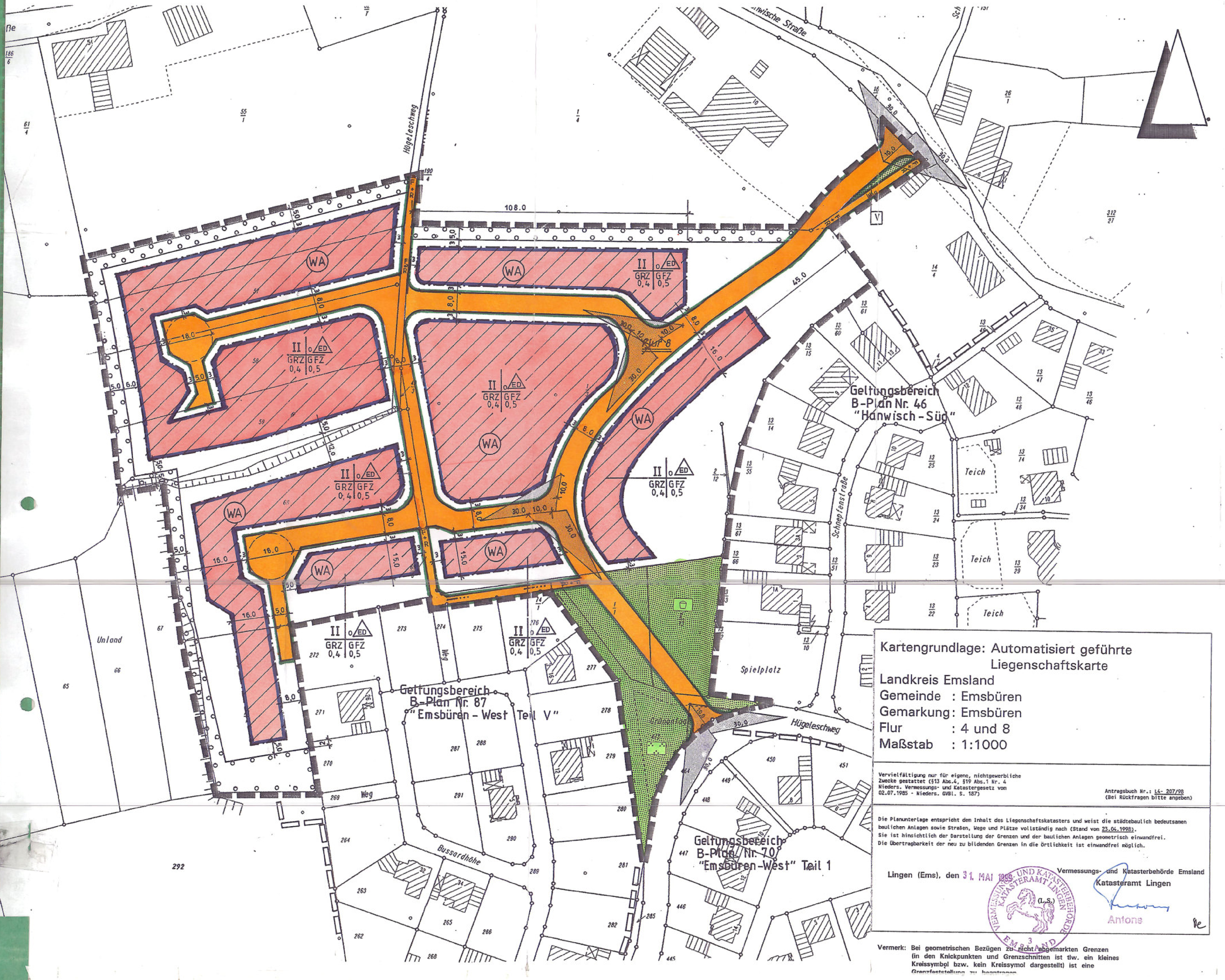
GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 97
"EMSBÜREN-WEST" TEIL VII



Kartengrundlage: Automatisiert geführte Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Emsbüren
Flur : 4 und 8
Maßstab : 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs.4, §19 Abs.1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nieders. GVBl. S. 187)

Antragsbuch Nr.: L4- 207/98
(Bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.04.1998).
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 31. MAI 1999 — Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland, Katasteramt Lingen (L.S.) Antons

Vermerk: Bei geometrischen Bezügen zu nicht abgemarkten Grenzen (in den Knickpunkten und Grenzschnitten ist tlw. ein kleines Kreissymbol bzw. kein Kreissymol dargestellt) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II: FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- überbaubarer Bereich
- Allgemeines Wohngebiet gem.§ 4 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (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
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

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

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

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage — V Verkehrsgrün — Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

HINWEISE

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen, zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen (gem. RAS-K). Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind gem. § 23 (5) BauNVO keine Bebauung von Nebenanlagen zugelassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß §9 (1) BauGB)

1.1 Höhe baulicher Anlagen (§9 (2) BauGB)
Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist die Oberkante der Fahrbahnachse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße.
Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Traufenhöhe bzw. Firsthöhe von Gebäuden ist die Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

1.1.1 Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe SH) darf max. 0,5 m über dem o.g. Bezugspunkt liegen.

1.1.2 Die Traufenhöhe (TH) der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten. Die Traufen von Dachaufbauten, Krüppelwalmen und Zwerchgiebeln bleiben von dieser Regelung ausgenommen.

1.1.3 Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) darf 9,0 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut im First, nicht überschreiten.

1.2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
In Abweichung von §19 (4), Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nur bis zu 30 % überschritten werden dürfen.

1.3 Zahl der zulässigen Wohnungen
Gem. §9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.4 Festsetzungen zur Grünordnung (gem. §9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

1.4.1 Eingrünung des Plangebietes - Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze der pot. nat. zu pflanzen. Für die Bepflanzung der Flächen sind die in der Pflanzenliste (der Begründung des B-Planes anliegend) zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² eine Pflanze zu setzen.

1.4.2 Begrünung des öffentlichen Straßenraumes:
Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der o.g. Pflanzenliste je 100 m² Verkehrsfläche innerhalb des öffentlichen Straßenraumes zu pflanzen.

1.5 Außerkrafttreten von Satzungen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97" "Emsbüren-West" - Teil VII erfaßt eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 70 "Emsbüren-West" - Teil I.
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 97 "Emsbüren-West" - Teil VII treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 außer Kraft, sofern diese vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 "Emsbüren-West - Teil VII erfaßt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. §56 NBauO)

2.1 Dachformen, Dachneigungen
Die Bedachung der Gebäude muß mit geneigten Dächern erfolgen. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 35°und 50°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Für Garagen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

2.2 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Betondachsteine mit roten bis rotbraunen Farbtönen zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wintergärten und Solaranlagen.

2.3 Außenwandgestaltung
Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude (gem. §§12 und 14 BauNVO) sind im gleichen Außenmaterial herzustellen. Als Außenmaterial ist nur Sichtmauerwerk aus Ziegel oder Klinker in den Farben rot bis rotbraun bzw. rotblau geflammt zulässig.
Holzverkleidungen für Garagen und Nebenanlagen gem. §§12 u.14 BauNVO sowie Garagen gem. §12 BauNVO als Carports (offene Kleingarage gem. §46 (3) NBauO) in Holzbauweise sind zulässig.

3. Hinweise

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

3.2 Sichtdreiecke:
Die durch Sichtdreiecke dargestellten Flächen sind von Sichtbehinderungen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m -gemessen über der Fahrbahnoberfläche) freizuhalten. Bäume, Lichtsignale o.ä. sind von dieser Regelung nicht betroffen.

3.3 Baugrund
Für den gesamten Planbereich ist eine Baugrundvoruntersuchung vorgenommen worden. Die Baugrundvoruntersuchung ist Bestandteil der Begründung und liegt der Anlage bei.
Die in der Baugrundvoruntersuchung angeführten Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen sind zu beachten. Soweit erforderlich, sind im Einzelfall detaillierte Baugrunduntersuchungen seitens der Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.

4. Pflanzenliste (potentielle natürliche Vegetation):

Buchen-Traubeneichenwald:

Baumarten:	
Buche	*Fagus sylvatica*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Moor-Birke	*Betula pubescens*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Straucharten:	
Faulbaum	*Frangula alnus*
Wald-Geißblatt	*Lonicera periclymenum*
Stechpalme	*Ilex aquifolium*
Brombeere	*Rubus fruticosus*

Stiel-Eichen-Birkenwald

Baumarten:	
Hängebirke	*Betula pendula*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Straucharten:	
Faulbaum	*Frangula alnus*

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.97 "Emsbüren-West" Teil VII ,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 24. März 1999

(Verst) Bürgermeister

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren ,den 24. März 1999

(Verst) Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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 ,den

Katasteramt Lingen — Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.01.1999 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 18.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.01.1999 bis 01.03.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emsbüren ,den 24. März 1999

(Verst) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten 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 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emsbüren ,den

Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.1999 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren ,den 24. März 1999

(Verst) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 97 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15. Juni 1999 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.1999 rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren ,den 17.06.1999

(Verst) Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Emsbüren ,den 19. Juni 2000

Bürgermeister

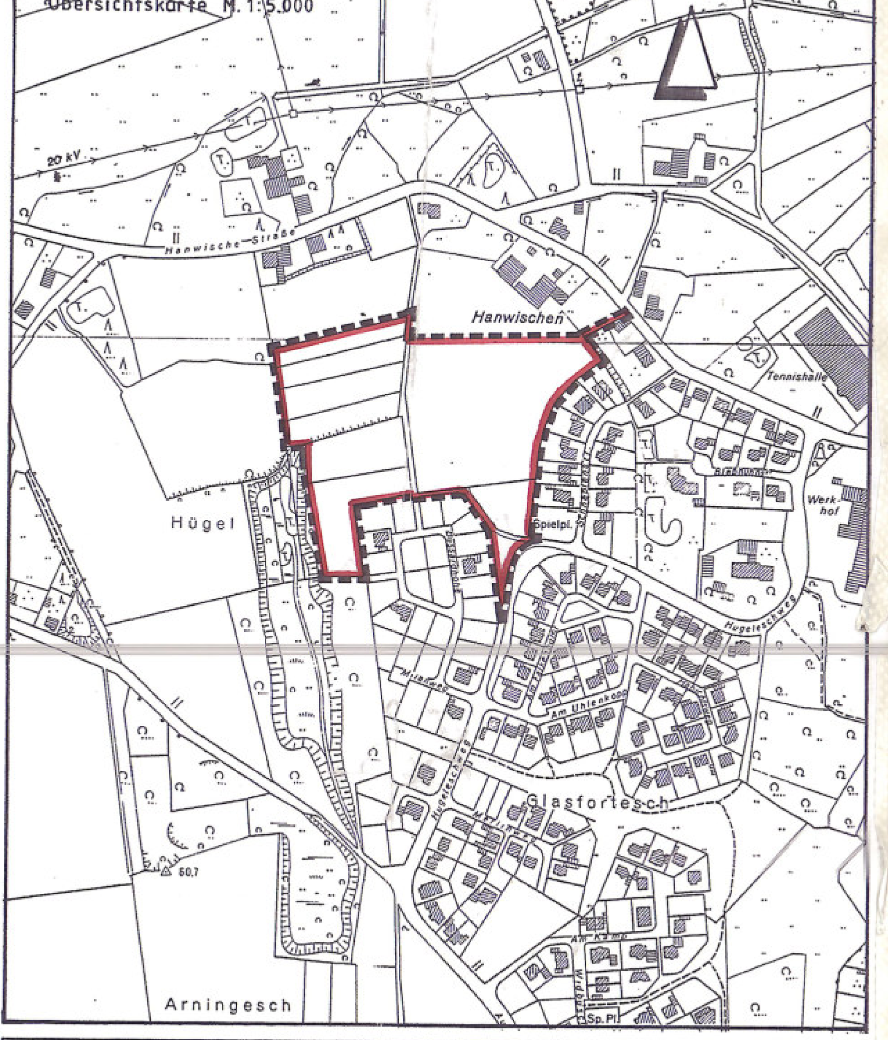
Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren ,den

Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:5.000



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Lubenow • Witschel + Partner GbR, Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wallenhorst, Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	198001 BP	Datum	Zeichen
		bearbeitet	15.09.98	Ni
		gezeichnet	15.09.98	We
		geprüft	15.09.98	Ev
Wallenhorst, den 24.03.1999		freigegeben		

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 97
"Emsbüren – West" Teil VII
Mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan URSCHRIFT — Maßstab 1 : 1000 — Unterlage : 1 — Blatt Nr. : 1(1)

622-21/97 „Emsbüren-West" Teil VII