

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)**
 1. Allgemein zulässige Nutzungen im Plangebiet (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 Innerhalb der WA-Gebiete sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- 2. Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§1 Abs. 5 BauNVO) i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 Innerhalb der WA-Gebiete sind:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zugelassen.
- 3. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 6 BauNVO) i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind:
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 1. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)
 1.1 Höhenbezugspunkte
 a) Der zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (Ok.F.Fb.EG) maßgebliche Höhenbezugspunkt HB1 (= 30,12 m ü.NHN) ist in der Planzeichnung mit Angabe der jeweiligen NHN-Höhenlage nachrichtlich dargestellt.
 b) Höhenbezugspunkt HB2 zur Bestimmung der max. zulässigen Traufenhöhe / Firsthöhe der Gebäude ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Ok.F.Fb.EG).
- 1.2 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
 Die Höhe des fertigen-Erdgeschossfußbodens (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens = Ok. Ffb. EG) darf die Höhe von 32,0 m ü. NHN nicht überschreiten.
- 1.3 Traufenhöhe (nur für WA1-Gebiete)
 Bezugspunkt für die Traufenhöhe / Firsthöhe der Gebäude ist die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens. Innerhalb der WA1-Gebiete darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Scheitelpunkt 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).
- 1.4 Firsthöhe der Gebäude
 WA1- und WA2-Gebiete
 Innerhalb der WA1- und WA2-Gebiete darf die zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i. d. R. Firstoberkante) eine Gesamthöhe von 9,00 m nicht überschreiten.

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

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

§ 4 Belange des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' einzustufen. Für Büroräume sind hier keine Festsetzungen erforderlich.

| Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB) | Geschoss | Gesamtes WA-Gebiet |
|--|----------|--------------------|
| Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude im Bezug auf die Bahnlinie *) | EG OG | IV IV |
| Rückwärtige Fassaden der Gebäude im Bezug auf die Bahnlinie *) | EG OG | - - |

- *) Erläuterung/Definition:
 Fassaden zur Bahnlinie Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Bahnachse bilden
- Seitenfassaden Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Bahnachse bilden
- Rückseiten der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Bahnachse bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude; hier Ostseiten; auf der von der nahegelegenen Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite; Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Bahnlinie). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Hinweis:
 Die o.a. DIN-Vorschriften werden bei der Gemeinde Emsbüren zur Einsicht bereitgehalten.

§ 5 Garagen / Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 12 u. § 14 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)

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

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

- 1. Bedachung der Gebäude**
 1.1 Dachformen und Dachneigungen
 WA1-Gebiet:
 Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 35° (Minstdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung).
 WA2-Gebiet:
 Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 22° (Minstdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung).
 Ausgenommen von den o.a. Regelung (WA1- und WA2-Gebiet) 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 Gebäudelänge 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.
- 2. Gestaltung der Gärten entlang der öffentlichen Straßen und Wege
 Die Errichtung / Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen sind innerhalb der Vorgärten, soweit diese gegenüber öffentlichen Straßen und Wegen errichtet werden, nicht zulässig.
- 3. Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet / Vorgärten
 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 Vorgartentflächen eine Höhe von 1 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Grenz 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 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 überschreiten.

C. Hinweise und redaktionelle Übernahmen

- 1. Lärm- und Abgasimmissionen
 a) 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 örtlich hinzunehmen.
 b) Landesstraße L40 und Bahnlinie (Strecke 2931 Rheine / Emden-Süd)
 Von der Landesstraße L 40 und der Kreisstraße K 313 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast bzw. gegenüber der Deutschen Bahn AG keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
 c) Luft-Boden-Schießplatz Nordhorn
 Das Plangebiet befindet sich im An-Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / NORDHORN RANGE. Durch den dortigen Übungsbetrieb ist insbesondere mit Fluglärm zu rechnen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber der Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmimmissionen geltend gemacht werden.
 d) Bahnbetrieb
 Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnlinie im Westen (Rheine - Emden) beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 2. Anforderungen des Artenschutzes (gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG)
 - Baufeldräumung
 Die Baufeldräumung (Gehölzentrümmern / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen.
 - Baumfällarbeiten
 Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen ebenfalls außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen.
 Vor Fällmaßnahmen sind Bäume mit einem BHD > 30 cm auf großvolumige Höhlen und ggf. Fledermausbesatz hin zu untersuchen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.
 - Waldrandbereiche
 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Waldrandbereiche, sind diese während der Bau- und Erschließungsarbeiten durch einen Bauzaun abzusichern. Der Nistkasten ist außerhalb der Brutzeit abzuhängen. Vorsorglich sollte die Baufeldräumung (Gehölzrödzungen, Abschieben vegetationsbedeckten Bodens) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- 3. Denkmalpflege
 In dem Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwiefern archaische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen 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 archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.
 Bodenunde 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).
- 4. Kampfmittelbeseitigung
 Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes besteht ein allgemeiner Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
- 5. Nutzung des Niederschlags- und Brauchwassers
 Es wird die Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) empfohlen.
- 6. Außerkräften von Satzungen
 Der Bebauungsplan Nr. 103 „Baugebiet Leschede, westl. der Lingener Straße - Teil II“ wird im Nordwesten von dem Bebauungsplan Nr. 141 „Leschede, westl. der Lingener Straße - Teil III“ geringfügig überplant. Der Bebauungsplan Nr. 103 tritt außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 erfasst wird.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13b 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. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 141 „Leschede, westl. Lingender Straße, Teil III“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den (SIEGEL)
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 14.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emsbüren, den
 Bürgermeister

Planunterlagen

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

 © 2018
 Landkreis Emsland : Emsbüren
 Gemeinde : Leschede
 Flur : 1
 Maßstab : 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. L4-123/18 Stand vom 15.10.2018).
 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 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 (Siegel) - Katasteramt Lingen -

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
 - - - - - Gemarkungsgrenze
 - - - - - Flurgrenze
 - - - - - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - - - - - Flurstücksnummer
 Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 WA Allgemeine Wohngebiete
 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
 I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 0,4 Grundflächenzahl
 0,5 Geschossflächenzahl
 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 0 offene Bauweise
 E nur Einzelhäuser
 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser
 Baugrenze

- 6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 F + R Fuß- und Radwege
- 9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)**
 öffentliche Grünflächen
- 15. Sonstige Planzeichen**
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung
 Höhenbezugspunkt (HBP) in Meter über Normalhöhennull i.V.m. § 2, Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 14.02.2019 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.2019 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Emsbüren, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.09.2019, 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 23.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 03.12.2019 bis 13.01.2020 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 Bürgermeister

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 04.03.2020 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 141 „Leschede, westl. Lingender Straße, Teil III“, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

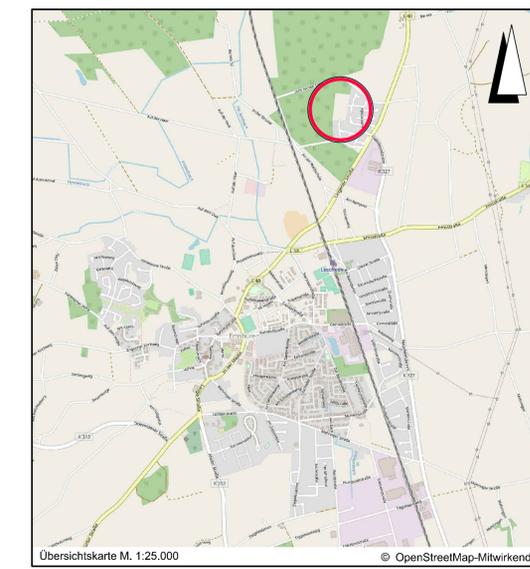
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den Bürgermeister

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 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 (SIEGEL)
 Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

| Entwurfsbearbeitung: | Datum | Zeichen |
|---|---------|------------|
|  bearbeitet 2020-03 gezeichnet 2020-03 geprüft 2020-03 freigegeben 2020-03 | 2020-03 | Ni/Ev |
| | 2020-03 | Ber/Bec/Wg |
| | 2020-03 | Wg |
| | 2020-03 | Dw |

Plan-Nummer: H:\EMSB-GE02\18390\PLAENE\BPP\Bpp_L41_06_LIA-Abstrich.dwg(Abschrift)

 **GEMEINDE EMSBÜREN**
BEBAUUNGSPLAN NR. 141
"Leschede, westl. Lingender Straße, Teil III"
 mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB
ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1.000