

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Bestandsangaben**
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
 - Gebäude mit Hausnummer
 - nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - max. FH = 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß
 - max. OKF = 0,6 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5. Grünflächen**
- öffentliche Grünflächen
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO:** Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück) ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
- Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens 9,50 m.
- Garagen, Carports sowie Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. § 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück) müssen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen, soweit sie an der Grenze zu den seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.
- Widmung Verkehrsflächen (§ 6 Abs. 5 NStrG):** Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam ist.

Örtliche Bauvorschriften

- Dachneigung**
Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 qm Grundfläche sowie sonstige Nebengebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO.
- Grundstückszufahrten und -zuwegungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
Die maximale Breite der Grundstückszufahrt bzw. des Grundstückszugangs wird auf insgesamt 7 m pro Einzelhaus und insgesamt 4 m pro Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Vorgärten (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
 - Die Baugrundstücke sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze vollständig als Vorgarten im Sinne des § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO herzurichten und zu nutzen.
 - Die Gesamtgröße von Pflasterflächen, Stein-, Schotter- und Kiesbeeten sowie von Folienabdeckungen darf in Summe 30 m² im Sinne von Satz 1 dieser örtlichen Bauvorschrift nicht überschreiten.
 - Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Grundstücksflächen, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zu berücksichtigen sind. Abweichend hiervon gilt diese örtliche Bauvorschrift auch für Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zu berücksichtigen sind.
- Einfriedigungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
Als Grundstückseinfriedigung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind im allgemeinen Wohngebiet nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall bzw. Holz bis zu einer Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche jeweils lotrecht zur Einfriedigung, zulässig. In die Einfriedigung dürfen Mauern nur als Pfeiler integriert werden. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedigung zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial, ist unzulässig.
- Oberflächenwasser (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)**
Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen

Hinweise

- Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (0 59 31) 440 zu erreichen. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.
- Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Gemeinde Hilkenbrook, Hauptstraße 71, 26897 Hilkenbrook, zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13b und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hilkenbrook diesen Bebauungsplan Nr. 24 "Östlich Dahlienweg", bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und Hinweisen in der Sitzung am 03.03.2021 als Satzung beschlossen.

Hilkenbrook, den _____ Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hilkenbrook hat in seiner Sitzung am 06.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Östlich Dahlienweg" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Hilkenbrook, den _____ Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Östlich Dahlienweg" wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Hilkenbrook, den _____ Bürgermeister

Planunterlage

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

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2020

Planunterlage erstellt von: _____ Auftragsnummer: 200909
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Hilkenbrook **Flur:** 8

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.08.2020). 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.

Dörpen, den _____ ÖbVl Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Östlich Dahlienweg", wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement
Nördring 21 · 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hilkenbrook hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Nr. 24 „Östlich Dahlienweg“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), nebst Begründung gemäß § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 24 „Östlich Dahlienweg“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), und der Begründungsentwurf haben vom 08.01.2021 bis 08.02.2021 (einschließlich) gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gemäß § 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Hilkenbrook, den _____ Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hilkenbrook hat in seiner Sitzung am 03.03.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 24 "Östlich Dahlienweg", und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Hilkenbrook, den _____ Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 24 "Östliche Dahlienweg", mit örtlichen Bauvorschriften (§84 NBauO) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 24 "Östlich Dahlienweg", mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Hilkenbrook, den _____ Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 24 "Östlich Dahlienweg", mit örtlichen Bauvorschriften (§84 NBauO) ist die Verletzung von Vorschriften (214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 24 "Östlich Dahlienweg", mit örtlichen Bauvorschriften (§84 NBauO) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hilkenbrook, den _____ Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hilkenbrook, den _____ Bürgermeister

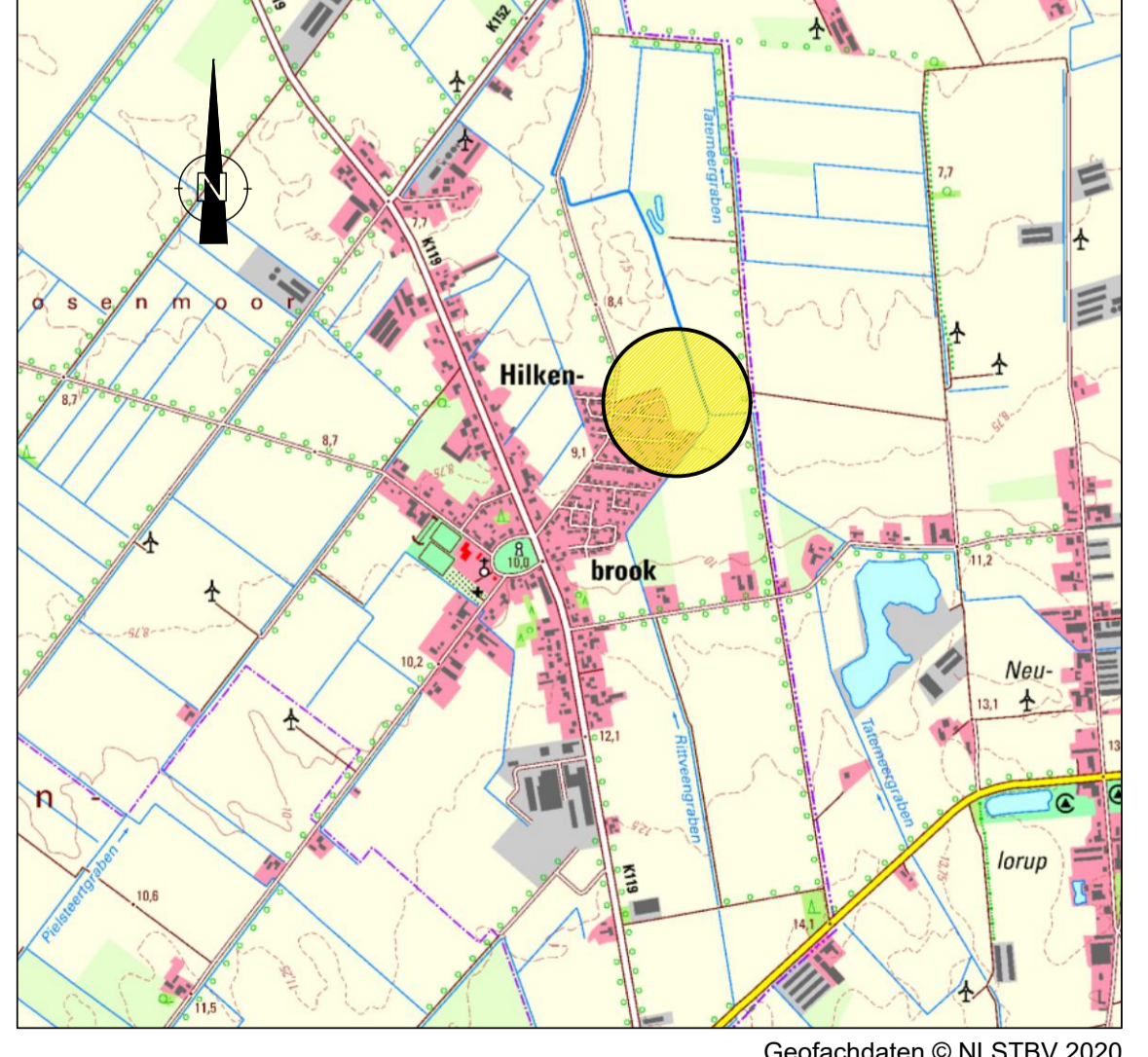
Gemeinde Hilkenbrook

Samtgemeinde Nordhümmling - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 24

"Östlich Dahlienweg"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB



Stand: 03.03.2021
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung
Freiraumplanung · Projektmanagement