

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Zeichnerverordnung 1990 v. 18.12.1990 (BGR. I, S.58) und der BauVO i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22.04.1993 (BGR. I, S.466).

I. Bestandsangaben	
- - - - -	Gemarkungsgrenze
- - - - -	Flurgrenze
- - - - -	Flurstücks- bzw. Eigentums- grenze mit Grenzmaß
55	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
12	Flurstücksnummer
[Symbol]	Wohngebäude mit Hausnummern
[Symbol]	Wirtschaftsgebäude, Garagen
[Symbol]	Mittelpunkt des Baumstammes
0,3	Durchmesser 0,3m

Vermerk: Bei geometrischen Beziehungen zu nicht abgemerkten Grenzen (in den Knickpunkten und Grenzschnitten ist kein, bzw. ein kleines Kreisymbol dargestellt) ist eine Grenzlinie zu beantragen.
Im Übrigen wird auf die Planzeichnerverordnung DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplans	
[Symbol]	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNBW)
SO	Sonstiges Sondergebiet Heimthof (gem. § 11 BauNBW)

[Symbol]	Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNBW)
0,4	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNBW
[Symbol]	max. Höhe der Traufhöhe=4,20m (Schnitlinie der Oberfläche von Außenwand und Dachstuhl)

[Symbol]	Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNBW)
[Symbol]	Offene Bauweise
[Symbol]	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

[Symbol]	Verkehrsfächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
----------	--

[Symbol]	öffentliche Straßenverkehrsfläche
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
[Symbol]	öffentliche Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
[Symbol]	private Straßenverkehrsfläche
[Symbol]	Öffentliche Parkfläche

[Symbol]	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
[Symbol]	Fläche für Versorgungsanlagen
[Symbol]	Zweckbestimmung Elektrizität

[Symbol]	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
[Symbol]	Leitung, unterirdisch, mit Schutzstreifen, Art und Bezeichnung siehe Pflanzentabelle (außerhalb des Geltungsbereiches nur nachrichtlich)
[Symbol]	SW-Schmutzwasser (Anspruchspartner Wasserverband Lingener Land)
[Symbol]	TW-Trinkwasser (Anspruchspartner Wasserverband Lingener Land)
[Symbol]	Gas-Gasleitung (Anspruchspartner Stadtwerke Schüttorf GmbH)

[Symbol]	Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
[Symbol]	Öffentliche Grünflächen
[Symbol]	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
[Symbol]	Flächen für Wald
[Symbol]	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[Symbol]	Anpflanzung von Bäumen; (nur die Anzahl ist festgesetzt, nicht die exakte Position)
[Symbol]	Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)	
[Symbol]	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
[Symbol]	Sonstige Planzeichen
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNBW)
[Symbol]	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) i.V.m. § 1 der Textl. Festsetzungen.

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe	Nutzungsschablone
Grundflächen- zahl GRZ	Bauweise	
Bauweise		

III. Textliche Festlegungen

§ 1 Immissionsschutz, Passiver Schallschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird daher für Wohnungen, die innerhalb des im Plangebiet gekennzeichneten Bereiches errichtet werden, passiver Lärm- und Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen festgesetzt.

Bereich	1	2
Art der baulichen Nutzung	allgemeinesWohngebiet WA	allgemeinesWohngebiet WA
Einstufung Lärmpegelbereich	LPB V	LPB IV
ert. R' v = des Außenbaurteils	45/40 dB	40/35 dB

Im Lärmpegelbereich IV und V: Hier sollten Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSK3) im LPB IV bzw. SSK4 im LPB V gem. VDI 2719 - Schallschirmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen-vorgesehen werden.
Hinweise zur Lüftung: Die ausführenden Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmentwicklung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßlüftung" oder "Indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Belüftungsgängen über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anforderung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

§ 2 Sondergebiet "Heimthof"

Das Sondergebiet "Heimthof" gem. § 11 BauNBW dient der Zweckbestimmung Freilichtmuseum Heimthof. Im Sondergebiet "Heimthof" sind Errichtung, Erweiterung und Änderung baulicher Anlagen unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Sondergebietes "Heimthof" widersprechen. Die Auflagen der Denkmalfpflege sind zu beachten.

§ 3 Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

§ 6 Bepflanzung der öffentlichen Flächen

Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen erfolgt gem. Maßnahmenbeschreibung des Umweltberichts.

§ 7 Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 115 "Ludgerstrasse/Heimthof" verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in die Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die Eingriffs- / Ausgleichsplanung ist Bestandteil des Umweltberichts. Dort sind auch die Eingriffsflächen den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

IV. Örtliche Bauvorschriften gemäss § 56 NBauO

- § 1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen
 - A. Im allgemeinen Wohngebiete darf die Erdgeschossfußbodenhöhe eine max. Höhendifferenz von 0,0m bis +0,5m zur Straßenhöhe, gemessen in der Grundstücksmitte, nicht überschreiten. Bezugspunkt für die max. zulässige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist die Oberkante Mitte fertiger, dem jeweiligen Grundstück zugeordneten, Erschließungsstrasse, gemessen in der Grundstücksmitte.
 - B. Die Traufhöhe TH (Schnitlinie der Oberfläche von Außenwand und Dachstuhl) wird im allgemeinen Wohngebiet auf max 4,2m, gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe, festgelegt. Die Traufen von Dachbauten, Krüppelwännen etc. bleiben von dieser Regelung ausgenommen.
 - C. Die Firsthöhe FH wird im allgemeinen Wohngebieten auf max. 11m, gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe, festgelegt.
- § 2 Dächer
 - A. Dächer über Hauptbaukörper i. S. v. § 4 Abs. 2 BauNBW im allgemeinen Wohngebiet müssen mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° zur Waagerechten ausgebildet werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind die dem Hauptkörper untergeordneten Bauteile wie z.B. Dachbauten, Erker, Zwerchhäuser etc.
 - B. Für die Hauptbaukörper i. S. v. § 4 Abs. 2 BauNBW sind im allgemeinen Wohngebiet nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
 - C. Dachgauben und Einschnitte dürfen eine Länge von Hälfte der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabstufung muss mind. 1,5m betragen.
- § 3 Dacheindeckung
 - Als Dacheindeckungen in dem allgemeinen Wohngebiet sind nur Dachsteine in roten bis rotbraunen Farbblößen zulässig.
- § 4 Fassade
 - Geschlossene Wandflächen von Hauptbaukörpern i. S. v. § 4 Abs. 2 in dem allgemeinen Wohngebiet müssen in roten bis rotbraunen Mauerwerk ausgeführt werden, es ist jedoch zulässig 1/3 der Wandflächen als Putzfassade oder als Holzverkleidung auszuführen. Materialien die andere Materialien vorläschen sind unzulässig. Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen die Gebäude sind) sind wahlweise aus Holz oder roten bis rotbraunen Mauerwerk zulässig. Bei Ausföhrung in Mauerwerk sind die Farbblöße analog zu dem jeweiligen Hauptbaukörper zu wählen.

§ 5 Gestaltung im Sondergebiet "Heimthof"

Errichtung, Erweiterung und Änderung baulicher Anlagen im Sondergebiet "Heimthof" sind in der Höhe sowie der Material- und Farbwahl an die Eigenart des Heimthofes anzupassen. Die Auflagen der Denkmalfpflege sind zu beachten.

V. Nachrichtliche Übernahmen

Der Heimthof wird im Verzeichnis der Kulturdenkmale, Teil I, 1 "Baudenkmale (gem. § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG) die Gegenstand der Bau- und Kunstdenkmalfpflege sind" des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand September 2002), geführt. Folgende Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz: Haupthaus, Heuerhaus, Scheune, Remise, Schafstall, Backhaus. Sie sind als Gruppe von umgesetzten Gebäuden, deren Wiederaufbau jeweils mit Denkmalmitteln gefördert wurde, gelistet.

VI. Textliche Hinweise

- 1. Pflege des Baumbestandes

Der Baumbestand des östlich vom Sondergebiet "Heimthof" gelegenen Waldes ist zur Minderung des Risikos für die angrenzende Wohnbebauung durch Windbruch etc. besonders sorgfältig zu pflegen. Dieser Hinweis ist auch im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 114 "Wohnpark Pahlweg - Nord" für diese Waldfläche aufzunehmen.
- 2. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale. Die vorhandenen Bodendenkmale sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Ist eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung eines Bodendenkmals im Sinne- und Ausmaßemittel nicht zu verhindern, steht eine mögliche Einreisung von vorkennet unter dem Vorbehalt sorgfältiger Sicherung / Dokumentation der Denkmalsubstanz. Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes Bodendenkmals würde den besonderen verfassungsgemäßen Schutz der Denkmale missachten. Daher hat der Vorhabensführende als Veranstalter diese Flangebiet gekennzeichneten Bereiches errichtet werden, passiver Lärm- und Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen festgesetzt.

Wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmalen die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmale vermutet werden, betreibt, ist dieser als Veranstalter der im Grunde nur von ihm gewollten, zumeist entgegen der denkmalschützenden Erwägungen stehenden Grabungen anzusehen. Daher hat der Vorhabensführende als Veranstalter diese Flangebiet gekennzeichneten Bereiches errichtet werden, passiver Lärm- und Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen festgesetzt.

Wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmalen die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmale vermutet werden, betreibt, ist dieser als Veranstalter der im Grunde nur von ihm gewollten, zumeist entgegen der denkmalschützenden Erwägungen stehenden Grabungen anzusehen. Daher hat der Vorhabensführende als Veranstalter diese Flangebiet gekennzeichneten Bereiches errichtet werden, passiver Lärm- und Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen festgesetzt.

Wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmalen die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmale vermutet werden, betreibt, ist dieser als Veranstalter der im Grunde nur von ihm gewollten, zumeist entgegen der denkmalschützenden Erwägungen stehenden Grabungen anzusehen. Daher hat der Vorhabensführende als Veranstalter diese Flangebiet gekennzeichneten Bereiches errichtet werden, passiver Lärm- und Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen festgesetzt.
- 3. Parallelverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Ludgerstrasse/Heimthof" erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 25. Änderung des Flächenutzungsplanes.

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 Gemeinde hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 115 "Ludgerstrasse/Heimthof", bestehend aus der Planzeichnung und dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 12.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 "Ludgerstrasse/Heimthof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, den Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Landkreis: Emsland
Gemeinde: Emsbüren
Gemarkung: Emsbüren
Flur: 6, 7, 9
Mößt: 1-1000
Antragbuch Nr.: L4-173/2006 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standarddruckentwürfen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 Mds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) vom 12.02.2002) - Nds GVBl 2003 S. 5 -

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die stofftaublich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.10.06). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragsqualität der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für GL, Mapping -Katasteramt Lingen-

Lingen (Ems), den Unterschrift

(LS)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 "Ludgerstrasse/Heimthof" wurde ausgearbeitet von SCHÜRMANNSPANNEL AG, Lise-Weiner-Allee 6, 44801 Bochum.

Bochum, den Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 13.02.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 "Ludgerstrasse/Heimthof" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.02.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Emsbüren, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 "Ludgerstrasse/Heimthof" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Emsbüren, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat den Bebauungsplan Nr. 115 "Ludgerstrasse/Heimthof" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 115 "Ludgerstrasse/Heimthof" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 115 "Ludgerstrasse/Heimthof" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den Bürgermeister

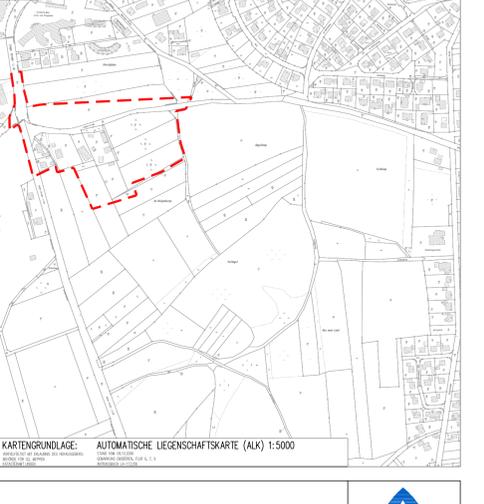
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 115 "Ludgerstrasse/Heimthof" sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1-3 BauGB, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren, den Bürgermeister

Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich sind, wenn sie innerhalb von einem Jahr seit dem Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen.



06026			
ERSTELLT	PLANSTAND	LISE-WEINER-ALLEE 6, 44801 BOCHUM	
DATUM	NAME	WWW.SPANNEL.INFO@SPANNEL.INFO	
CK	CK	FWK 022410 70 9-0	
DATEI	AKZ268803.DWG	FAK 022410 70 9-11	

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN 115
"LUDGERSTRASSE/HEIMTHOF"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBauO

ABSCHRIFT

MASSTAB 1:1000
BLATT-NR. 1
(1)