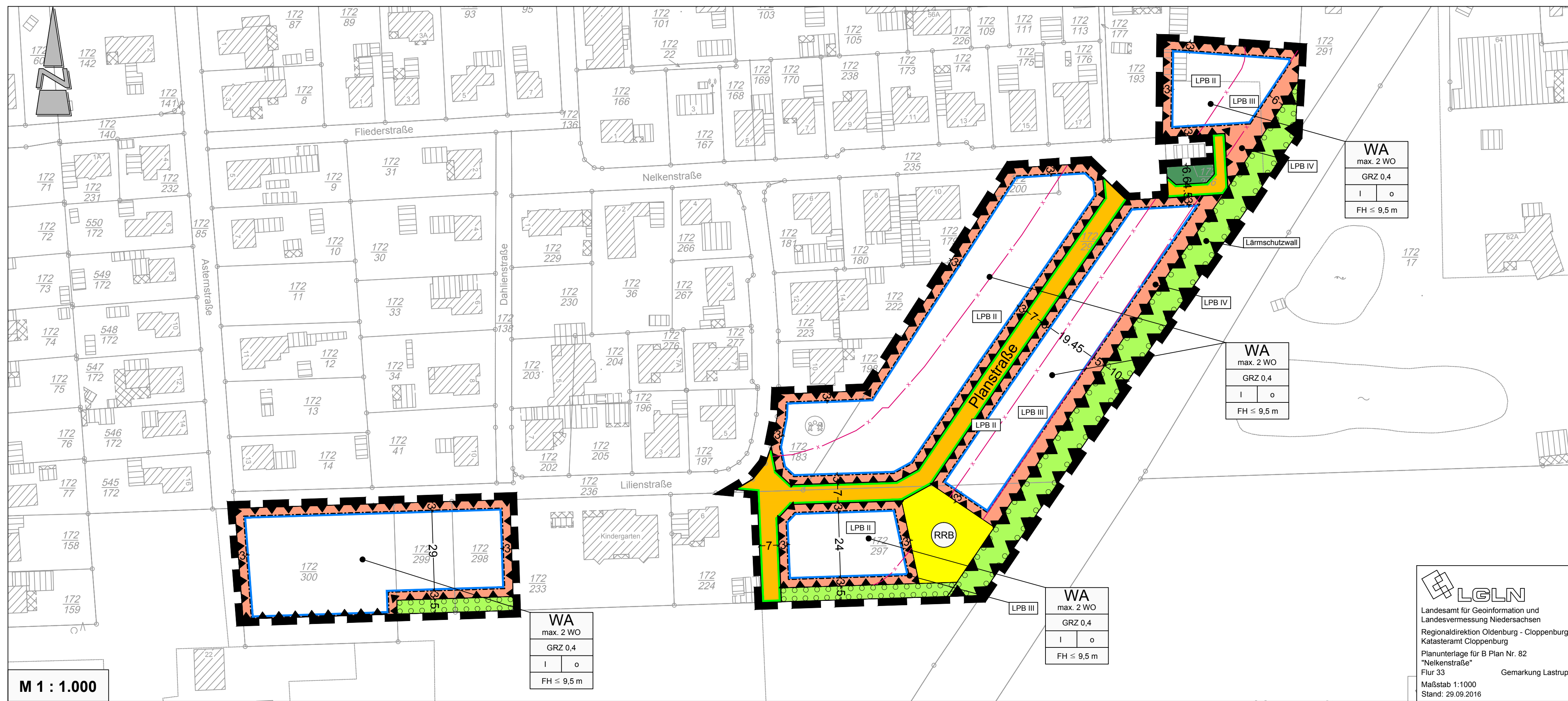


# Gemeinde Lastrup

## Bebauungsplan Nr. 82 "Hemmelte - Nelkenstraße"

## gem. § 13a BauGB



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH); Obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der nächsten Erschließungsstraße
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze anzulegen.  
zu verwendende Pflanzenarten:  
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle  
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn  
Qualitäten:  
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Innerhalb des Plangebietes ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.  
Pflanzarten:  
Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotton, Weißdorn, Wildapfel  
Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling  
Apfelsorten:  
Birnsorten: Gute Graue, Köstliche von Chameau, Neue Pointeau  
Kirschsornten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle  
Qualitäten:  
Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

- |  |  |
|--|--|
| Büroräume u. ähnliches:  | erf. R'w.res = 30 dB                         |
| Lärmpegelbereich IV:<br>Aufenthaltsräume von Wohnungen:<br>Büroräume u. ähnliches: | erf. R'w.res = 40 dB<br>erf. R'w.res = 35 dB |
- Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Wohn- und Schlafräume) an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicherzustellen.
  - Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs III sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
  - Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs IV sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nicht zulässig.
  - Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
  - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist ein Lärmschutzwall mit einer Breite von 10 m und einer Höhe von 3 m anzulegen.
  - Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude mit Wohnnutzung so lange unzulässig, bis der 10 m breite und 3 m hohe Lärmschutzwall an der östlichen Grenze des Plangebietes vollständig hergestellt ist.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diese Bebauungsplanänderung in der z.Zt. geltenden Fassung:
  - BauGB
  - BauNVO
  - PlanZV
  - NBauO
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Boden- verfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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 Arbeit gestattet. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
- Von der Landesstraße 837 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, welche den textlichen Festsetzungen Nr. 7 - 10 zu entnehmen sind.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelnistätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Cloppenburg abzustimmen.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen in diesem Bereich sind daher nach der DB Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

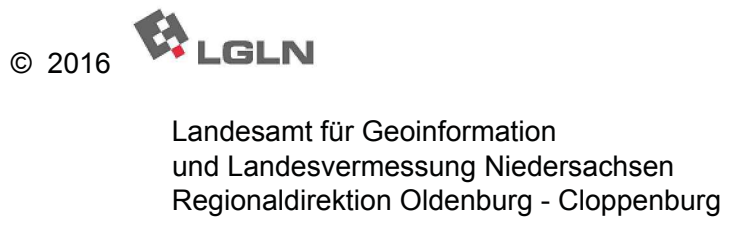
### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lastrup den Bebauungsplan Nr. 82 „Hemmelte - Nelkenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lastrup, 21.12.2016  
gez. Kramer  
Bürgermeister  
L.S.  
(Siegel)

### VERFAHRENSVERMERKE

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.09.2016). 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.

Cloppenburg, den 20.12.2016

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg

gez. Taubenrauch  
(Unterschrift)  
L.S.  
(Siegel)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 19.12.2016  
gez. O. Mosebach  
Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lastrup hat in seiner Sitzung am 20.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Hemmelte - Nelkenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lastrup, 21.12.2016  
gez. Kramer  
Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lastrup hat in seiner Sitzung am 20.04.2016 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 22.04.2016 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Hemmelte - Nelkenstraße“ hat mit Begründung vom 02.05.2016 bis zum 01.06.2016 öffentlich ausgelegen.

Lastrup, 21.12.2016  
gez. Kramer  
Bürgermeister

### ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lastrup hat in seiner Sitzung am 22.08.2016 nach Erörterung dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Hemmelte - Nelkenstraße“ zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 24.08.2016 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Hemmelte - Nelkenstraße“ hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 31.08.2016 bis zum 04.10.2016 erneut öffentlich ausgelegen.

Lastrup, 21.12.2016  
gez. Kramer  
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Lastrup hat den Bebauungsplan Nr. 82 „Hemmelte - Nelkenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 09.12.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Lastrup, 21.12.2016  
gez. Kramer  
Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82 „Hemmelte - Nelkenstraße“ ist gem. § 10 (3) BauGB am 23.12.2016, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 82 „Hemmelte - Nelkenstraße“ ist damit am 23.12.2016 rechtsverbindlich geworden.

Lastrup, 23.12.2016  
gez. Kramer  
Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 82 „Hemmelte - Nelkenstraße“ wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Lastrup, .....  
Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Hemmelte - Nelkenstraße“ stimmt mit der Urschrift überein.

Lastrup, .....  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
  - I maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. I
  - FH ≤ 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - o offene Bauweise
- Verkehrsflächen**
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
  - Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)
- Grünflächen**
  - öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB II
  - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, hier: Schutz vor Verkehrslärm, Lärmschutzwall

## Gemeinde Lastrup Landkreis Cloppenburg

## Bebauungsplan Nr. 82 "Hemmelte - Nelkenstraße" gem. § 13a BauGB

mit Teilaufhebung der Bebauungspläne "Am Bahnhof Hemmelte" und Nr. 18

Übersichtsplan unmaßstäblich

