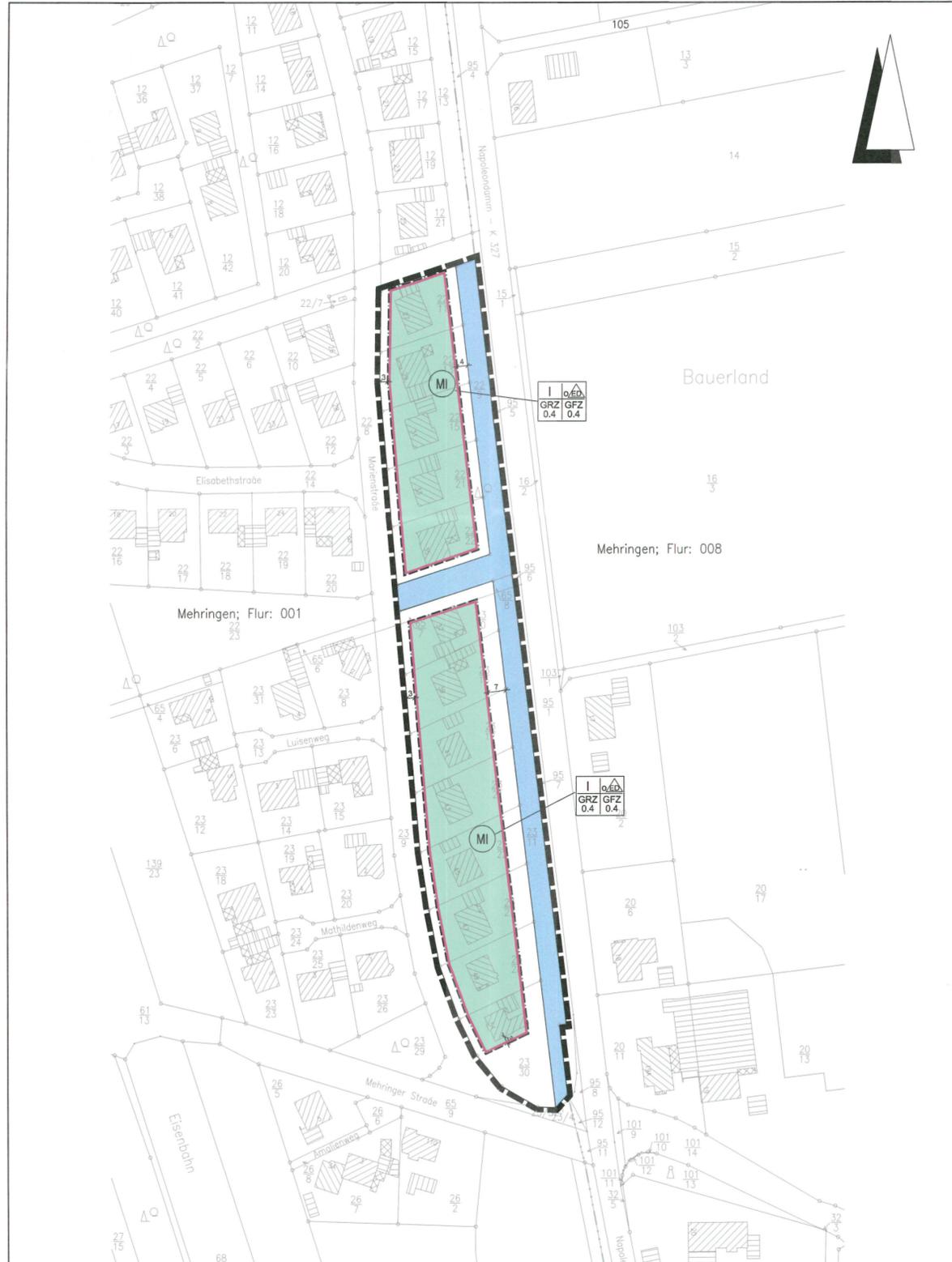




GEMEINDE EMSBÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 8. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3798) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücknummer
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - überbaubarer Bereich
 - Mischgebiete
 - nicht überbaubarer Bereich
 - Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser
 - Baugrenze
 - Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Verhältnis zum Ursprungsplan
Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“ werden die zeichnerischen Festsetzungen einer Teilfläche des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“ geändert. Die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben von dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

B1. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Immissionen**
 - Bahnverkehr**
Von der Bahnstrecke 2931 Hamm (Westf.) - Emden Rbf. gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis der Bahnstrecke errichteten Wohngebäude kann gegenüber der Deutsche Bahn AG kein Anspruch auf zusätzlichen Immissionsschutz geltend gemacht werden*.
 - Kreisstraße 327**
Von der Kreisstraße 327 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Bauverbotszone**
Entlang der Kreisstraße 327 ist die Bauverbotszone gem. den Bestimmungen des § 24 NStRG zu beachten. Innerhalb der Bauverbotszone sind bauliche Anlagen in einem Abstand von 20 m, gemessen vom rechten Fahrbahnrand der K 327, nicht zulässig.
- Militärische Belange**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.
Auf Grund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber der Bundeswehr keine Beschwerden und Ersatzansprüche anerkannt geltend gemacht werden.

4. **Leitungshinweise - Deutsche Telekom Technik GmbH**
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
Die Bauausführenden sind vor Beginn der Arbeiten gehalten, sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom zu informieren.
(Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de).
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

B.2 Nachrichtliche Übernahme der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung des Ursprungsplanes Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
DIE OK. DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS DER WOHNGEBÄUDE SOLL NICHT MEHR ALS 0,50 m ÜBER DER MITTE DER FERTIGEN STRASSE LIEGEN. BEI HANGLAGE KANN DIESES MASS UM 1,00 m ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

GEMÄSS § 9, ABS. 1, NR 24 BBauG WIRD FESTGESETZT, DASS DIE WOHNGEBÄUDE AUF DEN GRUNDSTÜCKEN IM ABSTANDSBEREICH VON 100 m ÖSTLICH DER GLEISANLAGEN DER DEUTSCHEN BUNDESBahn MIT SCHALLDÄMPFENDEN FENSTERN (DOPPELVERGLASUNG UND SCHALLDÄMM-MASS $R_w \geq 25$ dB) AUSZUSTATTEN SIND.

DIE SICHTDREIECKE AN DEN STRASSENEINMÜNDUNGEN SIND VON ALLEN BAULICHEN ANLAGEN UND SICHTBEHINDERNDEN ANPFLANZUNGEN, DIE HÖHER ALS 0,80 m ÜBER MITTE DER FERTIGEN STRASSE SIND, DAUERND FREIHALTEN.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
DIE GEBÄUDEHÖHE AN DER TRAUPENSEITE DARF BEI EINGESCHOSSIGER BEBAUUNG 3,50 m UND BEI ZWEIFESCHOSSIGER BEBAUUNG 6,50 m, GEMESSEN VON DER OBERKANTE FERTIGER FUSSBODEN DES ERDGESCHOSSES BIS ZUM SPARRENSCHNITTPUNKT MIT DER AUSSENKANTE DES AUFGEHENDEN AUSSENMAUERWERKS, NICHT ÜBERSCHREITEN.
DIE WOHNGEBÄUDE SIND MIT SATTEL-ODER WALMDÄCHERN ZU ERRICHTEN. BEI GARAGEN UND ANBAUTEN SIND AUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG. DIE DACHNEIGUNGEN WERDEN WIE FOLGT FESTGELEGT:
1) BEI ZWEIFESCHOSSIGEN WOHNGEBÄUDEN 24° - 32°
2) BEI EINGESCHOSSIGEN WOHNGEBÄUDEN 32° - 40°
GRUPPENWEISE SIND HIER AUCH FLACH GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 24° - 32° SOWIE FLACHDÄCHER ZULÄSSIG. BEI DEN EINGESCHOSSIGEN WOHNGEBÄUDEN ZWISCHEN DEM „KESPELWEG“ UND DER NÖRDLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE SOWIE FÜR DIE ÜBRIGEN VORHANDENEN WOHNHÄUSER IM GESAMTEN BAUGEBIET 40° - 48° STRASSESEITIGE EINFRIEDUNGEN SIND NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 0,20 m ÜBER MITTE DER FERTIGEN STRASSE ZULÄSSIG.*

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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. 578) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“, 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den 07. MAI 2018
(SIEGEL)

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 22.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, den 07. MAI 2018
(SIEGEL)

Planunterlagen
Kartgrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Mehriingen
Flur : 1
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 nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. L4-193/17 Stand vom 04.10.2017).
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 15.05.2018
(SIEGEL)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.11.2017 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 23.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 08.01.2018 bis 07.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
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 07. MAI 2018
(SIEGEL)

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 07.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den 07. MAI 2018
(SIEGEL)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“, 8. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31. MAI 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31. MAI 2018 rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den 04. JUNI 2018
(SIEGEL)

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes 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

Übersichtskarte ohne Maßstab

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen	
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Helm-Curtz-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/890-0 • Fax 05407/890-99	bearbeitet	2018-03	Ni
	gezeichnet	2018-03	Bec
	geprüft	2018-03	Ni
	freigegeben	2018-03	Ev

Wallenhorst, 2018-03-07

Plan-Nummer: H:\EMSBUER\217208\PLAENE\BP\bp_bplan-38-Boen_02_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

**GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
"Waldsiedlung Napoleondamm"
8. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB**

URSCHRIFT
Maßstab 1:1.000