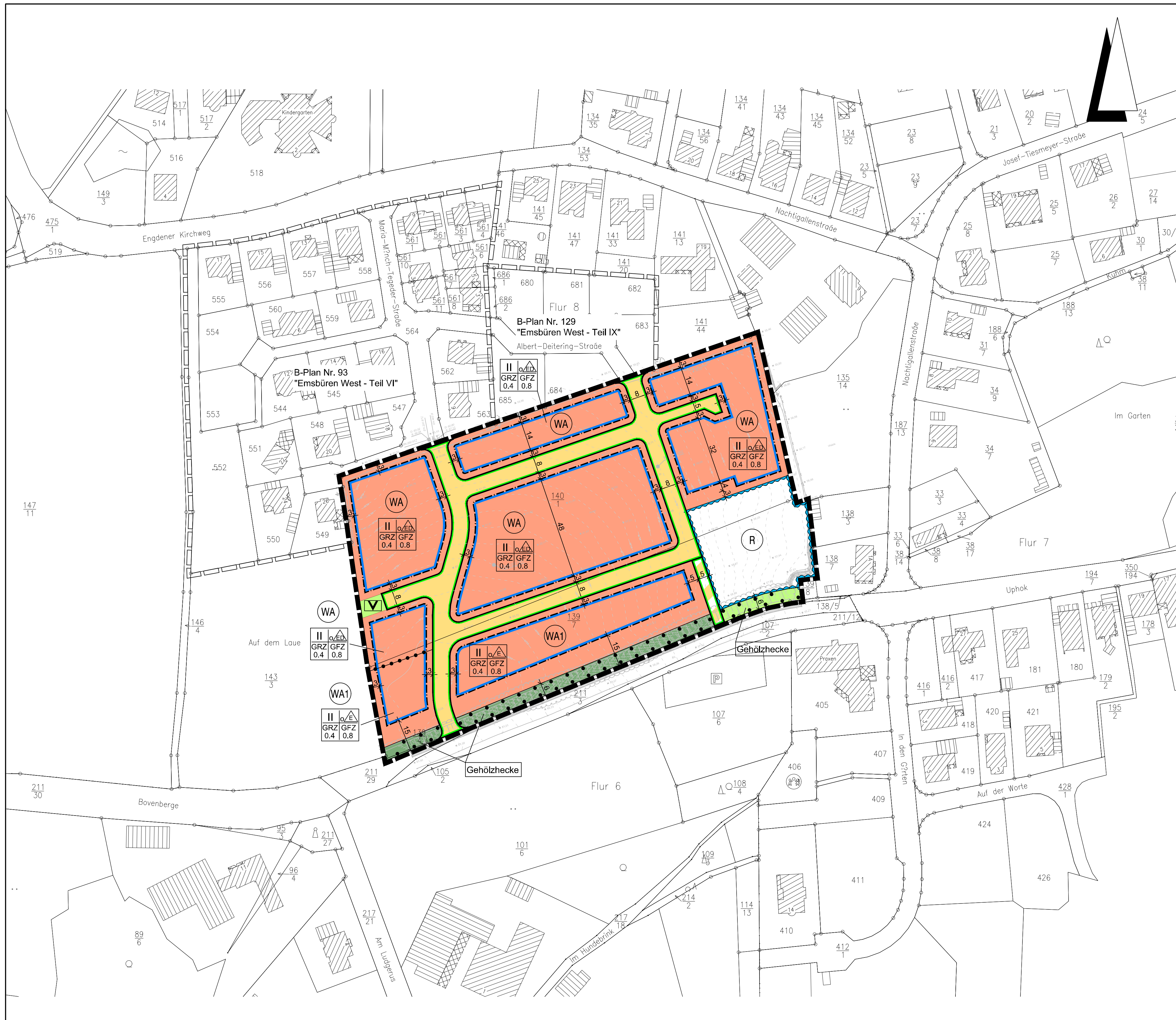




GEMEINDE EMSBÜREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 132

"Emsbüren-West, Teil X"



Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Flurgrenze
	Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
	Flurstücknummer		Wirtschaftsgüter, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

	1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	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)
	6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
	10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a 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

	1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	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)
	6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
	10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a 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

	1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	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)
	6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
	10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 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.
- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§19 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen nur bis zu 50% überschritten werden dürfen.
- Geschossflächenzahl, 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.
- Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)
Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist die Fahrbahnkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße vor der Gebäudemitte des jeweiligen Wohnhauses (Schnittpunkt Straßenachse mit der jeweiligen Gebäudeachse).

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

Bezugspunkt für die Traufenhöhe / Firsthöhe der Gebäude ist die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.

- Traufenhöhe
WA-Gebiete (gilt nicht für WA1-Gebiet):
Innerhalb der WA-Gebiete darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,20 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dachschneitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

- Firsthöhe der Gebäude
WA- / WA1-Gebiete:
Innerhalb der WA-Gebiete darf die zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i. d. R. Firstoberkante) 9,00 m nicht überschreiten.

- Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
WA-Gebiet:
Je Einzelhaus und Grundstück sind maximal zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

- Einengriffsregelung (gem. § 1a BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB)
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet. Der Ausgleich des Eingriffs in Höhe von 15.511 WE erfolgt außerhalb des Planungsraumes: Gemarkung Bente; Flur 2; Flurstücke 1/2, 9/23, 18/2, 21/2, 22 und 5/1.

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

1. Bedachung der Gebäude

- Dachformen und Dachneigungen
WA-Gebiet:
Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 35° (Mindestdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung).
WA1-Gebiet:
Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 22° (Mindestdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung).
Ausgenommen von den o.a. Regelung (WA- und WA1-Gebiet) sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.
- Dachaufbauten, Dachschneitte, Frontspieße und Erker
Dachaufbauten, Dachschneitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass:
 - vom Vorgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
 - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

- 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 u. 14 BauNVO, soweit diese in Flächenbauweise errichtet werden.
Photovoltaikanlagen sowie Anlagen, die der Wärmeabfuhr dienen, sind zulässig.

- Fassaden der Gebäude
Außenwandgestaltung der Gebäude
WA-Gebiet:
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. von dem Klinker abweichende Materialanteil 1/3 der Gesamtfassadenfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen u. Carports sowie Nebengebäude, §§ 12 u. 14 BauNVO.
WA1-Gebiet:
Die Fassaden der Gebäude sind mit Ziegelmauerwerk/Klinker oder als Putzfassade oder in Kombination von beidem zu errichten.
Holzverkleidungen und Naturstein sind zulässig, wenn diese sich den o.a. Fassadenmaterialien unterordnen. Dabei darf der von dem Ziegelmauerwerk/Klinker bzw. der Putzfassade abweichende Materialanteil 1/3 der Gesamtfassadenfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen u. Carports sowie Nebengebäude, §§ 12 u. 14 BauNVO.

C. Hinweise

- Immissionen aus der 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 Wirtschaftsdüngen - sind unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen.
- Anforderungen des Artenschutzes (gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG)
 - Baufeldröhrung: Die Bauferdröhrung / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutzeit 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 > 50 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.

- Lärm und Abgasimmissionen
Von der rd. 300 m entfernten Landesstraße 40 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Denkmalspflege
In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit 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.
 - 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 vor der Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Bezugspunkt für die Traufenhöhe / Firsthöhe der Gebäude ist die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.

- Traufenhöhe
WA-Gebiete (gilt nicht für WA1-Gebiet):
Innerhalb der WA-Gebiete darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,20 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dachschneitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

- Firsthöhe der Gebäude
WA- / WA1-Gebiete:
Innerhalb der WA-Gebiete darf die zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i. d. R. Firstoberkante) 9,00 m nicht überschreiten.

- Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
WA-Gebiet:
Je Einzelhaus und Grundstück sind maximal zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

- Einengriffsregelung (gem. § 1a BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB)
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet. Der Ausgleich des Eingriffs in Höhe von 15.511 WE erfolgt außerhalb des Planungsraumes: Gemarkung Bente; Flur 2; Flurstücke 1/2, 9/23, 18/2, 21/2, 22 und 5/1.

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

1. Bedachung der Gebäude

- Dachformen und Dachneigungen
WA-Gebiet:
Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 35° (Mindestdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung).
WA1-Gebiet:
Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 22° (Mindestdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung).
Ausgenommen von den o.a. Regelung (WA- und WA1-Gebiet) sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.
- Dachaufbauten, Dachschneitte, Frontspieße und Erker
Dachaufbauten, Dachschneitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass:
 - vom Vorgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
 - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

- 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 u. 14 BauNVO, soweit diese in Flächenbauweise errichtet werden.
Photovoltaikanlagen sowie Anlagen, die der Wärmeabfuhr dienen, sind zulässig.

- Fassaden der Gebäude
Außenwandgestaltung der Gebäude
WA-Gebiet:
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. von dem Klinker abweichende Materialanteil 1/3 der Gesamtfassadenfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen u. Carports sowie Nebengebäude, §§ 12 u. 14 BauNVO.
WA1-Gebiet:
Die Fassaden der Gebäude sind mit Ziegelmauerwerk/Klinker oder als Putzfassade oder in Kombination von beidem zu errichten.
Holzverkleidungen und Naturstein sind zulässig, wenn diese sich den o.a. Fassadenmaterialien unterordnen. Dabei darf der von dem Ziegelmauerwerk/Klinker bzw. der Putzfassade abweichende Materialanteil 1/3 der Gesamtfassadenfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen u. Carports sowie Nebengebäude, §§ 12 u. 14 BauNVO.

C. Hinweise

- Immissionen aus der 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 Wirtschaftsdüngen - sind unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen.
- Anforderungen des Artenschutzes (gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG)
 - Baufeldröhrung: Die Bauferdröhrung / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutzeit 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 > 50 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.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen halbbaren vom 11.10.2016 bis 10.11.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Emsbüren, den

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 14.12.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 132 "Emsbüren-West, Teil X" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

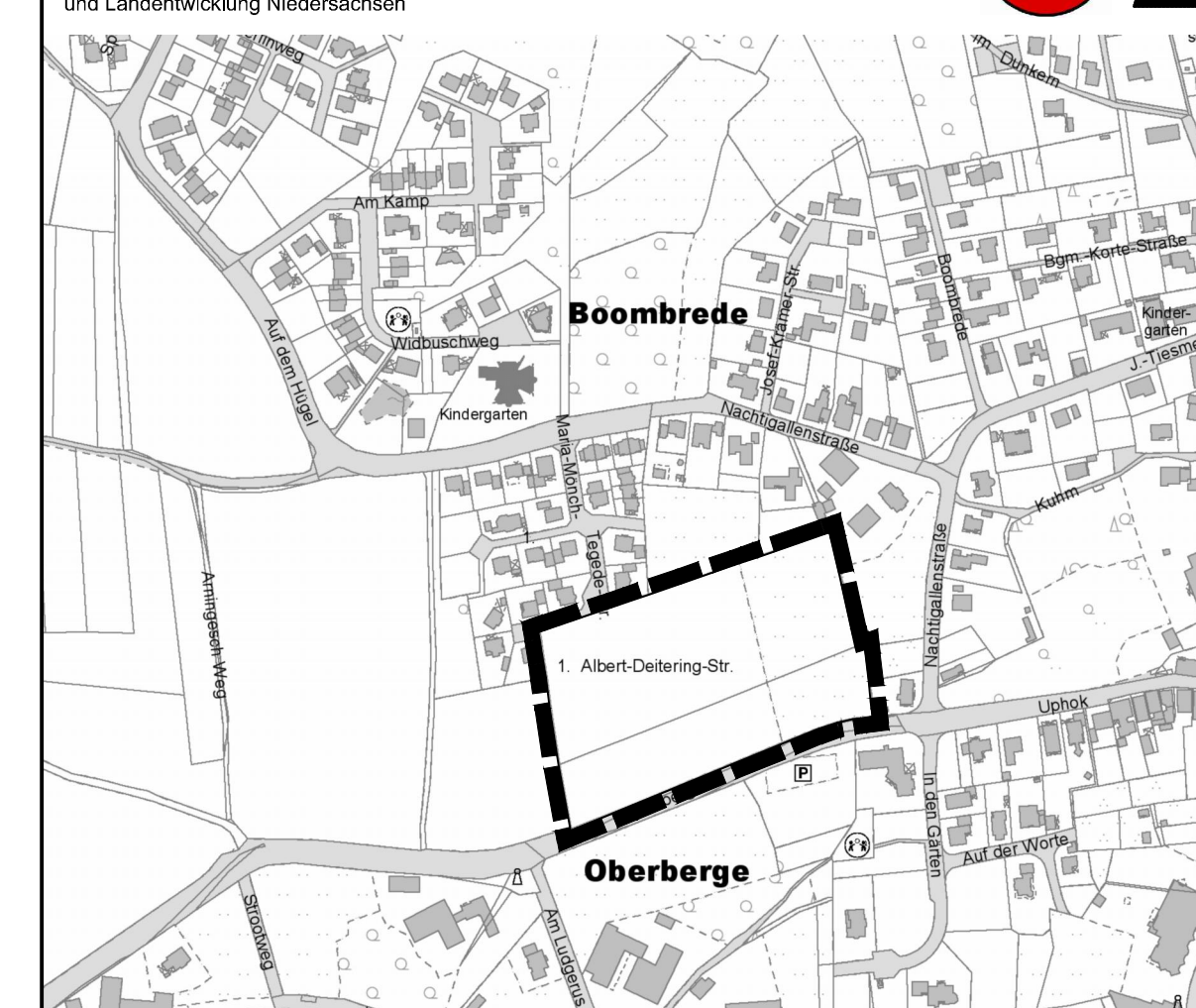
Emsbüren, den

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und 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 unbeschädigt.

Emsbüren, den

Antliche Karte (AK5)
Maßstab 1 : 5000



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen-Katasteramt Lingen
Die antliche Karte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind geschützt durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerM) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Verwertung ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	bearbeitet	Datum	Zeichen
 gez. J. Eversmann	gezeichnet	2015-09	Ni
	geprüft	2015-09	Ber
	freigegeben	2016-12	Ev
	freigegeben	2016-12	Ev

Plan-Nummer: H:\DSB-GD\215020\PLANE\NE\BP\ap_bplan-132_03_Ur-Nachricht.dwg\Nachricht

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 132
"Emsbüren-West, Teil X"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000