

# GEMEINDE EMSBÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 103 "Baugebiet Leschede, westlich der Lingener Straße – Teil II"

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
Landkreis Emsland  
Gemeinde: Emsbüren  
Gemarkung: Leschede  
Flur: 1  
Maßstab: 1:1000

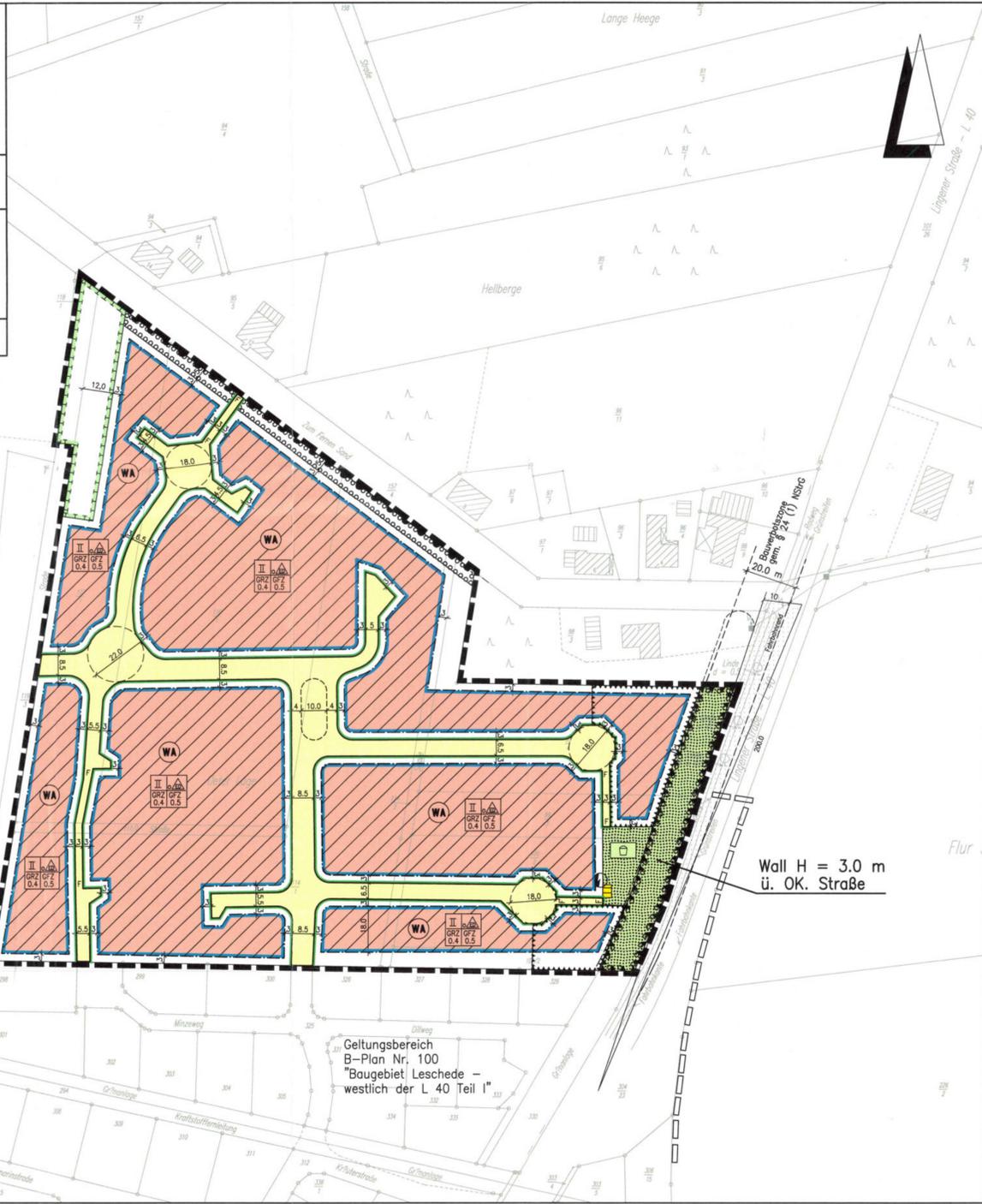
Veröffentlichung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 07.02.1987 - Nieders. OVB. S. 187)

Antwortschreiben Nr.: L4-544/2002 (bei Rückfragen bitte anfragen)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.12.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 15. JULI 2003  
Verantwortlich: *[Signature]*  
Katasteramt Lingen  
Im Auftrag: *[Signature]*  
Verkehr

Vermerk: Bei geometrischen Bedenken zu nicht abgewinkelten Grenzen (in den Knickpunkten und Grenzabständen) ist ein Maßstab (Kleinmaßstab dargestellt) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichenerklärung 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
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)  
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO  
offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen  
Trafostation

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

öffentliche Grünfläche  
Spielplatz

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i. V. m. Pkt. 1.6 der Textl. Festsetzungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

**Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

**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 Erdgeschosfußbodens ist der Schnittpunkt aus der Oberkante der Fahrbahnachse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße und der Grundstücksockel. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe bzw. Firsthöhe von Gebäuden ist die OK. des fertigen Erdgeschosfußbodens.

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

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

1.1.3 Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) darf 9,0 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens 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 Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden darf.

1.3 Zahl der zulässigen Wohnungen  
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:  
- bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude 2 Wohnungen,  
- bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung sind je Doppelhaushälfte bzw. je Hauseinheit der Hausgruppe nur 1 Wohnung zulässig.

1.4 Festsetzungen zur Grünordnung (Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 o) BauGB)

1.4.1 Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind mit Pflanzen der nat. Vegetation zu bepflanzen (s. Landschaftspflegerische Fachbeitrag in der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan).

1.5 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB  
Der Bebauungsplan Nr. 103 bewirkt bei seiner Realisierung durch Verkehrs- und Baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.  
Der Eingriffsbereich (Geltungsbereich des B-Planes) - Gemarkung Leschede, Flur 1, Flurstück 102/2, 100/2, 99/3, 99/4, 114/2, 114/1, 117/2, 116/1, 117/1 wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:  
Gemarkung Leschede, Flur 9, Flurstück 63 (Le 5, Ausgleichsflächenkataster)

Die Maßnahmen werden von der Gemeinde Emsbüren durchgeführt. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden anteilig den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet.

1.6 Immissionschutz  
Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird passiver Lärmschutz zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen für die erste Bauweise im Osten des Plangebietes festgesetzt:

Einstufung Lärmpegelbereiche	bautechnische Anforderungen an Bauteile des Obergeschosses von Gebäuden innerhalb des durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichs	LPB III = 35 dB(A)
	Nordseite der Gebäude (erf. R'w, res.)	LPB III = 35 dB(A)
	Ostseite der Gebäude (erf. R'w, res.)	LPB III = 35 dB(A)
	Südseite der Gebäude (erf. R'w, res.)	LPB III = 35 dB(A)

Um für die bei Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Dies gilt auch für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen.  
Terrassen und Freizeiteile sind im Lärmschatten der Gebäude zu errichten.

**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 Versickerung von Oberflächenwasser  
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dezentral auf den Grundstücken über geeignete Anlagen zu versickern. Die ATV-Richtlinie 138 ist dabei zu beachten. Die Anlagen können über einen Notüberlauf an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über ein Mulden- / Rigolen-System ebenfalls innerhalb des Straßenraumes zur Versickerung gebracht.

**3. Hinweise**

3.1 Bodenfund:  
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).

3.2 Emissionen / Immissionen  
3.2.1 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der "Lingener Straße" und der K 327 "Napoleondamm". Von diesen Straßen gehen Emissionen aus.  
Sollten der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaubestritt der Landesstraße 40 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der L 40 ausgehen.  
Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaubestritt kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.  
3.2.2 Das o. g. Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Bombenabwurfplatzes Engden/Nordhorn Range.  
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Flugbetrieb Emissionen ausgehen.

3.3 Entsorgung  
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.  
Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendepflanze bzw. mit Wendepflanze, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

**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. 103 "Baugebiet Leschede, westl. der Lingener Str. - Teil II", 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 28. 7. 03

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke  
Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, den 28. 7. 03

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.02.2003 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 28.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.03.2003 bis 16.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.

Emsbüren, den 28. 7. 03

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.05.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den 28. 7. 03

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 103 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.06.2003 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.03 rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den 28. 7. 03

*[Signature]*  
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 26. 7. 2004

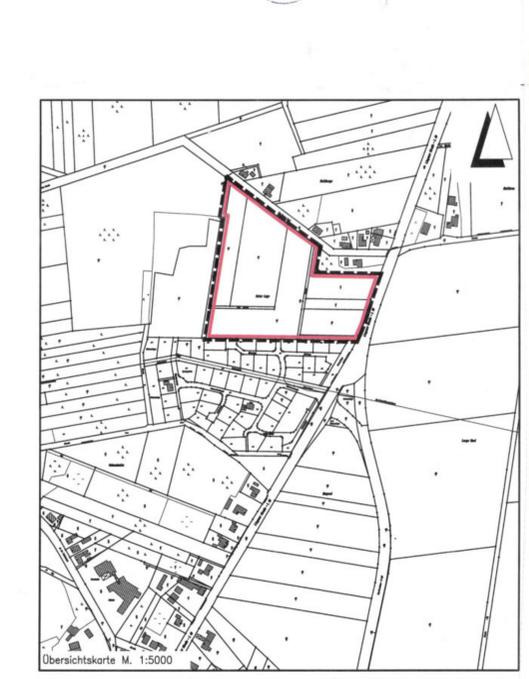
*[Signature]*  
Bürgermeister

**Mängel und Abwägung**

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

Emsbüren, den

*[Signature]*  
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Lubnow - Witzchel + Partner GbR 0106-Ulmen-Str. 13 48134 Bielefeld Telefon 0507/8 80-0, Fax 0507/8 80-48	202374	Datum	Zeichen
		2003-01		
		2003-01	We	
		2003-05-21	Ev	
		freigegeben	2003-05-21	Ev

Waltenhorst, den 2003-05-21

**GEMEINDE EMSBÜREN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 103**  
"Baugebiet Leschede, westlich der  
Lingener Straße - Teil II"  
mit örtlichen Bauvorschriften

**URSCRIFT**

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)