

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Hoogstede diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Baugebiet Mühlenweg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hoogstede, den 15.05.2023

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

- Katasteramt Nordhorn -

Nordhorn den

Katasteramt Nordhorn

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hoogstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Hoogstede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hoogstede hat in seiner Sitzung am 07.02.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.02.2023 bis 21.03.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hoogstede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hoogstede hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoogstede, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Hoogstede ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist damit am 23.06.2023 in Kraft getreten.

Hoogstede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hoogstede, den

Bürgermeister

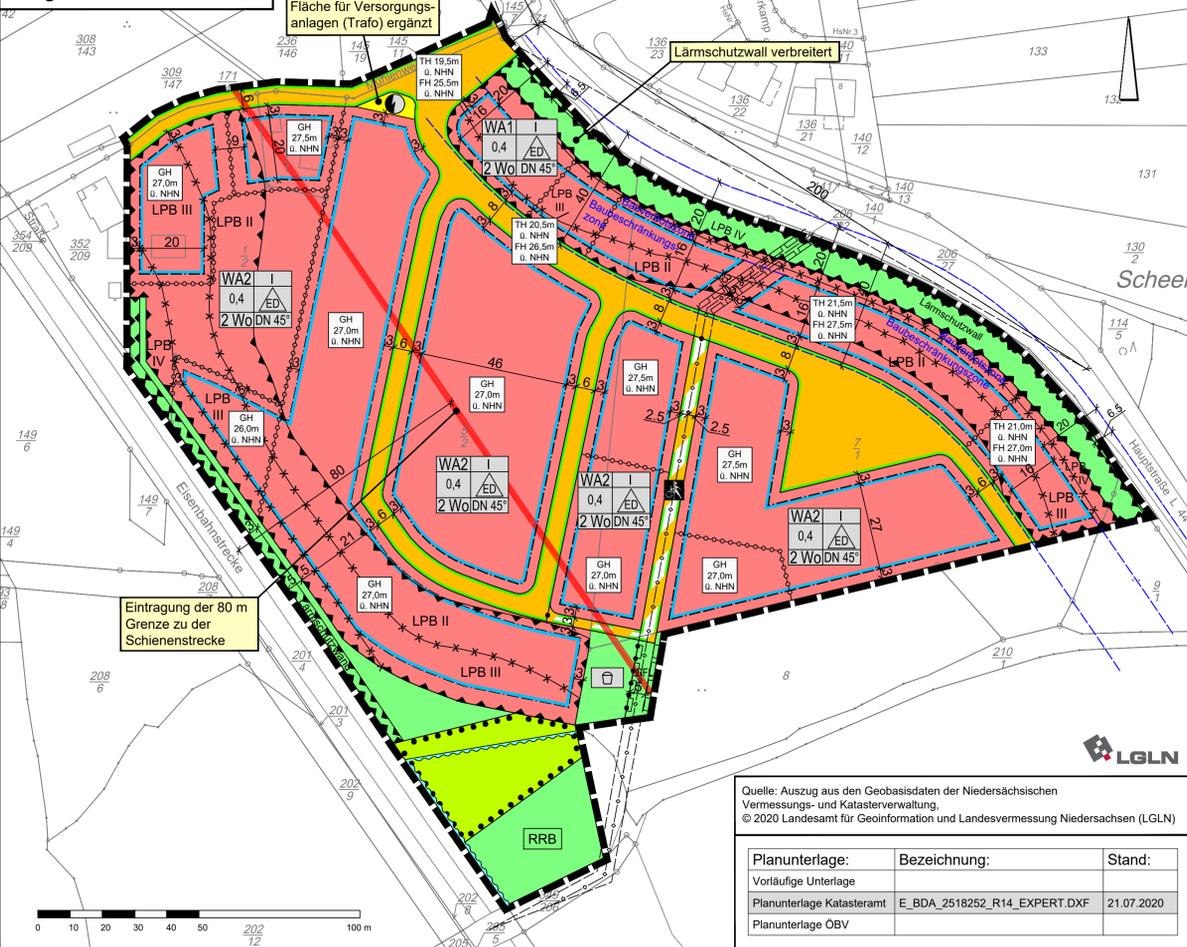
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hoogstede, den

GEMEINDE HOOGSTEDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_20518252_R14_EXPERT.DXF	21.07.2020
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

7. Ergänzung zur textlichen Festsetzung Nr. 7 aus dem Ursprungsbebauungsplan: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, hier: Schallschutz

- a) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Errichtung von Loggien und Balkonen in Richtung der Emissionsquelle (Eisenbahntrasse / Landesstraße L 44) für den dauernden Aufenthalt oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.
- b) Die festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Eisenbahntrasse ist in einer Höhe von 2,50 m über 16,00 m ü. NN und mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) auszubilden.
- c) Der festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Landesstraße (L 44) ist in einer Höhe von 2,00 m über Gelände auszubilden. Der Wall ist mit einer beidseitigen Wallneigung von 1:1,5 und mit einer Wallkrone von 1,00 m auszubilden.
- d) Bei Abständen eines Gebäudes von weniger als 80,00 m zum Bahngleis der Eisenbahntrasse (siehe rote Linie) sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen nur Geschosstrenndecken zulässig, deren Eigenresonanz mindestens 25 Hz beträgt. Geschosstrenndecken mit tieferen Eigenresonanzen sind nicht zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2 Wo Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß

DN 45° Dachneigung als Höchstmaß

TH 21,5m ü. NN, FH 27,5m ü. NN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull

TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe, GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo)

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger

mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger

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

Lärmschutzwand/Lärmschutzwand

LPB II Lärmpegelbereich

Sichtdreieck

Bauverbotszone/Baubeschränkungszone

Höhenbegrenzungslinie (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

Rechtskraft

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Baugebiet Mühlenweg“ bleiben die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 27 „Baugebiet Mühlenweg“, rechtskräftig seit dem 30.12.2021, in Kraft. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 gelten ergänzend.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere archaische Fundstellen. Erdarbeiten in Fundstellen mit Bodendenkmälern bedürfen eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 13 NDSchG.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodendeckung 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.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Grafschaft Bentheim zu benachrichtigen.

Versorgungsleitungen und -kabel

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) 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. Vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Landwirtschaft

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (allgemeiner Artenschutz) und den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

Baufeldfreimachung

Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli eines Jahres unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Bauverbotszone

Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Entschädigungsansprüche

Von der Landesstraße 44 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Bergbauberechtigungsfelder

Das Plangebiet befindet sich im Bereich mehrerer Bergbauberechtigungsfelder: das Bewilligungsfeld „Esche“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG, Riethorst 12, 30659 Hannover sowie das Erlaubnisfeld „Lingen“ der Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen (Ems). Die Berechtigten sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

DIN-Normen

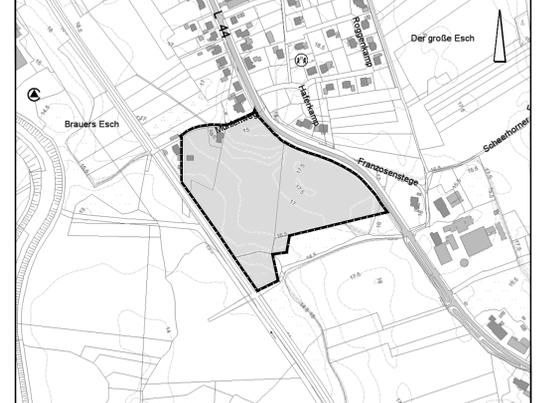
Die dem Bebauungsplan Nr. 27 zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können zu den Öffnungszeiten bei der Gemeinde Hoogstede eingesehen werden.

Gemeinde Hoogstede

Landkreis Grafschaft Bentheim

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 "Baugebiet Mühlenweg"

im Verfahren gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2023 Urschrift M. 1 : 1.000

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

