

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Hoogstede diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Baugebiet Mühlenweg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hoogstede, den 01.11.2021 L.S. gez. Jan Harms-Ensink
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2020



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 02.06.2021 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hoogstede hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 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 24.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoogstede, den 14.10.2021 L.S. gez. Jan Harms-Ensink
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hoogstede hat den Bebauungsplan Nr. 27 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoogstede, den 01.11.2021 L.S. gez. Jan Harms-Ensink
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Hoogstede ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 27 ist damit am 29.12.2021 in Kraft getreten.

Hoogstede, den 30.12.2021 L.S. gez. Jan Harms-Ensink
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 27 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen 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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

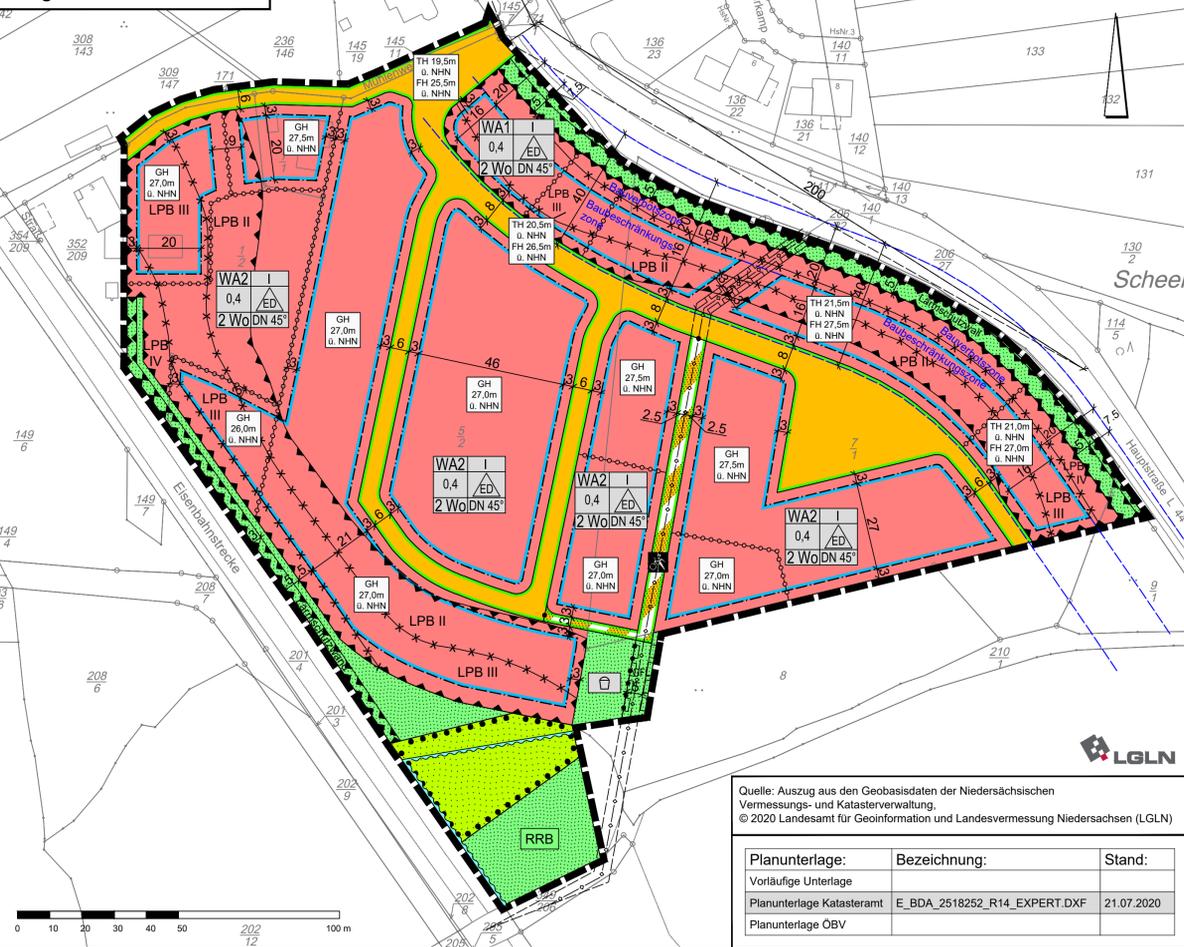
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzichenverordnung 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)

Es gilt die BauNVO 2017



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

Planunterlagen:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlagen Katasteramt	E_BDA_2518252_R14_EXPERT.DXF	21.07.2020
Planunterlagen ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA₁) und (WA₂) festgesetzt, dass die folgenden im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA₁) und (WA₂) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne des § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 50 von Hundert überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Im Plangebiet sind für die Allgemeinen Wohngebiete (WA₁) und (WA₂) Höhenbegrenzungslinien eingetragen. Innerhalb der durch die Höhenbegrenzungslinien abgegrenzten Flächen sind gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gebäude nur bis zu einer Höhe über NNH gemäß Planschrieb zulässig. Die Traufhöhe gilt für den Schnittpunkt der aufgehenden Fassade mit der Oberseite der Dachhaut, die Firsthöhe für den höchsten Punkt der Dachhaut. Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes.

4. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁) und (WA₂) gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5. Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgrößen werden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁) und (WA₂) wie folgt festgesetzt:

- a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 500 m².
- b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 300 m².

6. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁) und (WA₂) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, hier: Schallschutz

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Schlafen geeigneten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 – 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau -, aufweisen.

8. Grünplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

In dem in der Planzeichnung eingetragenen Schutzstreifen sind Anpflanzungen, Einzäunungen, bauliche Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

Die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in der gekennzeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der als zu erhalten festgesetzten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind Nachpflanzungen gemäß nachfolgender Pflanzliste durchzuführen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume	
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sträucher	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Holzzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

9. Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam wird.

10. Bauverbotszone

Innerhalb der 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStRG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Baugebiet Mühlenweg“.

1. Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA₁) und (WA₂) sind je Wohneinheit zwei Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und funktionsfähig herzustellen. Dabei dürfen die Stellplätze auf dem Grundstück auch hintereinander angeordnet werden.

2. Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁) sind ausschließlich geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel von höchstens 45° zulässig. Die Errichtung von Flachdächern ist unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₂) sind ausschließlich Dächer mit einem Dachneigungswinkel von höchstens 45° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 und 14 BauNVO als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

3. Gartengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassenumzäunung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

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
- 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

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Lärmpegelbereich

Sichtdreieck

Bauverbotszone/Baubeschränkungszone

Höhenbegrenzungslinie (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere archäologische 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, Holzkohleensammlungen, 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. 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 in 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 Aufschütungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und 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, Riethest 12, 30659 Hannover sowie das Erlaubnisfeld „Lingen“ der Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 48088 Lingen (Ems). Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

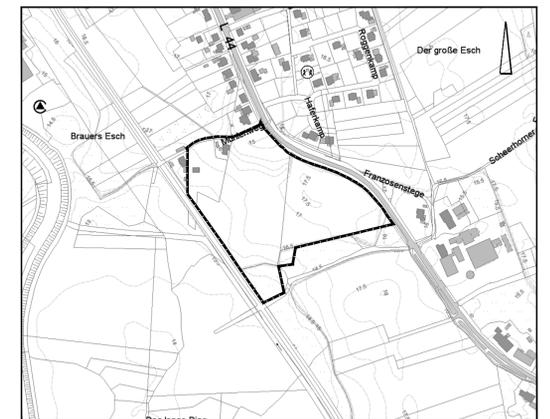
DIN-Normen

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

Bebauungsplan Nr. 27 "Baugebiet Mühlenweg"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 und 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2021

Abschrift

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

