

## Planzeichenerklärung

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

### I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 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)

überbaubarer Bereich  
Mischgebiet  
nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Mindest- bzw. Höchstgrenze)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

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

offene Bauweise

nur Einzelhäuser

Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

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

## Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Emsbüren, den .....

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den .....

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 48 "Entlastungsstraße Ortskern Nord", 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 Abs. 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 Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Emsbüren, den .....

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 BauGB)

§1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u.18 BauNVO)

a) Höhenbezugspunkt

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist die Fahrbahnachse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße - der Gebäudemitte des jeweiligen Gebäudes gegenüberliegend (Schnittpunkt Straßenachse mit der jeweiligen Gebäudeachse).

Höhenbezugspunkt für die max. zul. Traufen- bzw. Firsthöhe des Gebäudes ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

b) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,2 m über dem o. a Bezugspunkt liegen.

c) Traufenhöhe der Gebäude

Innerhalb des Mischgebietes darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,0 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

d) Firsthöhe der Gebäude

Innerhalb des MI-Gebietes darf die zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i. d. R. Firstoberkante) 10,50 m nicht überschreiten.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

1. Dachausbildung

Zugelassen ist das Sattel- und Walmdach.

Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 35° (Mindestdachneigung) und 42° (maximale Dachneigung).

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.

2. Einfriedung

Einfriedungen sind zulässig als Holzzäune oder Hecken.

Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßengrenze und vorderer Bauflucht sind Einfriedungen nicht zulässig.

## C. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Belange der Denkmalpflege

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).

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 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. 48 "Entlastungsstraße Ortskern Nord", 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den .....

(SIEGEL)

.....  
Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, den .....

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016



Landkreis Emsland

Gemeinde : Emsbüren

Gemarkung : Emsbüren

Flur : 8

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.

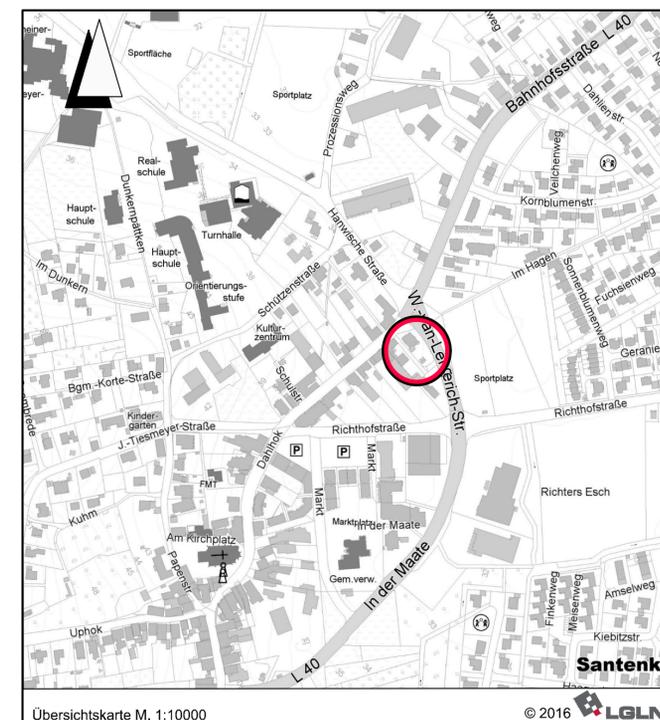
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. L4-226/2016 Stand vom 22.12.2016).

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.

Lingen (Ems), den .....

(Siegel)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Lingen -  
.....



Übersichtskarte M. 1:10000

© 2016 LGLN

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/890-0 • Fax05407/890-88	bearbeitet	2017-02	Ni
	gezeichnet	2017-02	Hd
	geprüft		
	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\EMSBUER\216335\PLAENE\BP\bp\_bplan-48-1aen\_01.dwg(Layout1)



**GEMEINDE EMSBÜREN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 48**  
**"Entlastungsstraße Ortskern Nord"**  
**1. vereinfachte Änderung**  
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf

Maßstab 1 : 1.000