

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Planungsunterlage	3
2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	3
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm	3
3.2. Flächennutzungsplan	4
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes	4
4.2. Planerfordernis / Planinhalt	4
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	5
5.1. Belange des Naturschutzes	5
5.2. Belange der Ver- und Entsorgung	5
5.2.1. Oberflächenentwässerung.....	5
5.2.2. Abfallentsorgung.....	6
5.2.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz	6
5.3. Belange der Infrastruktur	6
5.4. Belange der Landwirtschaft	6
5.5. Belange des Verkehrs.....	7
5.6. Belange des Denkmalschutzes	7
5.7. Belange des Klimaschutzes.....	7
6. FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 143 „BAUGEBIET SÜDLICH DES GRABENWEGES“	7
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
6.2. Überbaubare Grundstücksfläche	8
6.3. Öffentliche Verkehrsfläche.....	8
6.4. Öffentliche Grünfläche	8
6.5. Textliche Festsetzungen (TF)	8
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
8. HINWEISE	10
9. VERFAHREN	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren (unmaßstäblich) ... 4

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Emsbüren wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Baugebiet südlich des Grabenweges“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Der Plan begründet zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Die Planung kann somit in einem Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.1. Planungsunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Emsbüren, Gemarkung Emsbüren, Flur 9. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch Nr. L4-42/2019 geführt.

2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 „Baugebiet südlich des Grabenweges“ liegt im südlichen Randbereich der Ortslage Emsbüren. Dieser Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 63, 64 und 65/23 (tlw., Eschstraße) der Flur 9 in der Gemarkung Emsbüren und besitzt eine Größe von 6.606 m².

Die Lage des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt zu entnehmen. Danach wird das Plangebiet durch angrenzende bebaute Baugebiete, landwirtschaftlichen Nutzflächen, dem Ziegeleidamm sowie dem Eschweg umgeben. Aktuell werden die Flurstücke intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau; Sonderkulturen).

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 13a Abs. 4 und § 1a Abs. 2 Satz 5 BauGB gilt der Ausgleich von Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich. Bei einer Wohnbaufläche von 5.081 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 2.032,4 m², die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² liegt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1. Regionales Raumordnungsprogramm

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits anteilig als überbaute / überplante Fläche (Siedlungsbereich) dargestellt.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Emsbüren als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Laut Textteil zum RROP sind in diesen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen Bedarfs bereitzuhalten.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

3.2. Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren wird der Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans.

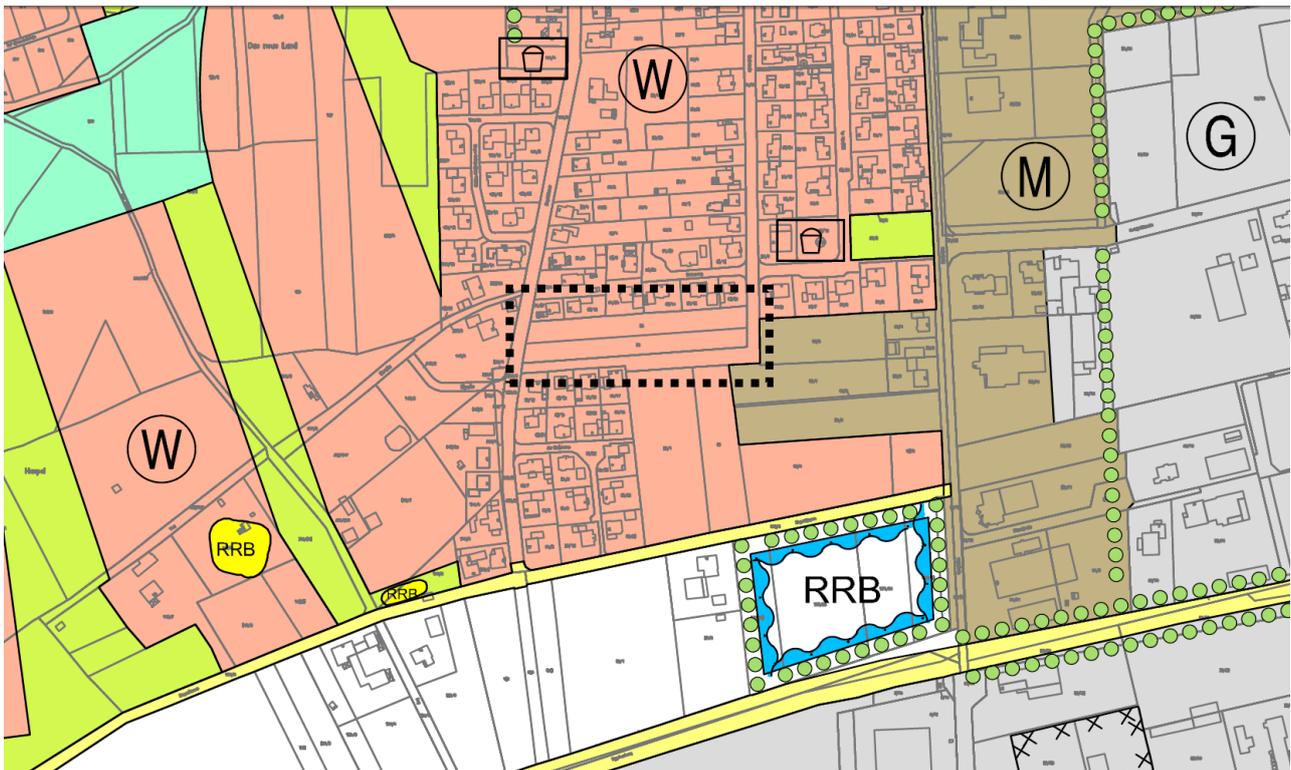


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren (unmaßstäblich)

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Emsbüren (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

4.2. Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden / Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Die Schaffung neuen Wohnraums in bestehenden Wohngebieten wird immer stärker Thema in Bauanträgen. Hierdurch kann vermieden werden, auf der „grünen Wiese“ neu zu bauen, um auch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch in § 1a fordert, Rechnung tragen zu können.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortes und verfügt über direkte und kurze Wegeverbindungen zu den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten, Kirche, Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten etc.).

5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1. Belange des Naturschutzes

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 13a Abs. 4 und § 1a Abs. 2 Satz 5 BauGB gilt der Ausgleich von Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich. Bei einer Baufläche von 5.081 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 2.032,4 m², die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² liegt.

5.2. Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

5.2.1. Oberflächenentwässerung

Zur Grundwasserneubildung soll der Versickerung Vorrang eingeräumt werden. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll allerdings über die Kanalisation der Vorflut zugeleitet werden.

Das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser dienen soll, auf den jeweiligen Baugrundstücken durch geeignete Anlagen (Versickerungsmulden, Versickerungsflächen etc.) zu versickern.

Maßgebend für die Regenwasserversickerung ist das Arbeitsblatt A 138 der ATV.

Für die gezielte Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser bzw. Einleitung in einen offenen Graben ist eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG der zuständigen Wasserbehörde erforderlich. Sie ist von den betreffenden Grundstückseigentümern einzuholen bzw. wird von der Gemeinde eingeholt.

Das auf der Eschstraße anfallende Oberflächenwasser kann anteilig im Seitenraum versickern. Für die Teilbereiche, in denen dies nicht möglich ist, wird das anfallende Oberflächenwasser mittels Kanalisation dem Fleckenbach zugeführt. Hierzu wurde am 24.10.1985 von der Fa. INGENIEUR-PLANUNG der Generalplan zur Oberflächenentwässerung der Gemeinde Emsbüren erarbeitet. Der darin für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehene mittlere Abflussbeiwert von 0,1 wird durch die vorgesehene Oberflächenentwässerung der Straßenflächen nicht überschritten.

Die im Generalplan zur Oberflächenentwässerung vorgesehenen Retentionsmaßnahmen werden bis zur endgültigen Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließung hergestellt.

Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG) werden beachtet. Der Nachweis der schadlosen Ableitung erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.2.2. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

5.2.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit ausreichender Feuerlöschwassermenge ist durch den Wasserverband Lingener Land (WVLL) nicht gewährleistet. Gleichwohl sind aus betrieblichen Gründen durch den WVLL Hydranten eingebaut worden, die im Bedarfsfall von der zuständigen Feuerwehr genutzt werden können.

Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm). Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

5.3. Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zusätzliche Bauflächen für Wohngebäude geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Emsbüren gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

5.4. Belange der Landwirtschaft

Südlich und östlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (hier insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern) entstehenden Geruchs- und Geräuschemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Da bereits die vorhandene Wohnbebauung näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heranreicht als die vorlie-

gende Bauleitplanung, werden diese Betriebe durch das geplante Vorhaben in ihrer weiteren Entwicklung nicht zusätzlich eingeschränkt.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld zum Planbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

5.5. Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt bereits über den Ziegeleidamm und die Eschstraße. Ein Abschnitt der Eschstraße wird im Rahmen dieser Bauleitplanung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

An der Einmündung der Gemeindestraße "Eschstraße" in den Ziegeleidamm sollte das Sichtdreieck von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freigehalten werden.

5.6. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

5.7. Belange des Klimaschutzes

Mindestens 48 % der Bauflächen bleiben als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei.

Der Zuschnitt des Baugebietes lässt es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen eine Südausrichtung folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet.

6. FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 143 „BAUGEBIET SÜDLICH DES GRABENWEGES“

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Erfordernis von Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wurde bereits unter Ziff. 4.2 dargelegt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Insofern wird der nach § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstwert festgesetzt, um Vorhabenplanungen ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird diese auf 30 % reduziert. In den angrenzenden Baugebieten ist eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Diese wird für das diesen Geltungsbereich übernommen. Die Geschossflächenzahl von 0,5 orientiert sich ebenfalls an den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen.

Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch die offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Lediglich zu den Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen sind Abstände einzuhalten, u.a. um im Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten.

6.3. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Verkehrsachse der Eschstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Zusammenhang mit den Sichtbeziehungen in die Achse des „Ziegeleidammes“ wird ein Sichtdreieck nachrichtlich übernommen und die Baugrenze entsprechend angepasst.

6.4. Öffentliche Grünfläche

Da sich das Flurstück der Eschstraße im südöstlichen Teilbereich deutlich aufweitet, verbleibt hier Raum für die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.

6.5. Textliche Festsetzungen (TF)

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

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

3. Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht - Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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

4.1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Eschstraße) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m liegen.

4.2 Traufenhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut 3,8 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen).

4.3 Firsthöhe der Gebäude

Innerhalb des WA-Gebietes darf die zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i.d.R. Firstoberkante) 9,0 m nicht überschreiten.

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

Je Einzelhaus und Grundstück sind maximal zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

§ 2 Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke

Das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser dienen soll, auf den jeweiligen Baugrundstück durch geeignete Anlagen (Versickerungsmulden, Versickerungsflächen, Rigolen etc.) zu versickern.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksfläche

(gem. §§ 12 u. 14 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Fuß- und Radwegen ist ein Mindestabstand von mindestens 1,0 m gegenüber der jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Gemeinde Emsbüren hält sich bei der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften bewusst zurück. Lediglich die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden hierzu getroffen, um zum Erhalt und zur Verwirklichung eines einheitlichen Ortsbildes beizutragen.

1. Bedachung der Gebäude

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 35° (Minstdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung).

Ausgenommen von den o.a. Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.2 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.

1.3 Material und Farbgebung der Bedachung

Die Gebäude sind mit Dachziegeln 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 und 14 BauNVO, soweit diese in Flachbauweise errichtet werden.

Photovoltaikanlagen sowie Anlagen, die der Wärmegewinnung dienen, sind zulässig.

2. Fassaden der Gebäude

Außenwandgestaltung der Gebäude

Die Fassaden der Gebäude sind mit Ziegelmauerwerk/Klinker zu errichten. Eine Kombination mit geputzten Außenwandteilen, Holzverkleidungen, Naturstein ist zulässig. Dabei darf der von dem Ziegelmauerwerk bzw. vom Klinker abweichende Materialanteil 1/3 der Gesamtfassadenfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und Carports sowie Nebengebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO

3. Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet / Vorgarten

3.1 Als Vorgarten i.S. dieser Festsetzung gilt die Grundstücksfläche zwischen dem Gebäude (Haus- bzw. Gebäudezugang oder parallel zur Straße verlaufender Gebäudeseite) und der jeweiligen Erschließungsstraße. Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen innerhalb der Vorgartenflächen eine Höhe von 1,0 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Grenzt ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen, dürfen die Einfriedungen in den übrigen Bereichen innerhalb eines 1-m-Abstandes zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenbemessung der Einfriedung ist die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.

Innerhalb eines 5-m-Abstandes von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune und Stabmattenzäune mit blickdichten Füllungen aus Kunststoffstreifen o.ä. nicht zulässig.

Massivbauteile für die Ausbildung von Pfeilern sind zulässig. Der Mindestabstand der Pfeiler darf 2,0 m nicht unterschreiten.

3.2 Die Errichtung / Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und / oder Folienabdeckungen ist innerhalb der Vorgärten, soweit diese entlang von öffentlichen Straßen und Wegen errichtet werden, nicht zulässig.

8. HINWEISE

Bodenfunde

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).

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).

Telefon- Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: 05931/44-4039 oder 05931/44-4041

9. VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 143 „Baugebiet südlich des Grabenweges“ wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den ____.

.....
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Emsbüren.

Emsbüren, den ____.

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis zum ____ öffentlich ausgelegen.

Emsbüren, den ____.

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat diese Begründung am ____ beschlossen.

Emsbüren, den ____.

.....
Bürgermeister