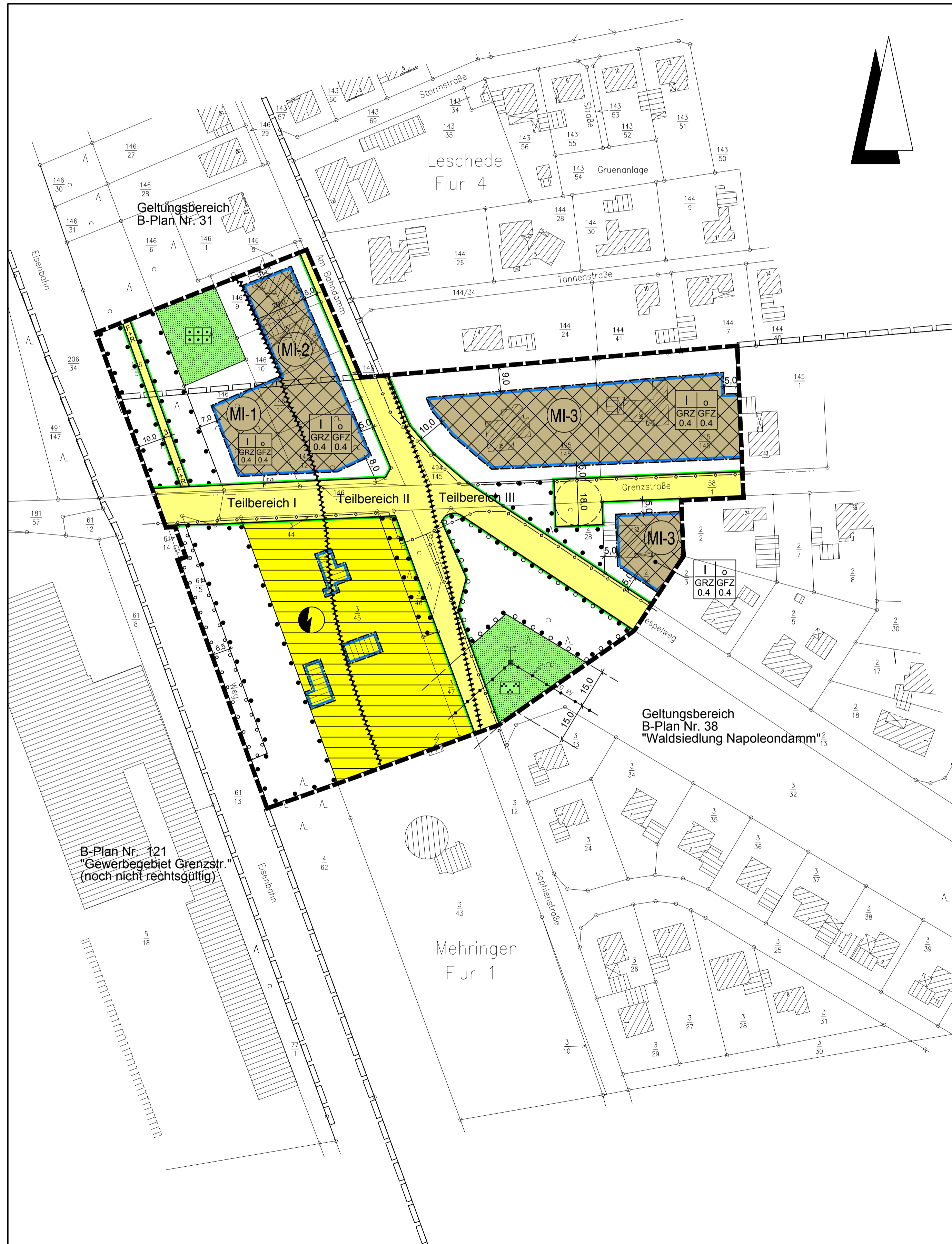




GEMEINDE EMSBÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "WALDSIEDLUNG NAPOLEONDAMM"

7. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 3 der Textlichen Festsetzungen
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 Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche F+R Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch mit Schutzstreifen unterirdisch

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

private Grünfläche öffentliche Grünfläche
Hausgärten Parkanlage

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 **Aufhebung von Bebauungsplänen**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 38 / 7.Änd. „Waldsiedlung Napoleondamm“ treten die Ursprungspläne B-Plan Nr. 38 inkl. der erfolgten Änderungen (Änderung 1 - 6) als auch B-Plan Nr. 31-7 außer Kraft, soweit diese durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überplant werden.

§ 2 **Gebäudehöhen** (gem. § 9(2) BauGB)
a) **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**
Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäude (hier: Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK fertige Straßenebene - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgeannten Bezugs-Höhepunkt maximal um 0,50 m überschreiten. Bei Hanglage kann dieses Maß um 1,00m überschritten werden.

b) **Traufhöhen**
Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf max. 3,50 m betragen.

§ 3 **Art der baulichen Nutzung / Nutzungsregelungen in den Mischgebieten**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)
a) **Festsetzungen zum passiven Lärmschutz gegenüber Schienenverkehrsraum**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
(Hinweis: Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnstrecke Rheine - Emden (westlich des Planbereiches) beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Schiene keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.)
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 64 / 64 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle benannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße erf. v. res angegeben (gem. Tab. 8, DIN 4109).
Im Mischgebiet: Teilbereich 1 - ca. 30 m bis ca. 65 m von Mitte der Bahnstrecke
Teilbereich 2 - ca. 65 bis ca. 110 m von Mitte der Bahnstrecke
Teilbereich 3 - ab ca. 110 m von Mitte der Bahnstrecke

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorderfronten der Gebäude; (zur Bahnstrecke)	EG und OG	Teilbereich Ausweisung (erforderliches R _{w, res})		
			1 MI	2 MI	3 MI
			LPB VI (50 / 45dB)	LPB V (45 / 40dB)	LPB IV (40 / 35dB)
	Seitenfronten der Gebäude;	EG und OG	LPB V (45 / 40dB)	LPB V (45 / 40dB)	LPB IV (40 / 35dB)

Um für die Schlafräume notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lüftungsquelle abgewandte Fenster besteht (hier Ostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Im Teilbereich MI-1 ist die Errichtung von Wohnungen nicht zulässig.

b) **Art der baulichen Nutzung**
(Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) und (5) BauNVO
Im MI-1 sind Wohngebäude unzulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 1 **Dachausbildung und Dachneigung**
Es sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächern mit Neigungswinkeln zwischen 40° und 48° zugelassen. Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerggiebel und Frontspieße) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachflächenlänge nicht überschreiten und müssen von den Ortsgängen (seitliche Dachränder) einen Abstand von mindestens 1,00m einhalten.
Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind als Ausnahme gemäß § 85 BauNVO auch Flachdächer zulässig.

III. Hinweise

- Einfriedigungen**
Straßenseitige Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,20m über Mitte fertiger Straße zulässig.
- Bahnlinie**
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnstrecke Rheine - Emden (westlich des Planbereiches) beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Schiene keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Deutsche Bahn AG**
Aus Sicht der Deutschen Bahn AG sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung vorhanden, wenn nachstehende Aufgaben und Hinweise beachtet werden:
1. Der Bestand und der Betrieb der planfestgestellten Bahnanlagen dürfen durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden.
2. Bezüglich der durch den Eisenbahnbetrieb der DB ausgehenden Immissionen (u. a. Lärm, Erschütterungen, dynamische Schwingungen), wird auf den Bestandsschutz hingewiesen, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Nachdem Prioritätsgrundsatz ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen, und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen.
3. Bei Neuanpflanzungen in der Nähe zu Bahnanlagen sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen, zu beziehen bei der DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-5965, Fax: 0721/938-5509 oder E-Mail: dzd-bestellservice@bahn.de
4. Ab- und Oberflächenwasser dürfen nicht zur Bahn hin abgeleitet werden.
5. Bei Bauanträgen und sonstigen Baumaßnahmen im Planbereich, in direkter und indirekter Nachbarschaft zur Bahn, ist die Deutsche Bahn AG über DB Services Immobilien GmbH, Bahnhofplatz 14, 28195 Bremen zu beteiligen.

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 38 "Waldsiedlung Napoleondamm", 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
Emsbüren, den (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38, 7. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.
Emsbüren, den

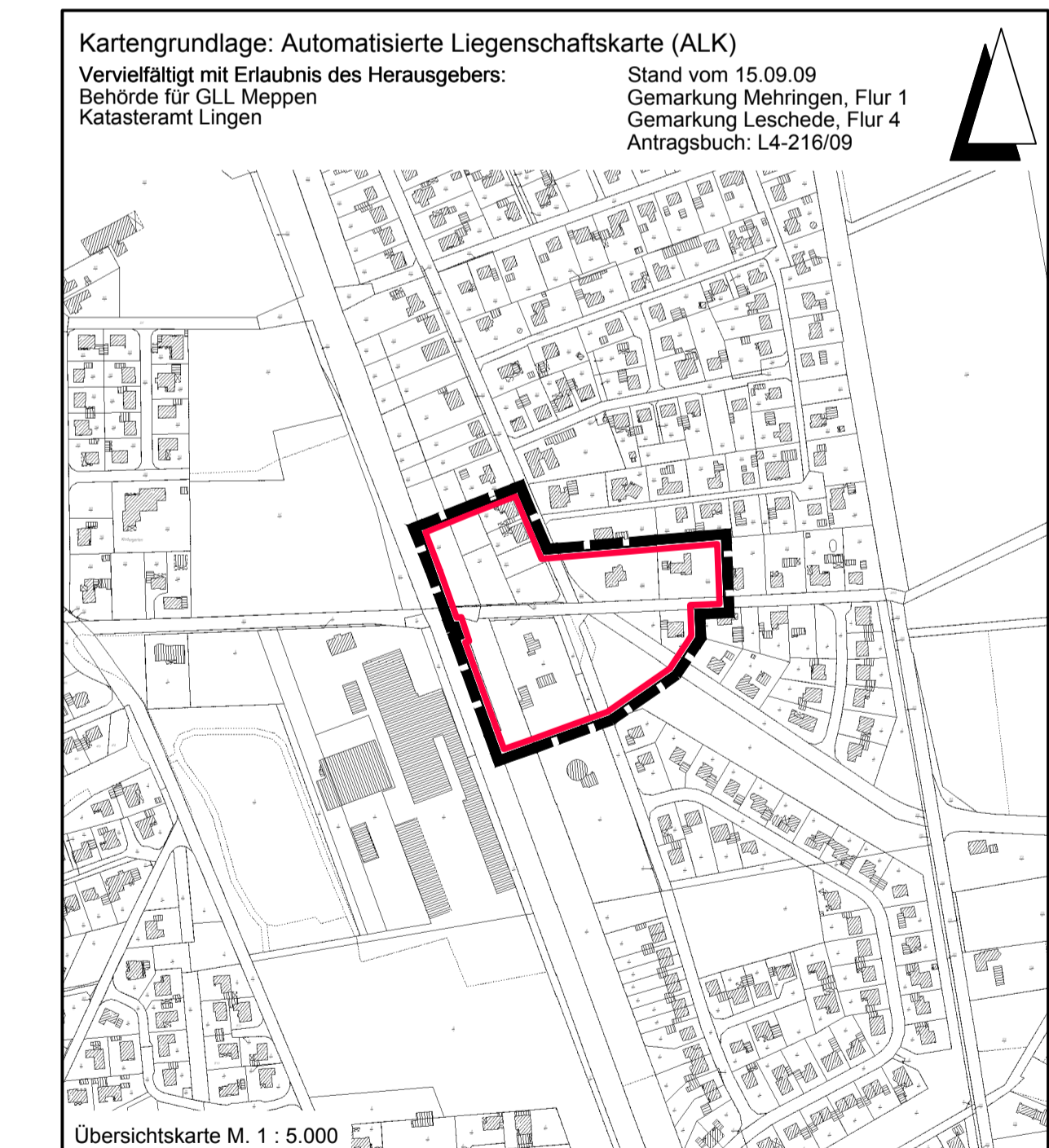
Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.
Emsbüren, den

Satzungsbeschluss
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Emsbüren, den

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 38 "Waldsiedlung Napoleondamm", 7. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Emsbüren, den

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht werden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.
Emsbüren, den

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland Antragsbuch Nr.: L4-216/09
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Mehringen/Leschede
Flur : 1
Maßstab : 1:1000
Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-Präsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dez. 2002) - Nds. GVBl 2003 S. 5 -
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand vom 15.09.2009). 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 Behörde für GLL Meppen
Katasteramt Lingen
Im Auftrage: (LS)



Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen	
 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallerfangen Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	2009-07	Koe
	gezeichnet	2009-07	We
	geprüft		
	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\EMSBÜREN\209127\PLANE\bp_bplan02.dwg(Layout) - (E1-1-0)

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
"Waldsiedlung Napoleondamm" 7. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB
Bebauungsplan Untertage : 1
Vorlage Satzungsbeschluss Maßstab 1 : 1000 Blatt Nr. : 1(1)
Letztes Feldmaß: 2010-10-13 Letztes Speicherdatum: 2010-10-13