



Gemeinde Emsbüren

Bebauungsplan Nr. 155 "Ortskern Listrup"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)

-Abschrift-

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13a und 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 155 "Ortskern Listrup", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Emsbüren, 30.06.2021

Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- 0,6** Grundflächenzahl
- 0,6** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- abweichende Bauweise
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

1. 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.

2. Bauliche Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
2.1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Achse der Dorfstraße) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,6 m liegen.

2.2 Traufhöhe (TH)
Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut 4,5 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen).

2.3 Firsthöhe der Gebäude (FH)
Die zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i. d. R. Firstoberkante) darf 11,0 m nicht überschreiten.

§ 2 Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke
Das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser dienen soll, auf dem 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.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

§ 1. Bedachung der Gebäude
1. Dachformen und Dachneigungen
Zugelassen sind das Satteldach sowie das Flachdach. Flachdächer sind nur zu einem untergeordneten Anteil zulässig. Der Anteil Flachdach darf daher nicht mehr als 40 % der Gesamtdachflächen einnehmen. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt beim Satteldach zwischen 18° (Mindestdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung). Ausgenommen von den o.a. Regelung sind Garagen, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

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 Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m; vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
3. Material und Farbe
Die Gebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Ausgenommen von der 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 sind zulässig. Dabei darf von der Ziegelmauerwerk bzw. Klinker abweichende Materialanteile der Gesamtfassadenfläche des Gebäudes nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und Carports sowie Nebengebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO.

Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentl. Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 V Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

Nachrichtliche Übernahmen

Sichtdreiecke
Die Flächen innerhalb der festgelegten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,80m und 2,50m - gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - von Sichtbehinderungen freizuhalten.
Ausnahme: dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, das ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

Verhinderung von Einwirkungen auf die K311
Es ist sicherzustellen, dass vom Plangebiet keine Einwirkungen durch Blendung, Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße 311 eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

Emissionen der K311
Von der Kreisstraße 311 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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: 05931/44-0

Umgang mit Kampfmitteln
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Verfahrensvermerke

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emsbüren, 05.05.2021

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 155 "Ortskern Listrup" wurde ausgearbeitet von der:



planungsbüro peter stelzer GmbH
Gründestraße 2 • 49832 Freren
Tel. 05963 302701 • Fax 05963 302703

Freren, 30.06.2021

Planverfasser

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, 05.05.2021

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 17.05.2021 bis 17.06.2021 öffentlich ausgelegt.

Die von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.05.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Emsbüren, 18.06.2021

Der Bürgermeister

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 30.06.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, 30.06.2021

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. ____/____ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ rechtverbindlich geworden.

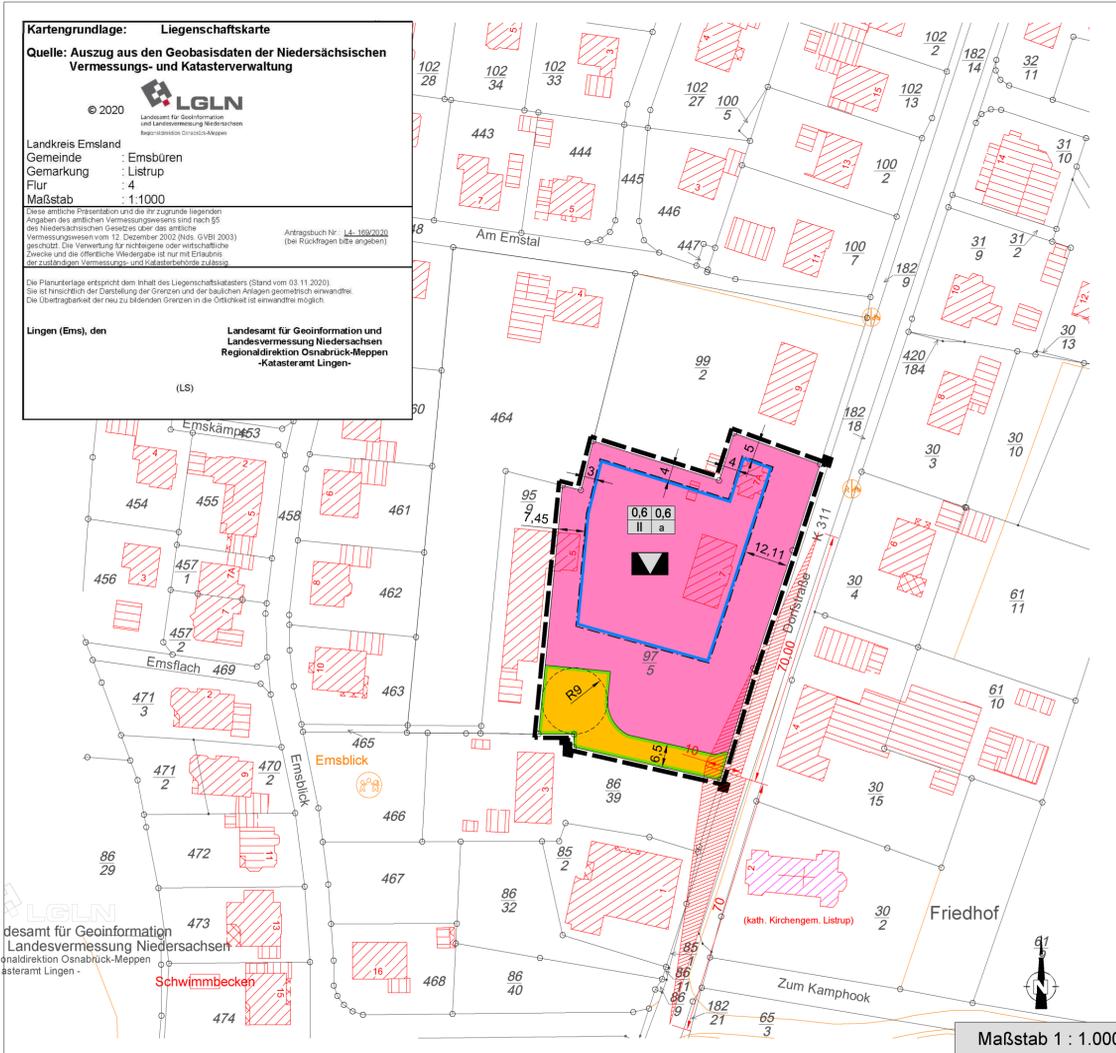
Emsbüren, _____

Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren, _____

Der Bürgermeister



Gemeinde Emsbüren Bebauungsplan Nr. 155 "Ortskern Listrup"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)

-Abschrift-

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

