



GEMEINDE EMSBÜREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 133

"Im Hagen - Teil II"

Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummer
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
	Flurstücksnummer		Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

	1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
	2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
	4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
	6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
	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)
	15. Sonstige Planzeichen

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA-Gebiete:

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

2. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

- Bezugspunkt 1:
Schnittpunkt der Fahrbahnachse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße mit der Gebäudeachse des jeweiligen Wohnhauses.
- Bezugspunkt 2:
Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens des jeweiligen Gebäudes.

- Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m über dem o.a. Bezugspunkt 1 liegen.

- Traufenhöhe (gilt nur für das WA-2-Gebiet):

Innerhalb des WA-2-Gebietes darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

- Maximale Gebäudehöhe

WA-1-Gebiet:

a) Innerhalb des WA-1-Gebietes darf die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 2° bis 15°, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt 2 bis zur Oberkante der Dachhaut 9,00 m nicht überschreiten.

b) Innerhalb des WA-1-Gebietes darf die Gebäudehöhe (max. Firsthöhe) bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 16° und 30° 10,0 m nicht überschreiten.

WA-2-Gebiet:

Innerhalb des WA-2-Gebietes darf die zulässige Gebäudehöhe, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt 2 bis zur Firstoberkante (höchster Punkt der Dachhaut) 9,00 m nicht überschreiten.

3. Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA-1-Gebiet:

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig.

WA-2-Gebiet: (g = geschlossene Bauweise)

Je Reihenaus und Grundstück ist eine Wohnung zulässig.

§2 Stellflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der WA-Gebiete sind je Wohnung/Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.

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

(gilt nur in Verbindung mit den WA-Gebieten):

1. Bedachung der Gebäude

1.1 Dachformen und Dachneigungen

WA-1-Gebiet:

Zugelassen sind Gebäude mit geneigten und flach geneigten Dächern. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 2° und 30°.

WA-2-Gebiet:

Zugelassen sind Gebäude mit geneigten Dächern zwischen 30° (Mindestdachneigung) und 45° (maximale Dachneigung). Die Dächer sind als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Puttdach und gegeneinander höhenversetzte Puttdächer auszubilden.

Ausgenommen von den o.a. 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 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass

- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

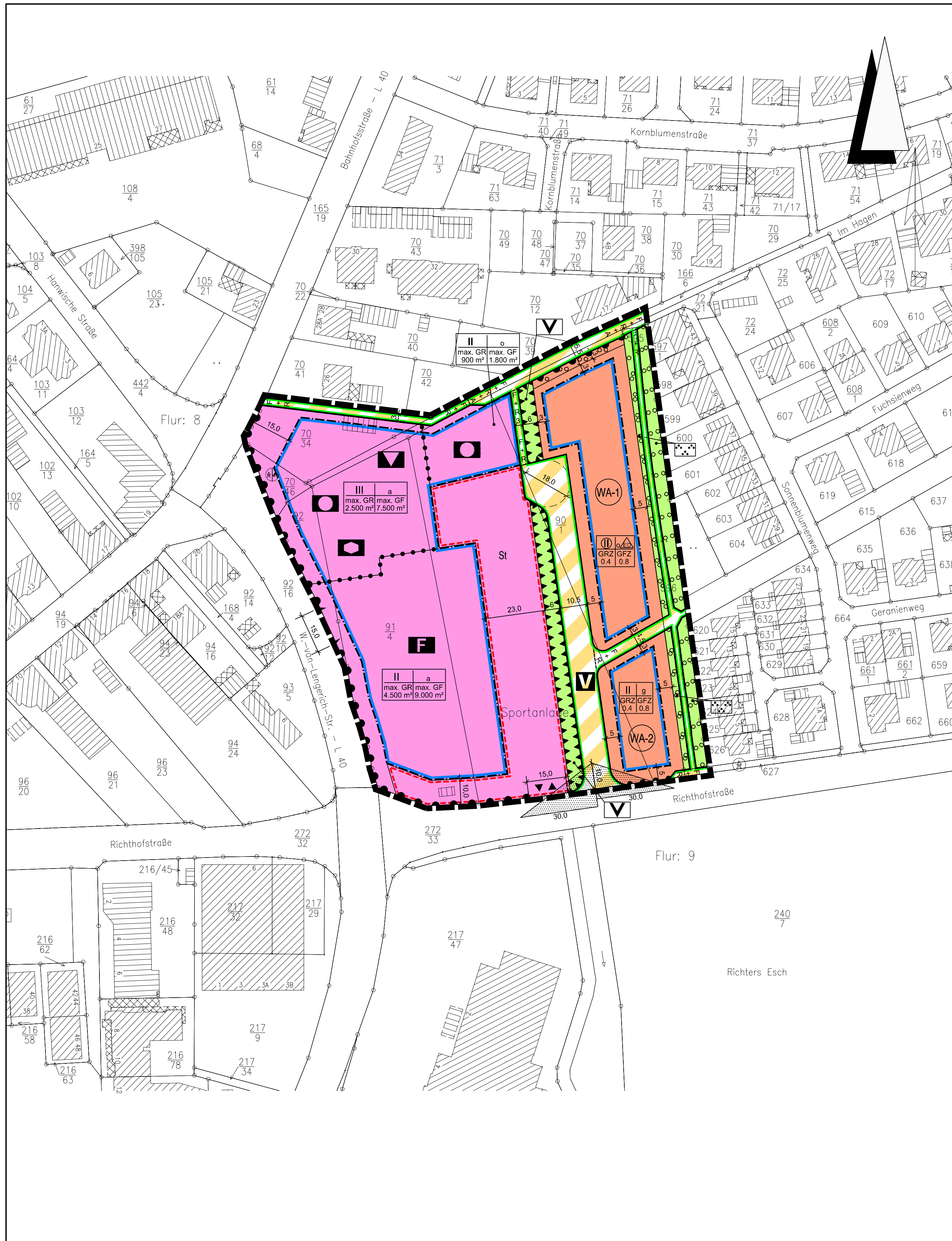
1.3 Material und Farbgebung der Bedachung

Gebäude ab einer Dachneigung von 10° 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 (Grundfläche unterhalb 30 m²) Photovoltaikanlagen sowie Anlagen, die der Wärme Gewinnung dienen.

2. Fassaden der Gebäude

Außenwandgestaltung der Gebäude

Die Fassaden der Gebäude sind mit Ziegelmauerwerk/Klinker oder verputztem Mauerwerk zu errichten. Eine Kombination aus Ziegelmauerwerk/Klinker und geputzten Außenwandteilen, Holzverkleidungen, Naturstein ist zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen u. Carports sowie Nebengebäude, §§ 12 u. 14 BauNVO.



Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 28.04.2016 bis 31.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.
Emsbüren, den
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Emsbüren, den
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 133 "Im Hagen - Teil II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
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

C. Hinweise

1. Belange des Denkmalschutzes

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden vorgefunden sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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).

2. Belange des Artenschutzes - Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Tötungsverbotbesonders oder streng geschützter Tierarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldröhrung (Gehölzrodungen) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Andernfalls ist unmittelbar vor den Fällarbeiten durch einen Fachkundigen nachzuweisen und das Protokoll der UNB vorzulegen, dass keine Brutvögel auf den betroffenen Flächen vorkommen.

Bei Baumfällarbeiten von Bäumen > 30 cm BHD sind diese unmittelbar vor den Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter auf potenziell vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Werden im Rahmen dieser Überprüfung Hinweise auf vorkommende Individuen gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begehung ist zu protokollieren und der Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Vorgezogenen CEF-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des Besonderen Artenschutzes nicht erfüllt.

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. 133 "Im Hagen - Teil II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den

(SIEGEL)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 13.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, den

(SIEGEL)

Planunterlage

Emsbüren, den

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landkreis Emsland

Gemeinde : Emsbüren

Gemarkung : Emsbüren

Flur : 8

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 nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

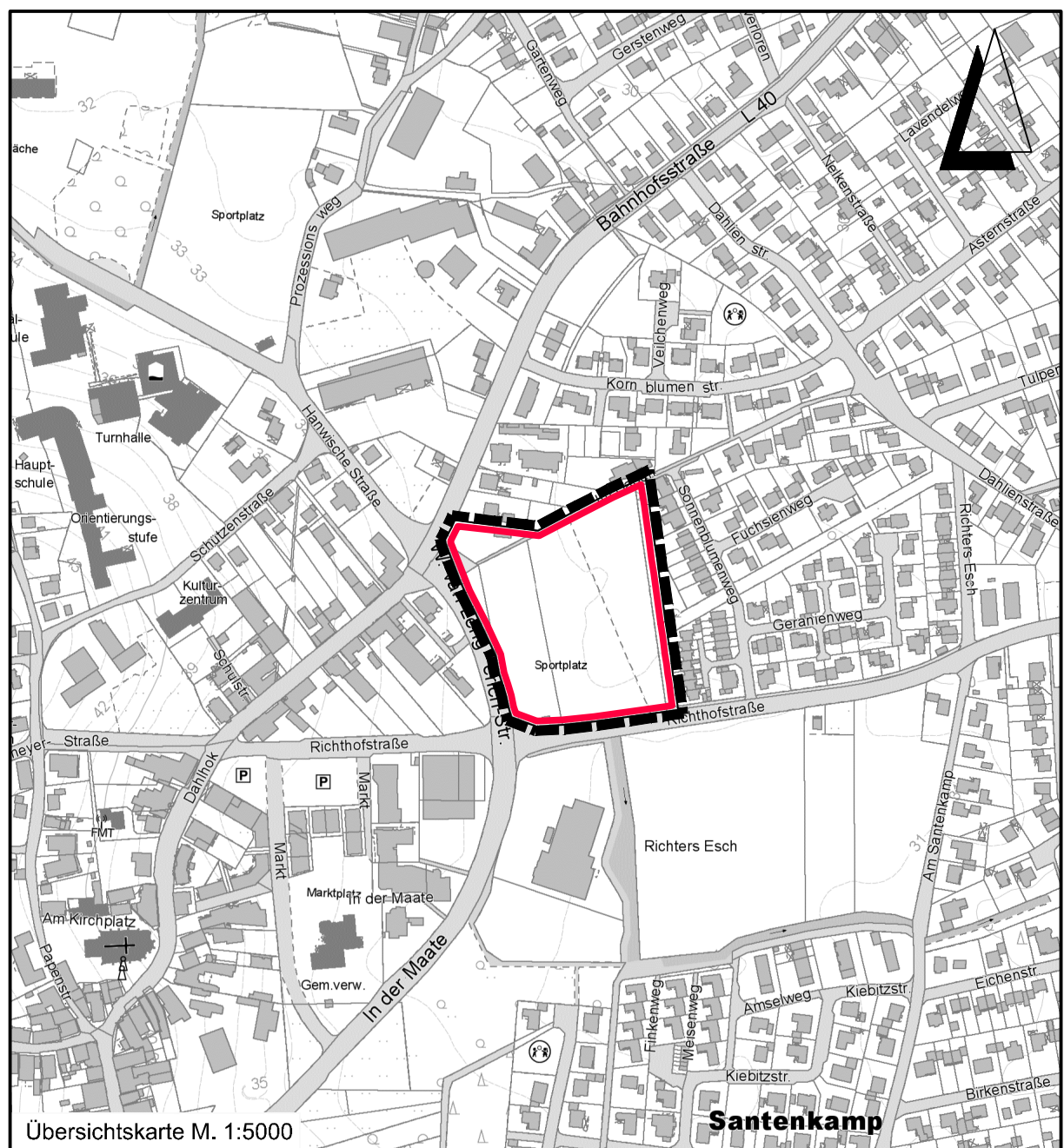
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. L4 174/2015 Stand vom 27.10.2015).

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 -



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Entwurfsbearbeitung:	 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Main-Quell-Str. 26 • 45131 Wallenhorst Tel. 05407 890-0 • Fax 05407 890-88	Datum:	Zeichen
		bearbeitet	2016-04 Ni
		gezeichnet	2016-04 Hd.Koh
		geprüft	2016-06 Ni
		freigegeben	2016-06 Ev
Wallenhorst, 2016-06-22			

Plan-Nummer: H:\EMSBÜREN\215396\PLAN\NE_Vp\plan-133_02_Abschrift.dwg(export1)

	GEMEINDE EMSBÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 133 "Im Hagen - Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften	(Verfahren gem. § 13a BauGB)
URSCHRIFT		Maßstab 1 : 1.000