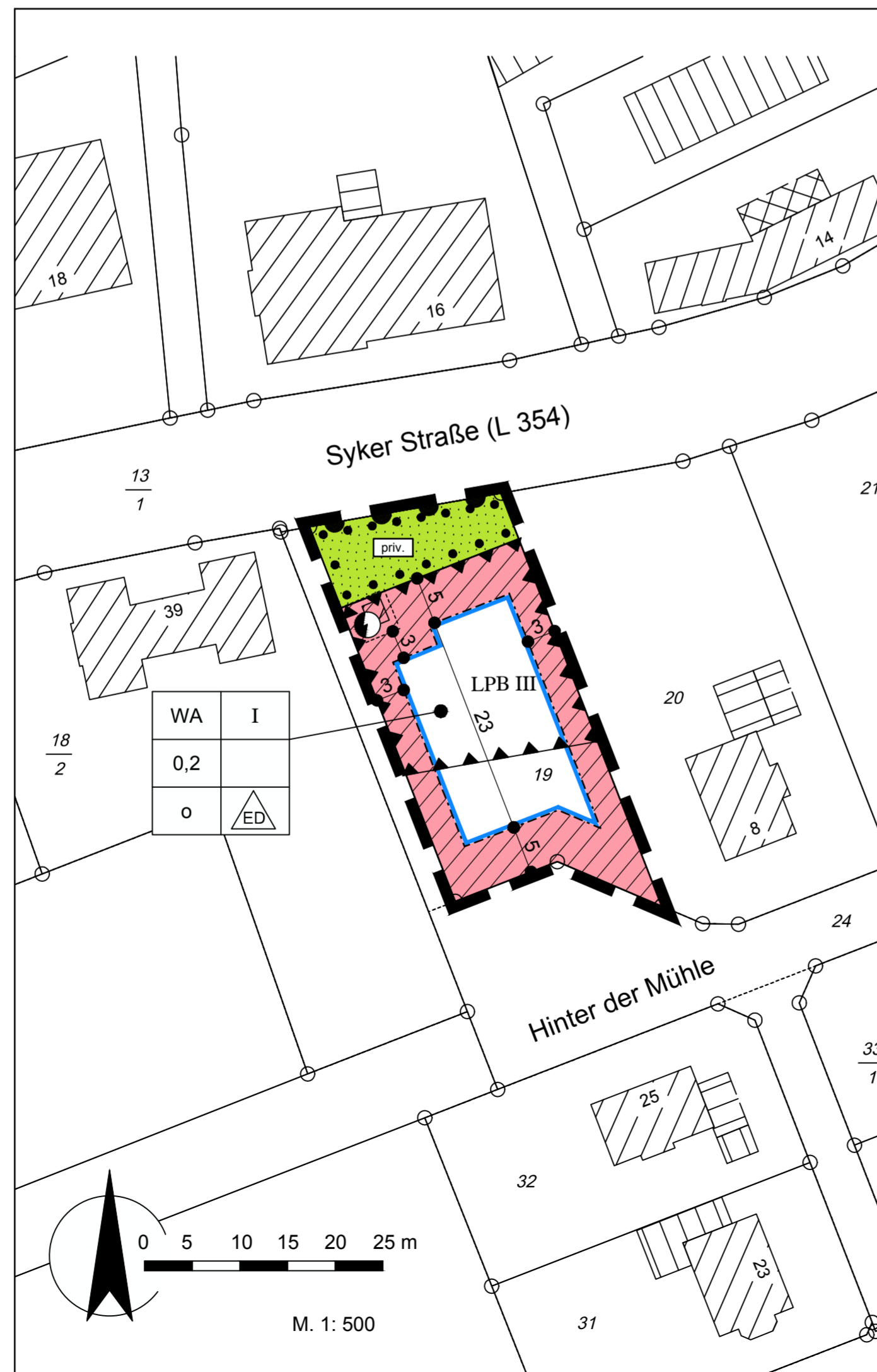
Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
III	35	30

Die Zuordnung zu dem anzuwendenden Lärmpegelbereich III ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

3. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Birke, Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne).

Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 14-16 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang.



HINWEISE

(1) Dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

(2) 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 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

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

(4) Sollten bei Erdarbeiten, Munition oder Munitionsreste oder **Landkampfmittel** gefunden werden, ist die zuständige Polizeienstelle, die Samtgemeindeverwaltung Thedinghausen oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover zu benachrichtigen.

(5) Zum Schutz der Population von (streng) **geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG Gehölze mit Nistplätzen von geschützten Vogelarten nicht von Anfang März bis Ende September entfernt werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Bäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.

(6) Bei **Erd- und Bauarbeiten** im Nahbereich der vorhandenen Trafo-Station sowie entlang der Grenze zum westlich des Plangebietes gelegenen Fuß- und Radweg ist rechtzeitig vor Beginn dieser Arbeiten bei der Samtgemeindeverwaltung Thedinghausen bzw. der jeweiligen Betriebsstelle des Betreibers (Stand 28.09.2016: Avacon AG, Am Winklerfelde 1, 28857 Syke bzw. wesernetz Bremen GmbH, Am Gaswerkgraben 2, 28078 Bremen) eine aktuelle Auskunft über die Lage und ggf. Tiefe der vorhandenen Versorgungsleitungen einzuholen. Die **Leitungsschutzanweisungen** des Betreibers sind zu beachten.

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

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Grünflächen

Grünflächen
 private Grünflächen

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

LPB III Lärmpegelbereich

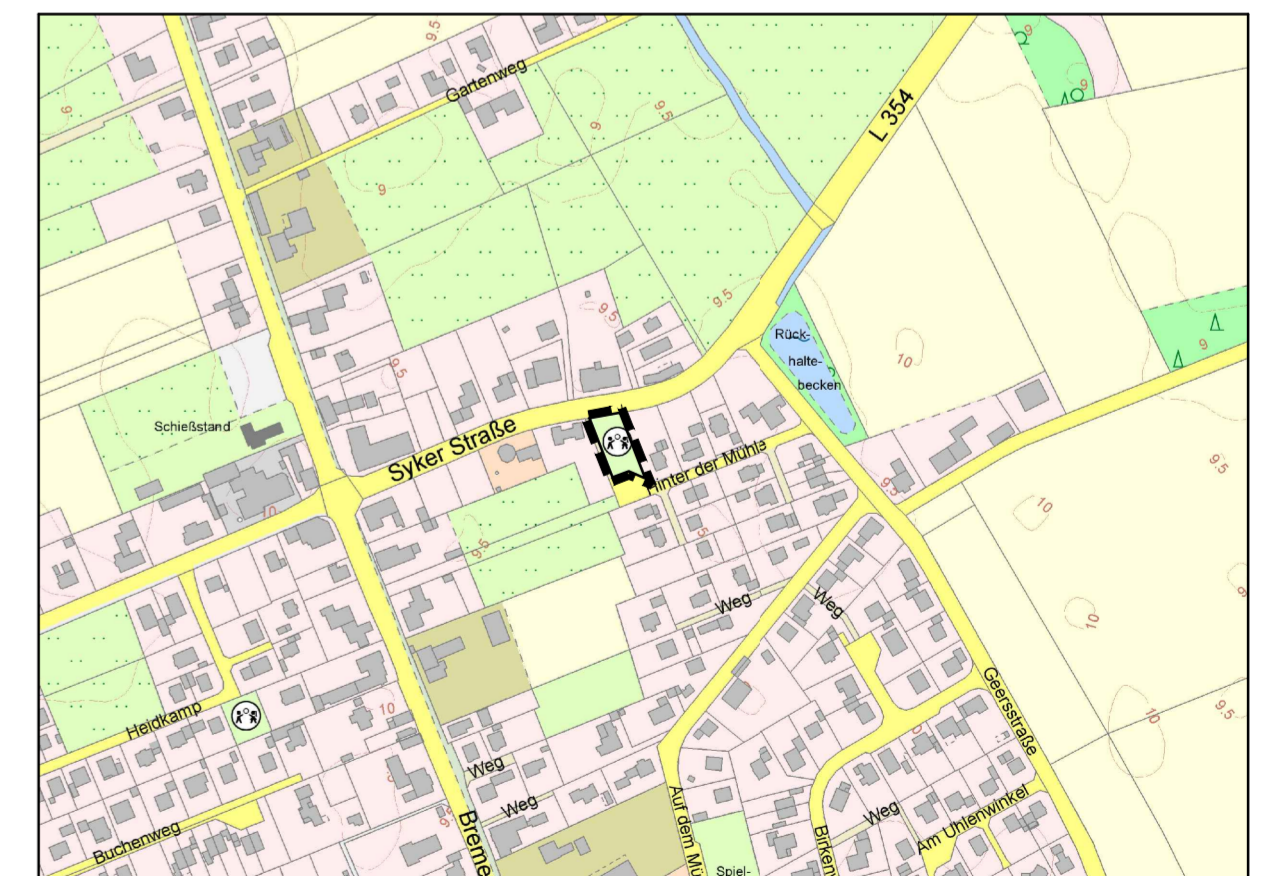
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gemeinde Emtinghausen

Bebauungsplan Nr. 4

"Emtinghausen-Mitte"

4. 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

Bearbeitungsstand: ABSCHRIFT