



Gemeinde Emsbüren

Bebauungsplan Nr. 109

"Erweiterung Ortskern Listrup"

Teil III - 1. Änderung



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
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
 - Flurstücksnummer
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

überbaubarer Bereich (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

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

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

§ 1 Aufhebung von Bebauungsplänen Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 109 / 1. Änd. "Erweiterung Ortskern Listrup-Teil III" tritt der Ursprungsplan - B-Plan Nr. 109 außer Kraft, soweit dieser durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überplant wird.

§ 2 Grundflächen- und Geschossflächenzahl GRZ und GFZ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ dürfen bei der Errichtung von Doppelhäusern ausnahmsweise bis 0,4 überschritten werden.

§ 3 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB Innerhalb des WA-Gebiets darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen.

§ 4 Traufhöhen (Gebäudehöhen) gem. § 16 BauNVO Die Traufhöhen der Gebäude dürfen auf einer Länge von 3/4 der jeweiligen Traufe eine Höhe von 3,70 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).

§ 5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt, bei Doppelhushälften auf maximal eine.

§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Das auf den privaten Baugrundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Sickerschächte, Muldenrinnen, o.ä. auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

§ 1 Es sind für die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper nur Satteldächer und / oder Walmdächer zulässig.

§ 2 Die Dachneigung muss zwischen 35° und 45° betragen.

§ 3 Ausgenommen von den Festsetzungen unter § 1 und § 2 über die Form der Bedachung (Art der Bedachung, Dachneigung) sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, dass eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

3.2 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder 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 des 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.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Erweiterung Ortskern Listrup" Teil III, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den 22. Juni 2010 (SIEGEL) gez. Overberg Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.12.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 beschlossen.

Emsbüren, den 22. Juni 2010 (SIEGEL) gez. Overberg Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.2010 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.04.2010 bis 11.05.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emsbüren, den 22. Juni 2010 (SIEGEL) gez. Overberg Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den 22. Juni 2010 (SIEGEL) gez. Overberg Bürgermeister

Inkrafttreten

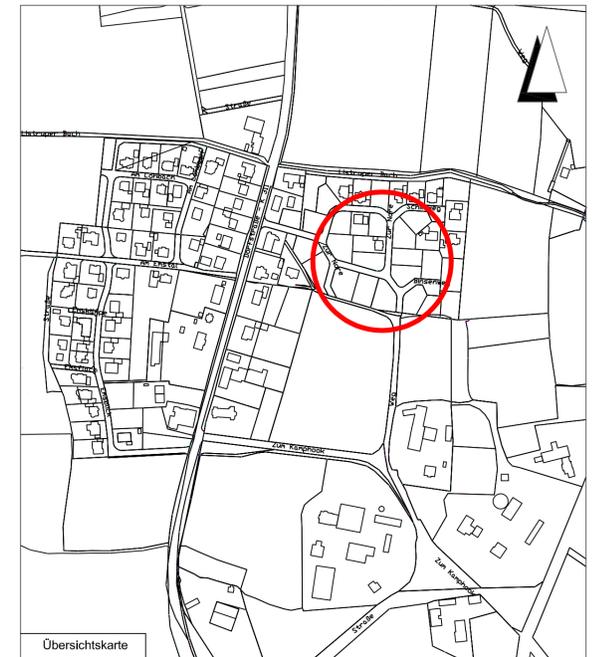
Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Erweiterung Ortskern Listrup" Teil III ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.06.2010 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 30.06.2010 rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den 15. Juli 2010 (SIEGEL) gez. Overberg Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Emsbüren, den (SIEGEL) gez. Overberg Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	Gemeinde Emsbüren	Datum:	Zeichen:
	Fachbereich III	bearbeitet: 11.09	Koe
	Markt 18	gezeichnet: 11.09	Koe
	48488 Emsbüren		

Emsbüren, 16.06.2010

GEMEINDE EMSBÜREN
Bebauungsplan Nr. 109
"Erweiterung Ortskern Listrup" Teil III
1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1000