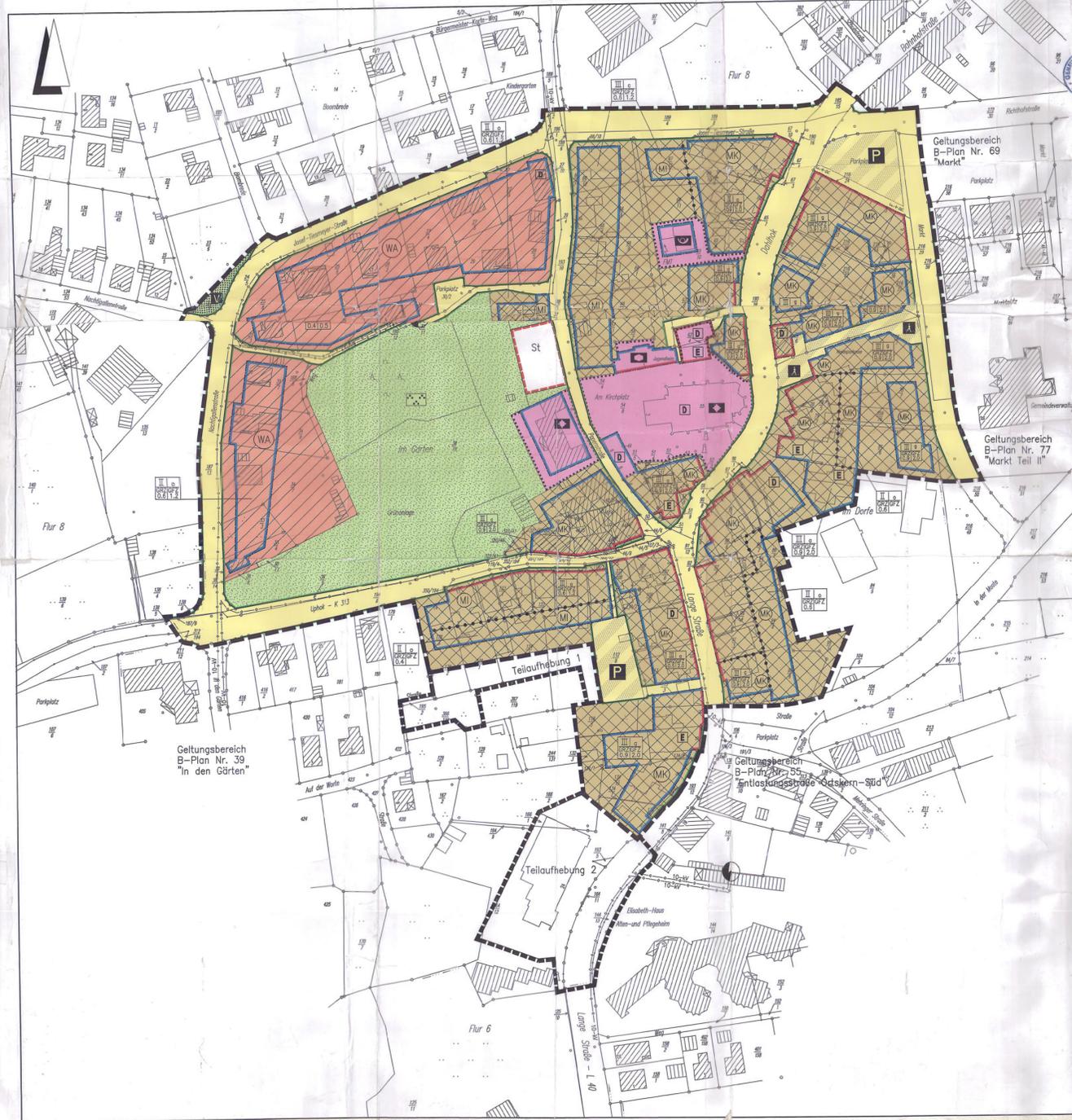




GEMEINDE EMSBÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "ORTSKERN"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1900 v. 18. Dez. 1900 (BGB, I. S. 58) und der Bauzonenverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB, I. S. 466).

I. BESTANDSANGABEN

---	Gemeindegrenze		
---	Flurgrenze		
---	Flurflucht- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
---	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		
---	Flurfluchtsumme		

Im Übrigen wird die Planzeichenerklärung DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

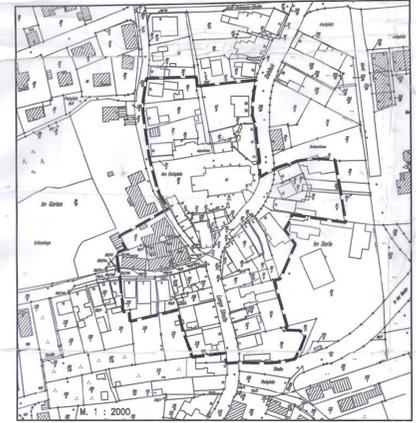
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

[Symbol]	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
[Symbol]	Überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
[Symbol]	Überbaubarer Bereich Kampfbereich gem. § 7 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
[Symbol]	Überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
[Symbol]	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, I. V. m. § 16 BauNVO)
[Symbol]	Zahl der Vollgeschosse (Mehrfachmaß)
[Symbol]	GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
[Symbol]	GRZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
[Symbol]	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
[Symbol]	geschlossene Bauweise
[Symbol]	abweichende Bauweise
[Symbol]	Baugrenze
[Symbol]	Baulinie
[Symbol]	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen Bedarfs, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
[Symbol]	Flächen für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen: Öffentliche Verwaltungen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Post
[Symbol]	Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
[Symbol]	Straßenverkehrsfläche
[Symbol]	Straßenbegrenzungsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[Symbol]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[Symbol]	Öffentliche Parkflächen
[Symbol]	Fußgängerbereich
[Symbol]	Verkehrsrain
[Symbol]	F+R Fuß- und Radweg
[Symbol]	Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
[Symbol]	private Grünfläche Zweckbestimmung
[Symbol]	Parkanlage (Pflanzgarten)
[Symbol]	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
[Symbol]	Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen
[Symbol]	erhaltungswürdige Gebäude
[Symbol]	Sonstige Planzeichen
[Symbol]	Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
[Symbol]	Zweckbestimmung: St Stellplätze
[Symbol]	Abgränzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgränzung des Möbes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
[Symbol]	Teilaufhebungsbereiche des Bebauungsplanes 1b "Ortskern"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB)

- Mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten, Krüppelwägen und Zwerchgiebeln darf die Traufhöhe das Maß von 4 m (bei eingeschossigen Gebäuden) bzw. 7 m (bei zweigeschossigen Gebäuden) nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschosses (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schwellen von Außenwand und Dachstuhl oberer Bezugspunkt). Die Firsthöhe darf das Maß von 9 m (bei eingeschossigen Gebäuden) bzw. 13 m (bei zweigeschossigen Gebäuden) nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschosses (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).
- Bei den festgesetzten Baulinien sind Vor- und Rücksprünge bis max. 0,50 m zulässig, der überstehende Teil des Gebäudes muss jedoch auf der Baulinie errichtet werden.
- Von der Festsetzung der Abgränzung unterschiedlicher Geschosshöhen kann um bis zu 2 m nach beiden Seiten abgewichen werden.
- Für den gesamten Geltungsbereich des Kerngebietes sind "Sonstige Wohnungen" gem. § 7 (2) 7 BauNVO nur in den Obergeschossen zulässig. Von dieser Festsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB zulassen, wenn es dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Erdgeschoss bestimmungsgemäß zu nutzen oder wenn eine bestandsgeschützte Wohnung angemessen erweitert werden soll.
- Innere der abweichenden Bauweise ist eine Bebauung bis zu einem Grenzabstand von mindestens 0,50 m an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend gebaut werden kann. Bezüglich der abweichenden Bauweise gelten die folgenden Ausnahmeregelungen:
 - Bei bestehenden Gebäuden, bei denen der Grenzabstand weniger als 0,50 m beträgt, ist bei Um- oder Neubauten der vorhandene seitliche Grenzabstand maßgebend. Der vorhandene seitliche Grenzabstand ist in der Ortskarte anhand der Bauakte beim Landkreise oder der vom Katasteramt bestätigten Bebauungsplanunterlagen festzustellen.
 - Eine geschlossene Bauweise ist zulässig, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits auf der Grenze gebaut ist und keine bauordnungsrechtlichen Regelungen entgegenstehen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 "Ortskern" erfasst Teilflächen der restativen Ortskerne "Ortskern-Süd" mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 72 "Ortskern" treten die Festsetzungen der genannten Bebauungspläne außer Kraft, sofern diese vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 "Ortskern" erfasst werden. Für die mit Teilaufhebung 1 und 2 entsprechende in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 b "Ortskern" ersatzlos aufgehoben.
- Aus besonderen städtebaulichen Gründen werden im auf der nachstehenden Karte dargestellten Geltungsbereich gem. § 1 Abs. 9 der Bauzonenverordnung Spielplätzen von den allgemein zulässigen Vergnügungs- und Service- und Sexkinos von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.



B. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 BauNVO)

Als Dachform sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 35° für ein- und zweigeschossige Bauweise und von 25° für dringeschossige Bauweise zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Flächen für den Gemeinbedarf. Für Gärten gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer und abweichende Dachneigungen zulässig.

HINWEISE

Bestandteile: Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den entstehenden Bau- und Erdbearbeitungen gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege zu melden.

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. 72 "Ortskern" beschließend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ Nebenanlagen/ oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ Nebenanlagen/ oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

23.10.2000
Emsbüren, den 06.10.1999

(Verst)
Bürgermeister

Verfahrensmerkmale Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Emsbüren, den 06.10.1999
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. OVG, S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. OVG, S. 300). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.07.1999). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 14.09.1999
Katasteramt Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.05.1999 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 25.05.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.06.1999 bis 13.07.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Emsbüren, den 06.10.1999
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.05.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.05.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.11.00 bis 23.11.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Emsbüren, den 06.10.1999
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Emsbüren, den 06.10.1999
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 72 "Ortskern" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.07.00 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland Nr. 17/2000 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist demnach am 31.08.2000 rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den 23.11.00
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

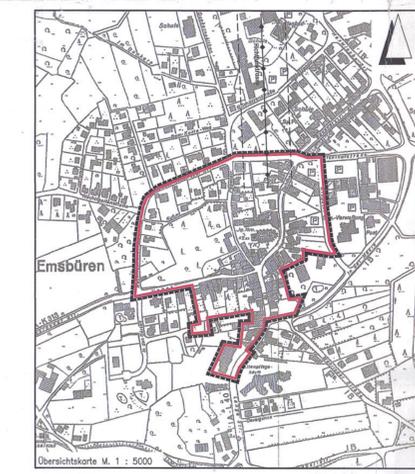
Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren, den 23.11.00
Bürgermeister (Schlöper)

Mängel und Abwägung

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren, den 23.11.00
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANNUNG Lübbers + Partner GbR Oldenburger-Str. 15 49151 Wallehorst Telefon 05407 89-0 Fax 05407 89-88	1992/78P bearbeitet gezeichnet geprüft freigegeben	Datum 08.03.2000 08.03.2000 23.10.2000 23.10.2000	Zeichen Ev Hd Ev Ev
Wallehorst, den 23.10.2000				

GEMEINDE EMSBÜREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 72

"Ortskern"

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000
Unterlage: 1
Blatt Nr.: 1(1)