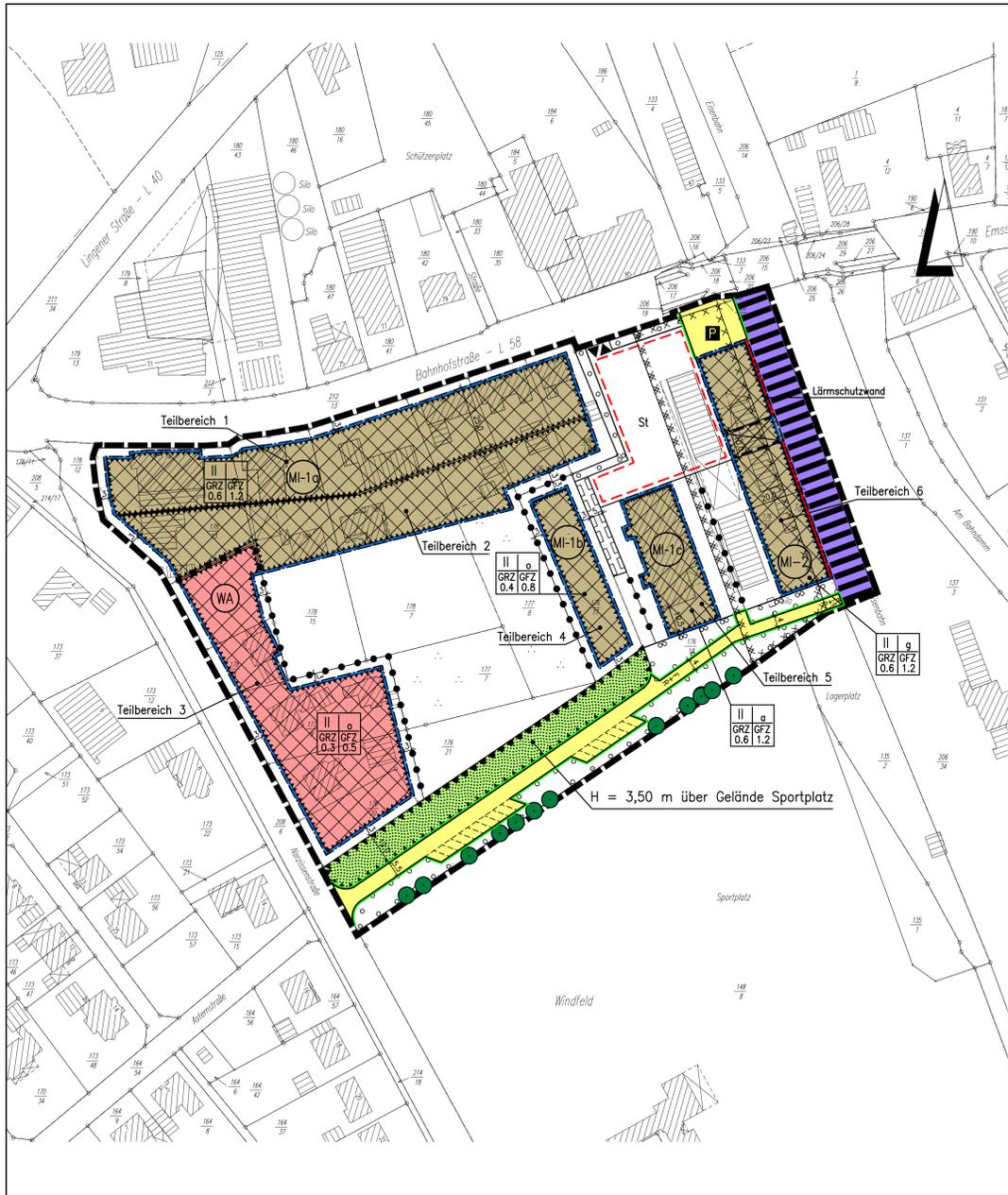




GEMEINDE EMSBÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 108 "BAUGEBIET ZWISCHEN BAHNHOFSTRASSE UND SPORTGELÄNDE LESCHEDA



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. 468).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- Überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- Überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. den Textl. 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)

- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- g geschlossene Bauweise
- o abweichende Bauweise; es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzelgebäude mit einer Seitenlänge über 49 m zulässig sind, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

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

- Straßenverkehrsfläche F Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkflächen P Zu- und Abfahrt
- Bahnanlagen

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

- öffentliche Grünfläche

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Stellplätze
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) / Wall
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - i.V.m. § 4 der Textlichen Festsetzungen
- Lärmschutzwand
- Passage mit Gehrecht für die Allgemeinheit, Überbauung ab dem 1. Obergeschoss
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB) (sh. hierzu auch unter C. Hinweise)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- § 1 Nutzungsregelung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4, 5 u. 6) sowie § 6 BauNVO)
Das in der Planzeichnung festgesetzte Mischgebiet wird nach Art der zulässigen Nutzung gegliedert.
- MI-1-Gebiete**
Die MI-1-Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben.
- MI-1a-Gebiet**
Zulässig sind die gem. § 6 (2) Nr. 1 - 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Nicht zulässig sind Vergnügungstätigkeiten gem. § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO
- MI-1b- / MI-1c-Gebiet**
Zulässig sind die gem. § 6 (2) Nr. 1 - 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Nicht zulässig sind die gem. § 6 (2) Nr. 6 - 8 aufgeführten Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungstätigkeiten). Vergnügungstätigkeiten sind auch nicht ausnahmsweise gem. § 6 (3) BauNVO zulässig.

MI-2-Gebiet
Innerhalb des MI-2-Gebietes sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 2 - 7 BauNVO zulässig. Als Ausnahme gem. § 31 BauGB sind Betriebsleiterwohnungen bzw. Wohnungen, die nachweislich im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung stehen, zulässig, sofern Öffnungen für Wohn- und Schlafräume und sonstige Aufenthaltsräume nur an der Westseite der Gebäude errichtet werden und die in der Planzeichnung festgesetzten Anforderungen der Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden können. Sonstige Wohnungen, Wohngebäude sowie Vergnügungstätigkeiten gem. § 6 (2) Nr. 1 und Nr. 8 BauNVO sind unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe der Gebäude / Höhengliederung der Gebäude (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der das jeweilige Grundstück erschließenden Straßen mit der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstücksschneise).

- Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**
Innerhalb des WA-Gebietes und der MI-Gebiete darf die Höhe des fertigen EG-Fußbodens, gemessen von dem o.a. Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen EG-Fußbodens, 0,6 m nicht überschreiten.
- Maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude**
Die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen vom fertigen Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut im WA-Gebiet und MI-1b-Gebiet 3,50 m, nicht überschreiten.
- Maximal zulässige Gebäudehöhe**
Innerhalb der MI-Gebiete darf die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First bzw. bis zum höchst gelegenen Punkt der Dachhaut
- im WA-Gebiet und MI-1b-Gebiet 9,00 m nicht überschreiten
- in den MI-1a, MI-1c und MI-2-Gebiet 12,00 m nicht überschreiten.

§ 3 Eingriffsregelung (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)
Durch den Bebauungsplan Nr. 108 werden bei seiner Realisierung durch Bau- und Verkehrsflächen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, welche auszugleichen sind. Diese Eingriffe sind im landschaftsökologischen Fachbeitrag / Eingriffsbilanzierung (Anlage zur Begründung) bilanziert; der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen beträgt 6.915 WE. Der Eingriff wird - soweit er nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann - außerhalb des Planbereichs auf dem Flächenspool der Gemeinde Emsbüren in der Gemarkung Mehringen ausgeglichen.

- § 4 Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- a) **Aktiver Schallschutz**
Entlang der Westgrenze des Bahngeländes ist innerhalb des MI-2-Bereichs eine mindestens 4,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
Alternativ ist auch eine geschlossene Bebauung zulässig, die keine Fensteröffnungen für Aufenthaltsräume zum Bahngelände hin aufweist.
- b) **Passiver Schallschutz**
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_w res. angegeben.

Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereiche Ausweisung					
		1 MI	2 MI	3 WA	4 MI	5 MI	6 MI
		erforderliches Schalldämm-Maß R _w res. für Wohn-/Büro					
Nordostseite	EG u. OG	LPB IV 40/35 dB	LPB III 35/30 dB	LPB III 35/30 dB	LPB III 35/30 dB	LPB IV 40/35 dB	LPB VI 50/45 dB
Ostseite	EG u. OG	LPB IV 40/35 dB	LPB III 35/30 dB	LPB III 35/30 dB	LPB III 35/30 dB	LPB IV 40/35 dB	LPB VI 50/45 dB
Südseite	EG u. OG	LPB III 35/30 dB	LPB III 35/30 dB	LPB III 35/30 dB	LPB III 35/30 dB	LPB IV 40/35 dB	LPB VI 50/45 dB
Westseite	EG u. OG	LPB IV 40/35 dB	LPB III 35/30 dB	-	-	-	-

Um für die bei Schlafräumen 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 Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Bei genehmigungs- oder anzeigepflichtiger Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen sind die den jeweiligen Gebäudeteilen zugeordneten Schalldämm-Maße (R_w res.) der verwendeten Gebäudebauteile nachzuweisen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind den im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen LPB zugeordnet.

§ 5 Geschosflächenzahl (gem. § 20 (3) BauNVO)
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die auf dem Flurstück 176/19 festgesetzte private Stellplatzfläche dient zugleich der Erschließung des
- MI-1b-Gebietes,
- MI-1c-Gebietes,
- MI-2-Gebietes.
Die Stellplatzfläche wird demnach mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Anwohner der MI-Gebiete sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

B. Örtliche Bauvorschriften

Bedeutung der Bedachung:

Art der baul. Nutzung	Art der Bedachung: (Garagen und Nebengebäude > 36 qm Grundfläche sind von der Regelung ausgenommen)	Dachneigung: (Dachaufbauten ausgenommen)	
		DN (min)	DN (max)
WA-Gebiet	Sattel- und Walmdach	28°	48°
MI-1b-Gebiet	Gegiebelte Dächer	12°	45°

C. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1. **Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schloßen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG 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 Arbeit gestattet.

2. **Verkehrsbedingte Immissionen**
Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Bauanbaustellen sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbausträger der Landesstraße 58 (Bahnhofstraße) sowie gegenüber der Deutschen Bahn AG im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der L 58 und der Bahnlinie ausgehen.

3. **Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist**
Für das in der Planzeichnung gekennzeichnete Flurstück 176/19, dessen Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ist vor einer Nutzungsänderung bzw. baulichen Nutzung der Nachweis zu führen, dass das Flurstück zwischenzeitlich durch Bodensanierung, Boden austausch) frei von umweltgefährdenden Stoffen ist.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 26, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 108 "Baugebiet zwischen Bahnhofstr. u. Sportgelände Leschede", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Emsbüren, den (SIEGEL)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, den

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Landkreis Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Leschede
Flur : Flur 4
Maßstab : 1:1000

Antragsbuch Nr.: L4-138/2004

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsenationen 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 sind die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.07.2004). 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.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 14.02.2006 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind am 16.10.2006 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.02.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 05.03.2007 bis 05.04.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.04.2007 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den

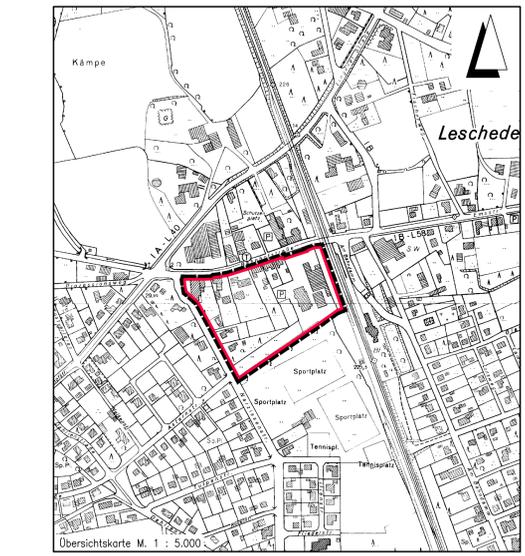
Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Emsbüren, den

Beachtlichkeit und Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 3 BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Emsbüren, den



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Obst-Linden-Str. 13 • 49134 Wollersdorf Telefon: 05407/8 80-0 • Fax: 05407/8 80-88 gez. Eversmann	Datum	Zeichen
	bearbeitet	2006-03	Ni
	gezeichnet	2006-03	We
	geprüft	2007-02	Ni
	freigegeben	2007-02	Ev

Plan-Nummer: H:\EMSBÜREN\204225\BAGABE\BPA\BSCHEFF\Bplan_dwg(Layout) - (01-1-0)

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 108
"Baugebiet zwischen Bahnhofstraße und Sportgelände Leschede" mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

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

Letztes Speicherdatum: 2007-05-02