

# Planunterlagen für Bauleitpläne n. BauGB

Sontgemeinde Enlichheim  
Hauptstraße 24  
49824 Enlichheim

Vermessungsbereich Lage: Bathorn, Dist. Gemeinde: Hoogstede, Par. 6	Datum 25.01.2009	Verfasser Juhn	Maßstab 1:1000	Kartographische Darstellung	Legende Blatt 1:1000
---	---------------------	-------------------	-------------------	--------------------------------	-------------------------

In Planungsbereich des BauGB sind die städtebaulichen Aufgaben der Straßen, Wege und Plätze vorrangig nach Abs. 14 des BauGB zu berücksichtigen. Die in Abs. 14 des BauGB genannten Aufgaben sind im Rahmen der Bauleitpläne zu berücksichtigen.  
 Die Bauleitpläne sind im Rahmen der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

## Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
  - 1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablonen
 

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Lärm-Emissions-Kontingent, Tag-/Nachtwert in dB(A) qm	
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9. Grünflächen - öffentlich
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - 10.1. Wasserflächen
- Sonstige Planzeichen
  - 15.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - 15.15. Sichtfläche, von Bepflanzung und Bewuchs mit einer Höhe von mehr als 0,80 m, über Oberkante der fertigen Straße, freizuhaltende Fläche

## Textliche Festsetzungen

**Wallhecke**  
Gemäß Wallheckenkartierung des Landkreises befindet sich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Wallhecke. Bei der Wallhecke handelt es sich gem. § 33 NdsStättG um ein gesetzlich geschütztes Landschaftselement. Der gesetzliche Schutz gilt auch für degradierte Wallhecken. Für den Verlust oder eine erhebliche Beeinträchtigung der Wallhecke wird eine neue Wallhecke an geeigneter Stelle anzulegen.

**Grünanlagen**  
Die Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen angelegt. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen entlang der Ordnung Nr. 1.9 "Leagraben" und Nr. 1.9.3 "Öföfögraben" sind Mulden für die Speicherung und Versickerung von Oberflächenwasser zulässig. Innerhalb der im südwestlichen Plangebiet festgesetzten Grünfläche sind Grundstückszufahrten zulässig. Die Räumlichkeiten werden als Grünfläche angelegt und externer unterhalten.

**Wasserwirtschaft**  
Entlang der Gewässer II. Ordnung Nr. 1.9 "Leagraben" und Nr. 1.9.3 "Öföfögraben" sind auf den festgesetzten Grünflächen 5m breite Räumlichkeiten freizuhalten.

**Artenschutz**  
Bretterläufer der beiden planungsrelevanten Wiesenvogelarten Kiebitz und Brachvogel werden durch das Plangebiet nicht beansprucht. Die Verkleinerung der Nahrungsreviere stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der betroffenen Habitate dar, da sich im Umfeld großflächige Nahrungsflächen befinden.

**Verminderungs- und Verminderungsmaßnahmen**  
Im Bereich der zu schützenden Wallhecke ist eine Grünfläche festgesetzt. Hierdurch ist die Wallhecke im Bestand gesichert und eine Erweiterung der dort vorh. Anpflanzungen möglich.

- Verkehrsflächen und Stellplatzflächen werden in wasserdurchlässigen Bauweisen hergestellt.
- Entlang der Erschließungsstraßen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird alle 25 m ein großkroniger Laubbäum gepflanzt.
- Entlang der Grundstücksgrenzen werden großkronige Bäume gepflanzt.
- Mindestens 10% der gärtnerisch anzulegenden Freiflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß.
- Umsichtige, an geltende Vorschriften und Richtlinien orientierte Vergabe und Ausführung der Bauarbeiten.
- soweit möglich lokale Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Verkehrsraum vor Ort.
- Baumpfällungen und Baufeldräumungen in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar.
- Außenbeleuchtung nach unten abstrahlend und mit insektenlichter Abschirmung.

**Höhenlage baulicher Anlagen**  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude darf nicht mehr als 0,50 m über Oberkante der fertigen Straße liegen.

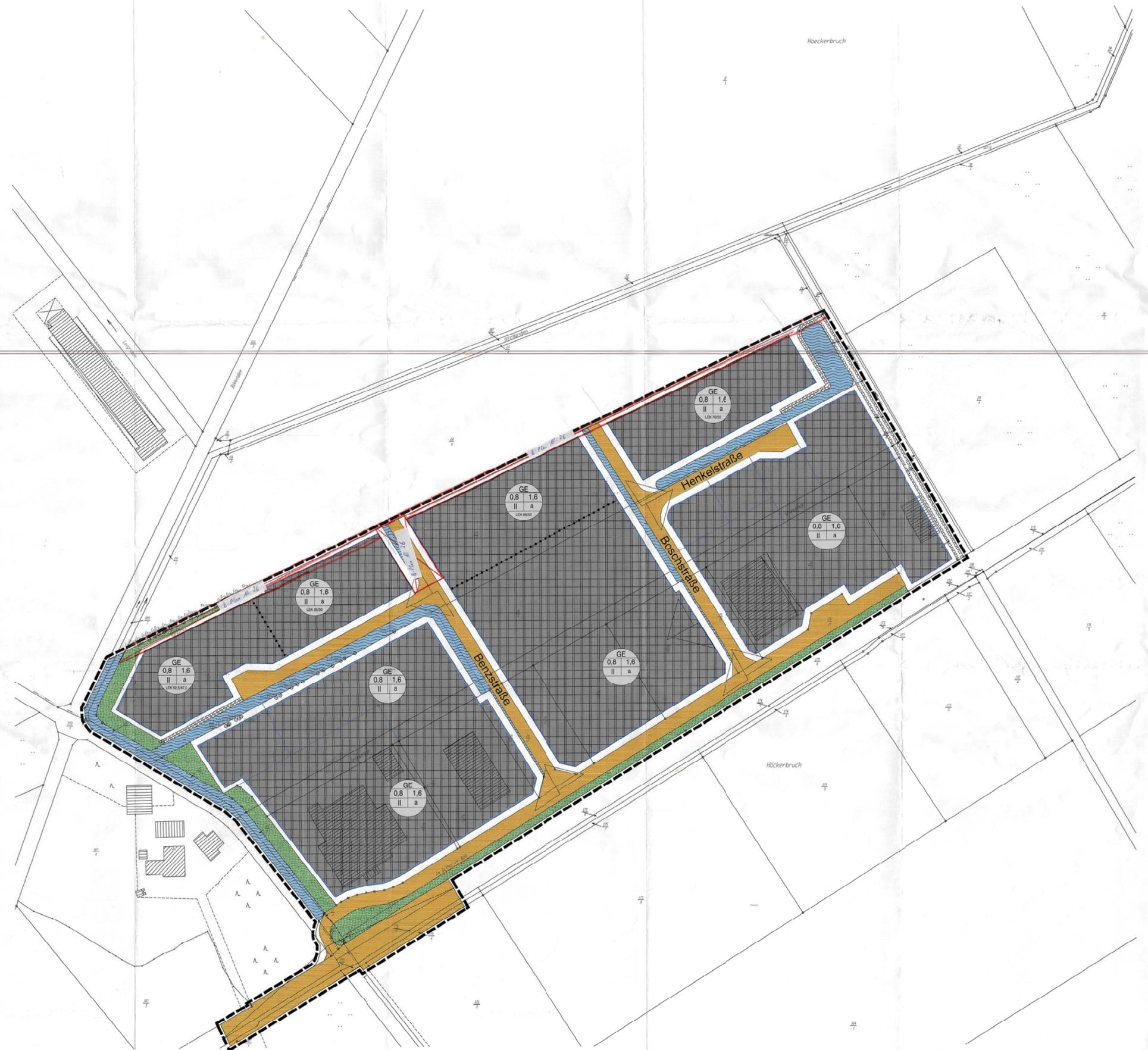
**Lärmschutz**  
Zur Sicherstellung des vorsorgenden Lärmimmissions-schutzes werden für die Erweiterung des Gewerbegebietes Emissionskontingente (LEK) dimensioniert, die in den einzelnen Bauflächen mit Tag- und Nachtwerten angegeben sind. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen im Bereich der Nachbarschaft beitragen kann. Einzelheiten sind dem Gutachten (Schalltechnischer Bericht Nr. LL6268.1 / 01) der Ingenieurgesellschaft Zech vom 21.09.2010 zu entnehmen. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Bauweise**  
Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind im Einzelfall Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig.

**Inkrafttreten**  
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Bebauungspläne Nr. 13 und 20, die durch diesen Plan überdeckt werden, außer Kraft.

**Widmung von Verkehrsflächen**  
Die Verkehrsflächen im Plangebiet gelten gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 6 NStVG als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

**Unzulässige Nutzungen**  
In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Wohnungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.



## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. Sept. 2004, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011, der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 28. Okt. 2006, zuletzt geändert durch Art. 20 g des Gesetzes vom 28. Okt. 2010, hat der Rat der Gemeinde Hoogstede diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hoogstede, 20.05.2011



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch Friedrich Baarlink im Hause der Samtgemeinde Enlichheim

Enlichheim, 20.05.2011



Der Rat der Gemeinde Hoogstede hat in seiner Sitzung am 28.12.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.01.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 24.01.2011 bis 24.02.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hoogstede, 20.05.2011



Der Rat der Gemeinde Hoogstede hat dem Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.04.11 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoogstede, 20.05.2011



Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.05.2011 in den Grafschafter Nachrichten bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.05.2011 rechtsverbindlich geworden.

Hoogstede, 20.05.2011



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hoogstede, \_\_\_\_\_

Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 23 "Gewerbegebiet Bathorn"

Gemeinde Hoogstede  
Landkreis Grafschaft Bentheim

Maßstab 1: 1.000