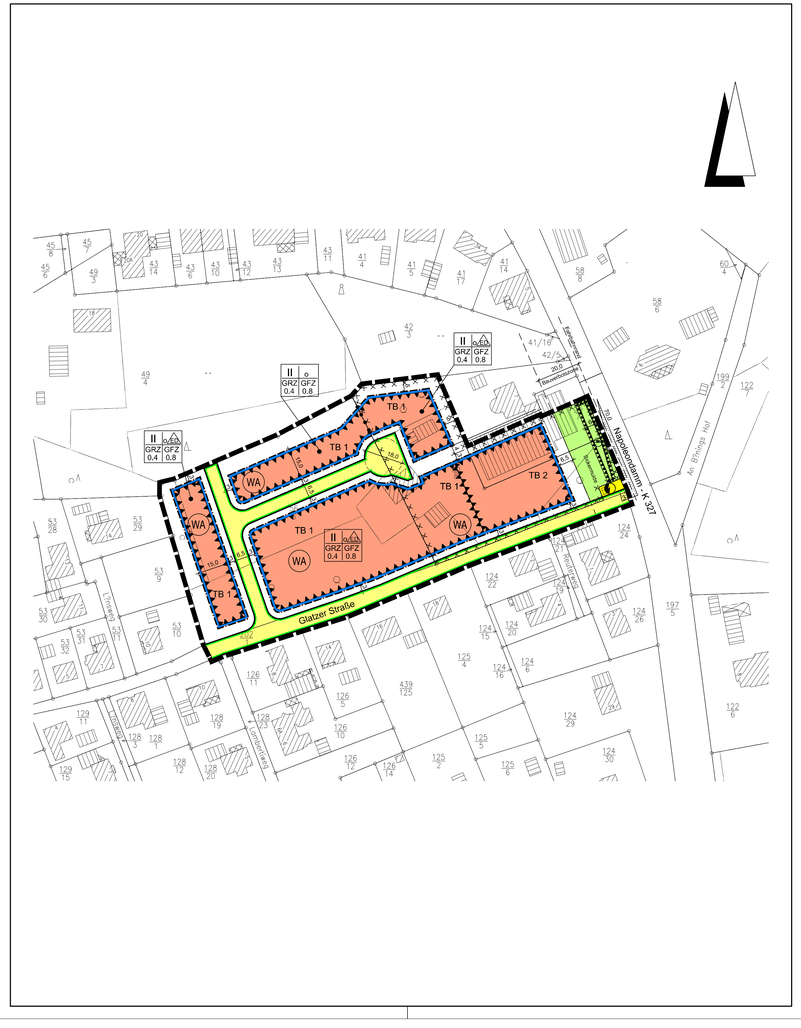
GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 128
"WOHNGEBIET NÖRDLICH DER GLATZER STRASSE"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 — Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- WA — überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO
- 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 — Geschossflächenzahl 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
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7, Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation

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

- öffentliche Grünfläche

11, Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

15. Sonstige Planzeichen

- TB 1/2 — 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. § 2 der textlichen Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenen Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

a) Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 6 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

b) Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§19 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen nur bis zu 30% überschritten werden dürfen.

c) Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§20 BauNVO)
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

d) Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u.18 BauNVO)
1. Höhenbezugspunkt
Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist die Fahrbahnachse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße vor der Gebäudemitte des jeweiligen Wohnhauses (Schnittpunkt Straßenachse mit der jeweiligen Gebäudeachse).

2. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m über dem o.a Bezugspunkt liegen.

3. Traufenhöhe
Innerhalb der WA-Gebiete darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,20 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

4. Firsthöhe der Gebäude
Innerhalb der WA-Gebiete darf die höchst zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i.d.R. Firstoberkante) 9,00 m nicht überschreiten.

e) Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen zugelassen, je Doppelhaushälfte bzw. Hausgrupenscheibe ist eine Wohnung zulässig.

§ 2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minimierung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen Vorkehrungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und den Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von 08/2007 einzustufen.

		Geschoss	Teilbereich	
			TB 1	TB 2
Lärmpegelbereiche (LPB)	Westfassade	EG und OG	LPB IV	LPB IV
	Nordfassade		LPB IV	LPB IV
	Süsfassade		LPB IV	LPB IV
	Ostfassade		LPB III	LPB IV

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Im Teilbereich 2 (TB 2) sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, usw.) auf der West bis Südwestseite - im Lärmschatten der Wohngebäude oder im Lärmschatten von Wandelementen, Nebengebäuden oder Garagen anzuordnen. Die o.a. DIN-Vorschriften werden beim Planungsamt der Gemeinde Emsbüren vollständig zur Einsicht bereit gehalten.

§ 3 Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Versickerung hat über Mulden mit einer belebten Oberbodenschicht von mind. 0,30 m zu erfolgen. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

1. Bedachung der Gebäude
1.1 Dachformen
Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 30 m², sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.2 Dachneigung
Die Mindestdachneigung der Gebäude beträgt 25°.
Ausgenommen von der Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO - diese können mit Flachdächern (0°-12°) errichtet werden, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.
Die maximale Dachneigung der Gebäude beträgt 50°.
Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße und Erker
Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m

eingehalten wird.

1.4 Material und Farbgebung der Bedachung
Die Gebäude sind mit Dachziegel oder Betondachsteinen mit der Farbgebung rot bis rotbraun, braun sowie dunkelgrau bis schwarz einzudecken.
Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen sowie Wintergärten, Solaranlagen, Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 u. 14 BauNVO, soweit diese in Flachdachbauweise errichtet werden (Grundfläche unterhalb 30 m², Dachneigung 0° - 12°),
Photovoltaikanlagen sowie Anlagen, die der Wärmegewinnung dienen, sind zulässig.

C. Hinweise

1. Verkehrsimmissionen
Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.
Zudem wird das Plangebiet von der L 58 und der K 327 beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber der Deutschen Bahn AG und den Straßenbaulastträgern bzw. den zuständigen Straßenbaulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Immissionen aus der Landwirtschaft
Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderbewirtschaftung zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte sowie bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern - sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

3. Anforderungen des Artenschutzes (gem. § 44 Abs.1 BNatSchG)
Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich:

Baufeldräumung: Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen.

Baumfällarbeiten: Die Baumfällungen/ das Roden von Gehölzen darf nur in der Zeit zwischen Anfang November bis Ende Februar erfolgen.

Gebäudeabriss: Der Abriss der Gebäude muss außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis August) und der Winterschlafzeit (Dezember bis März) der Fledermäuse und somit im Anfang September bis Ende November oder Mitte März bis Ende April erfolgen.

Bei Abriss des mittleren der drei westlich der ehemaligen Fertigungshalle liegenden Gebäudes, sind unmittelbar vor den Arbeiten (Abriss o.ä.) eine Begehung/Kontrolle durch einen Sachkundigen erfor-derlich, und die UNB ist hierüber zu informieren. Werden Schleiereulen oder konkrete Hinweise auf Schleiereulen erfasst, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen, Vor dem Abriss des Gebäudes muss außerdem in Abstimmung mit der UNB ein Ersatznistkasten für Schleiereulen an geeigneter Stelle in unmittelbarer Umgebung oder an geeigneter Stelle im näheren Umfeld aufgestellt bzw. angebracht werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr.128 "Wohngebiet nördlich der Glatzer Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den .....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsbüren, den .....

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. L4 270/2012 Stand vom 10.12.2012).
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

(Siegel) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen -

.....

Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Bürger wurden am 12.02.2013 gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 18.11.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.12.2014 bis 09.01.2015 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Innerhalb des gleichen Zeitraumes wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 eingeholt.

Emsbüren, den .....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.02.2015 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den .....

Inkrafttreten

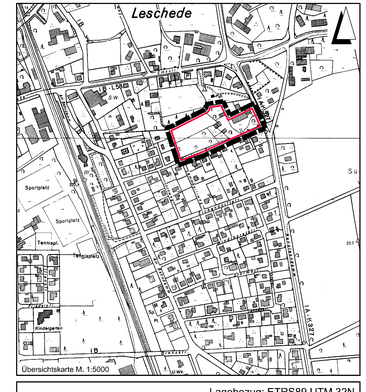
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Emsbüren, den .....

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Emsbüren, den .....



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Meme-Curie-Straße 4 • 49716 Meppen, Tel.05907/880-0 • Fax05907/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2014-10	Ni
	gezeichnet	2014-10	Frd/Hd
	geprüft	2015-02	Ni
gez. J. Eversmann	freigegeben	2015-02	Ev

Wallenhorst, 2015-02-04

Plan-Ablage\BLEV_209490\DOKUMENTATION\2015--02--04 AUSFERTIGUNG\bp_BPlan--128_Abschrift.dwg(Layout1) - (V1--1--0)

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN Nr. 128
"Wohngebiet nördlich der Glatzer Straße"

Abschrift

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2015--02--04 Letztes Speicherdatum: 2015--02--04