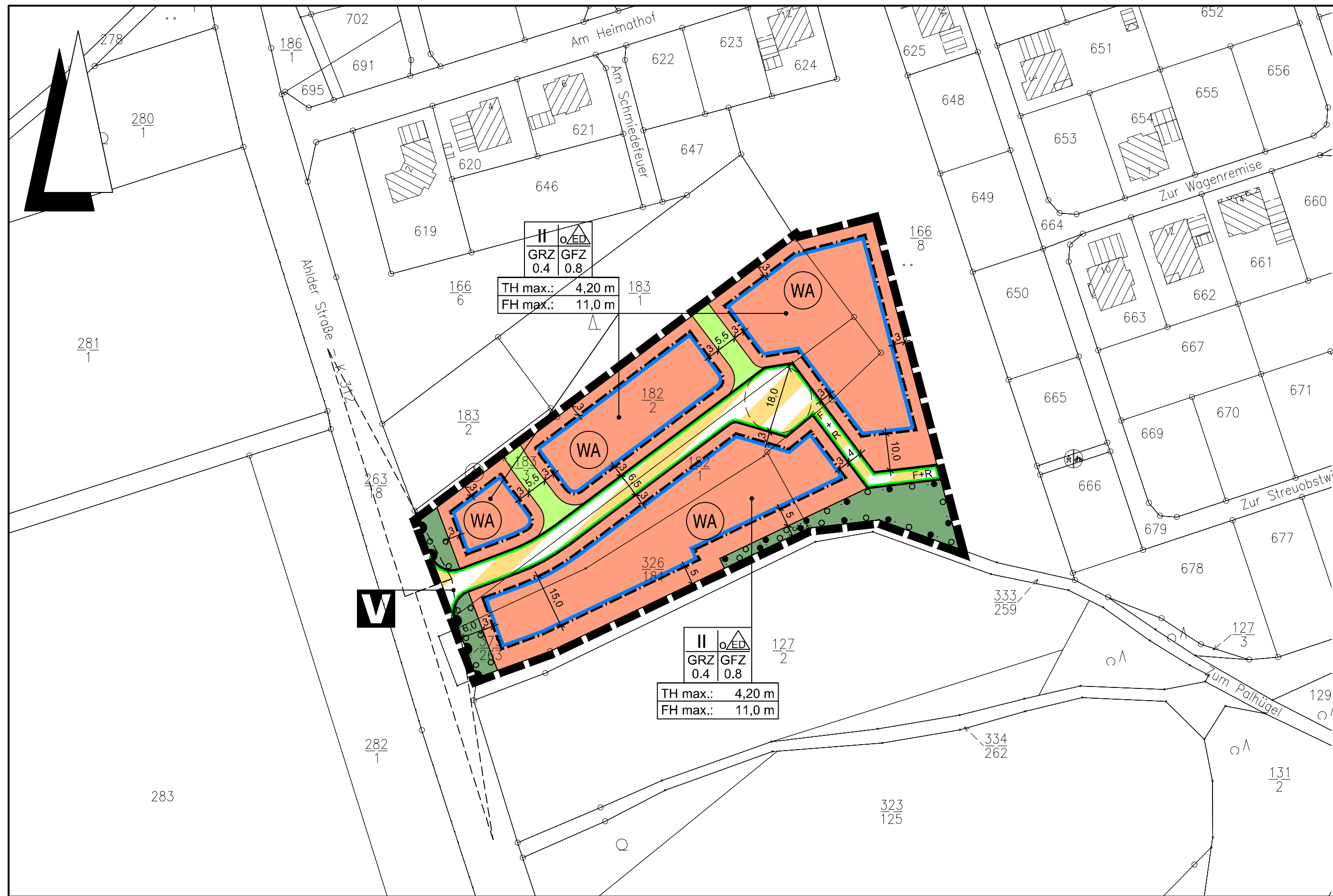




GEMEINDE EMSBÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 135

"Wohnpark Palhügel-Nord - Teilbereich westlich der Straße Zur Streuobstwiese"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der BauNutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

-----	Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummer
-----	Flurgrenze		
-----	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
-----	Flurstücksnummer		Wirtschaftsgebäude, Garagen
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 15702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen			

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

(WA)	überbaubarer Bereich
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO
	nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
THmax.	maximale zulässige Traufenhöhe i.V.m. § 3, Nr. 1d) der textlichen Festsetzungen
FHmax.	maximale zulässige Firsthöhe i.V.m. § 2, Nr. 1e) der textlichen Festsetzungen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

---	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R	Fuß- und Radweg
V	Verkehrsbenutzter Ausbau
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

---	öffentliche Grünfläche
---	private Grünfläche

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

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
-----	--

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

---	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 1012 / RAL 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante
-----	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO)
Zugelassen sind die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen.
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 6 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
sind nicht zugelassen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung
- der Höhenlage der Gebäude,
- der zulässigen Grundflächennutzung,
- der zulässigen Geschossflächennutzung,
- der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse
- der zulässigen Anzahl der Wohnungen
geregelt.

1. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

1.1 Gebäudehöhen
- Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist die Fahrtrahse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße vor der Gebäudemitte des jeweiligen Wohnhauses (Schnittpunkt Straßenachse mit der jeweiligen Gebäudeachse).
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m über dem o.a. Bezugspunkt liegen.
- Traufenhöhe / Firsthöhe
Bezugspunkt für die Traufenhöhe / Firsthöhe der Gebäude ist die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.
Die Traufenhöhe (TH) darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, nicht überschreiten.
Die Firsthöhe (FH) der Gebäude darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante (höchster Punkt der Dachhaut), nicht überschreiten.

2. Zulässige Grundflächennutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4) BauNVO)
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen nur bis zu 30% überschritten werden darf.

3. Geschossfläche (gem. § 20 Abs. 3 BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschossfläche anzurechnen.

4. Zahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Einzelhausbebauung max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhausgrundstück bzw. je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Nebenanlagen und Garagen sind gegenüber öffentlichen Flächen (Grün- und Verkehrsflächen) mit einer Grenzabstandsfläche von mindestens 1,0 m zulässig.

6. Eingriffsregelung (gem. § 1a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet. Der Ausgleich des Eingriffs in Höhe von 6.563 WE erfolgt außerhalb des Planungsraumes:
1. auf dem Ersatzflächenpool in der Gemarkung Giesen, Flur 9, Flurstück 22/10, 5.066 Werteinheiten,
2. auf dem Ersatzflächenpool in der Gemarkung Bernie, Flur 2, Flurstücke 92/3, 19/2, 21/2, 22 und 5/1, 1.497 WE).

7. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. den Anforderungen des Umweltberichtes mit „Standortgerechten Bäumen und Sträuchern“ zu bepflanzen:
Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):
Baumarten:
Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna
Esche Fraxinus excelsior
Holz-Apfel Malus sylvestris
Zitter-Pappel Populus tremula
Vogel-Kirsche Prunus avium
Stiel-Eiche Quercus robur
Eberesche Sorbus aucuparia

Strucharten:
Kornelkirsche Cornus mas
Hartnagel Cornus sanguinea
Hasel Corylus avellana
Pflaumenhain Euonymus europaeus
Faulbaum Frangula alnus
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schlehe Prunus spinosa
Hunds-Rose Rosa canina
Brombeere Rubus fruticosus
Holunder Sambucus nigra
Sal-Weide Salix caprea
Ohr-Weide Salix aurita
Gau-Weide Salix cinerea
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 84 NBauO)

1. Bedachung der Gebäude

1.1 Dachformen

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, soweit diese als gegeneinander höhenversetzte Pultdächer errichtet werden, sowie Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Ausgenommen von der o.a. Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30° (Minstdachneigung) und 45° (Maximaldachneigung). Ausgenommen von den o.a. Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße und Erker

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass
- vom Orngang ein Mindestabstand von 2,0 m,
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

1.4 Material und Farbgebung der Bedachung

Die Gebäude sind mit Dachziegel oder Betondachsteinen mit der Farbgebung rot bis rotbraun, braun sowie dunkelgrau bis schwarz einzudecken. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen sowie Wintergärten, Solaranlagen, Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 u. 14 BauNVO, soweit diese in Flachdachbauweise errichtet werden. Photovoltaikanlagen sowie Anlagen, die der Wärmegewinnung dienen, sind zulässig.

C. Hinweise

1. Immissionen aus der Landwirtschaft

Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Feldbewirtschaftung zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte sowie bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern - sind unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen.

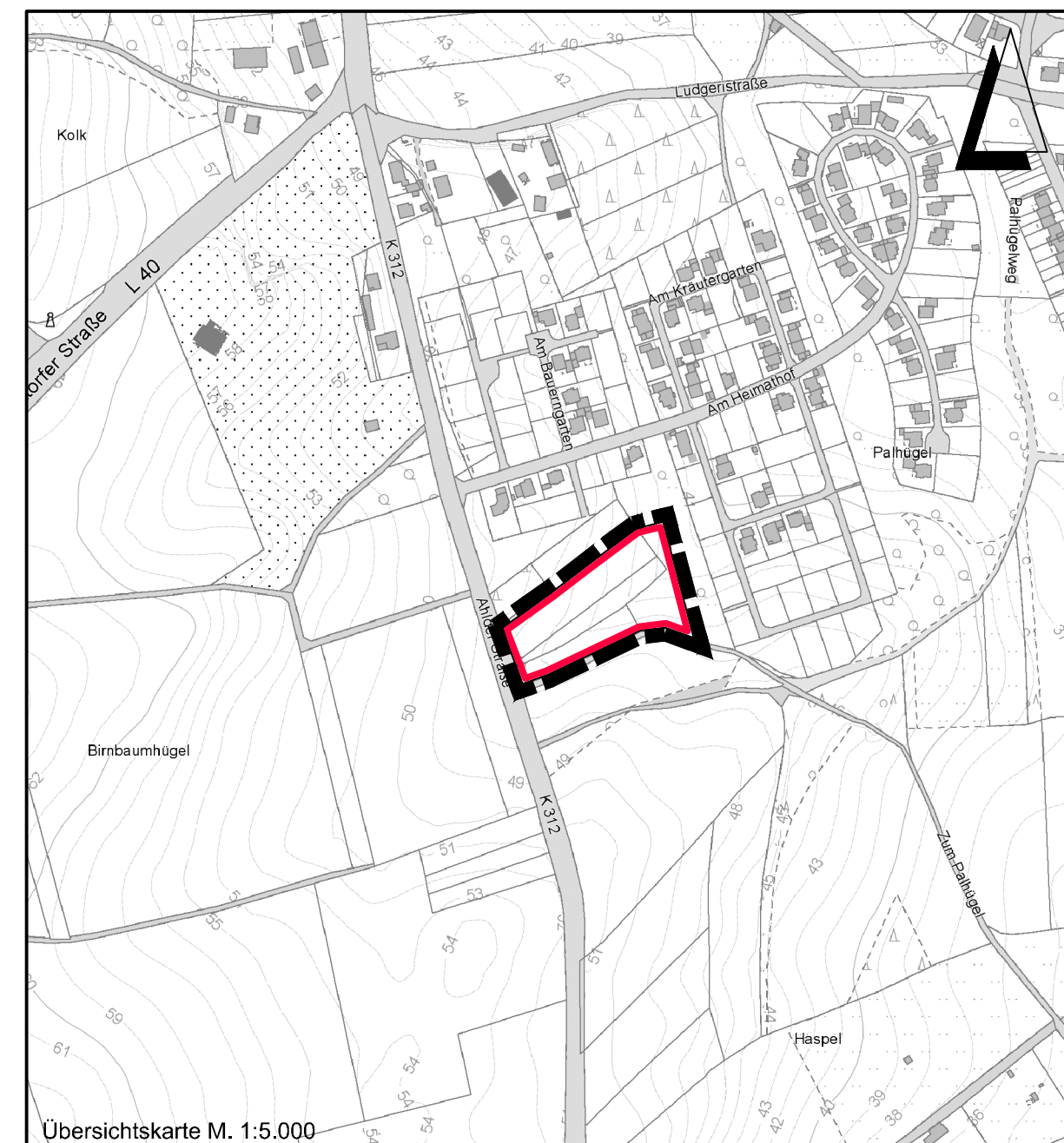
2. Anforderungen des Artenschutzes (gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG)

Baufeldräumung:
Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen.
Baumfällarbeiten:
Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen ebenfalls außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen.

Vor Fällmaßnahmen sind Bäume mit einem BHD > 50 cm auf großvolumige Höhlen und ggf. Fledermausbesatz hin zu untersuchen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

Präambel und Ausfertigung	
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde EMSbüren diesen Bebauungsplan Nr. 135 "Wohnpark Palhügel-Nord - Teilbereich westlich der Straße Zur Streuobstwiese", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.	
EMSBüren, den	Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.	
EMSBüren, den	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Die Öffentlichkeit ist am 12.05.2016 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.	
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.2016 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
EMSBüren, den	
Planunterlage	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Quelle:	Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen	
Landkreis Emsland	: EMSbüren
Gemarkung	: EMSbüren
Flur	: 9
Maßstab	: 1:1000
Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. L4 159/15 Stand vom 30.09.2015). 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.	
Lingen (Ems), den	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen -
(Siegel)	
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.09.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.10.2016 bis 10.11.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.	
EMSBüren, den	

Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
EMSBüren, den	
Bekanntmachung	
Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am	
in Kraft getreten.	
EMSBüren, den	
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.	
EMSBüren, den (SIEGEL)	



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	 IPW INGENIEURPLANUNG gmbh & co. kg Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/9804-0 • Fax 05407/9804-88		Datum	Zeichen
		bearbeitet	2016-01	Ni
		gezeichnet	2016-01	Koh
		geprüft	2016-12	Ev
		gez. J. Eversmann		freigegeben
Wallenhorst, 2016-12-14				

Wallenhorst, 2016-12-14

Plan-Nummer: H:\EMS-B-GE\215287\PLANE\bp_opion-135_04_ur-Abschrift.dwg (Abschrift)

GEMEINDE EMSBÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 135	
"Wohnpark Palhügel-Nord - Teilbereich westlich der Straße Zur Streuobstwiese" mit örtlichen Bauvorschriften	
ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1.000