

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Heede diesen Bebauungsplan Nr. 24 „Hohen - Esch II“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und Hinweisen in der Sitzung am 15.04.2019 als Satzung beschlossen.

Heede, den 15.04.2019  
  
 Der Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungs- / Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heede hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hohen - Esch II“, 2. Änderung, beschlossen.

Heede, den 15.04.2019  
  
 Der Bürgermeister

### Planunterlage

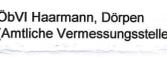
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1 : 1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück -Meppen © 2019

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 181359  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl.-Ing. Bernd Haarmann  
 Forst-Arenberg-Str. 1  
 26892 Dörpen  
 Tel.: 04963-919170  
 e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Heede Flur: 124

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.05.2019). 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 03.06.19  
  
 ObVI Haarmann, Dörpen  
 (Amtliche Vermessungsstelle)

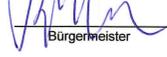
### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hohen - Esch II“, 2. Änderung wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
 Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)  
 Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 15.04.2019  


### Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Hohen - Esch II“, 2. Änderung, wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Heede, den 15.04.2019  
  
 Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 14.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hohen - Esch II“, 2. Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom 25.02.2019 bis einschließlich 01.04.2019 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Heede, den 15.04.2019  
  
 Der Bürgermeister

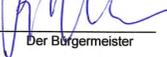
### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heede hat in seiner Sitzung am 15.04.2019 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. §13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 24 „Hohen - Esch II“, 2. Änderung und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Heede, den 15.04.2019  
  
 Der Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 24 „Hohen - Esch II“, 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.06.19 im Amtsblatt Nr. 141 2019 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 24 „Hohen - Esch II“, 2. Änderung ist damit am 28.06.19 rechtsverbindlich geworden.

Heede, den 28.06.2019  
  
 Der Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hohen - Esch II“, 2. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hohen - Esch II“, 2. Änderung nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Heede, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Heede, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

### Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

#### Bestandsangaben

 vorhd. Bebauung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschößflächenzahl als Höchstmaß  
 0,4 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH = 11,0 m Firsthöhe als Höchstmaß  
 max. OKF = 0,5 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens über Oberkante fertige Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnmitte)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### 5. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Textliche Festsetzungen

- Anzahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 4) liegen.
- Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 4), 11,0 m.
- Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- Außerkräftreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 24 „Hohen - Esch II“, rechtswirksam seit dem 15.05.2000 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

### Örtliche Bauvorschriften

- Dachausbildung:** Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Flachdächer und Pultdächer sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Dachneigung:** Die zulässige Dachneigung der Hauptkörper beträgt: DN = 35 - 45°.
- Gem. § 85 NBauO kann folgende Ausnahme zugelassen werden: Abweichung von der festgesetzten Dachneigung um + - 5°.

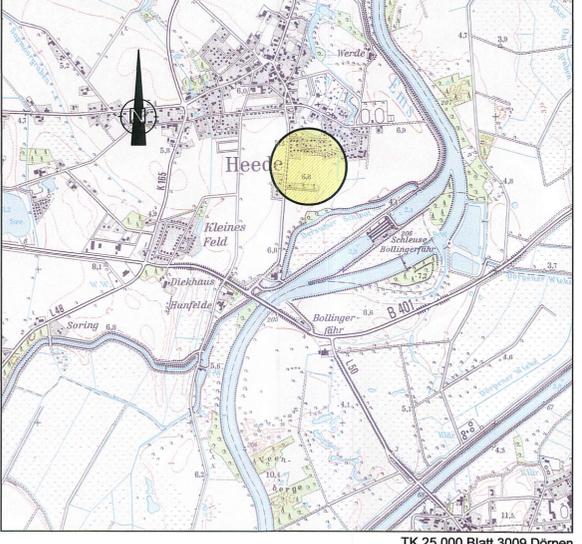
### Hinweise

- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- 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). 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 Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
- 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.
- Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

## Gemeinde Heede Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

# Bebauungsplan Nr. 24 „Hohen - Esch II“, 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Stand: 15.04.2019  
 Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort \* Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)