PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990 (BGBl. I, S.58) und der BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks-bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 12/3 — Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Mittelpunkt des Baumstammes
- o,1 — Durchmesser 0.3m

Vermerk: Bei geometrischen Bezügen zu nicht abgemarkten Grenzen (in den Knickpunkten und Grenzschnitten ist kein, bzw. ein kleines Kreissymbol dargestellt) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.
Im übrigen wird auf die Planzeichenverordnung DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplans

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

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

- 0.4 — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH=4.20m — max. Höhe der Traufkante=4.20m (Schnittlinie der Oberfläche von Außenwand und Dachhaut)
- FH=11.00m — max. Höhe der Firstlinie=11.00m (Schnittlinie der Oberfläche von Außenwand und Dachhaut)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Flächen

Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Spielanlagen

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischflächen mit Aufenthaltsqualität
- F+R — Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- Zweckbestimmung Gas (Erdgasregelstation)
- RRB — Regenrückhaltebecken, notumdnes Erdbecken, Begrünung gem. Umweltbericht

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Leitung, unterirdisch, mit Schutzstreifen, Art und Bezeichnung siehe Plandarstellung (ausserhalb des Geltungsbereiches nur nachrichtlich)

- SW=Schmutzwasser (Ansprechpartner Wasserverband Lingener Land)
- TW=Trinkwasser (Ansprechpartner Wasserverband Lingener Land)
- Gas=Gasleitung (Ansprechpartner Stadtwerke Schüttorf GmbH)

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

Pflanzgen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Beschreibung der Maßnahmen siehe Umweltbericht.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Beschreibung der Maßnahmen siehe Umweltbericht.
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- WH — Wallhecke gem. § 33 NNatG
- Anpflanzung von Bäumen; (nur die Anzahl ist festgesetzt, nicht die exakte Position)
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- LSW — Umgrenzungen von Flächen für folgende Anlagen zum Immissionsschutz: Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe von 2m über der Fahrbahnoberfläche des angrenzenden Strassendaches in Fahrbahnmitte. Zusätzlich Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) gem. Umweltbericht.
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i.V.m. § 1 der Textl. Festsetzungen.
- Bebauung nach Rahmenplan (nachrichtlich)
- Firstrichtung
- Fussenge (nachrichtlich)
- TH=6.40m / TH=5.60m — Flächenbezogener Schallleistungspegel
- Art der bad. Nutzung / Grundflächenzahl (GFZ) / Bauweise / Gebäudehöhe / Höchstzahl / Bauweise — Nutzungsschablone

III. Textliche Festlegungen

§ 1 Immissionsschutz, Passiver Schallschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird daher für Wohnungen, die innerhalb des im Plangebiet gekennzeichneten Bereiches errichtet werden, passiver Lärmschutz zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen festgesetzt.

Bereich	1
Art der baulichen Nutzung	allgemeines Wohngebiet (WA)
Einstufung Lärmpegelbereich	LPB IV
erf. R' $_{w,res}$ des Außenbauteils	40/35 dB

Im Lärmpegelbereich IV:
Hier sollen Fenster der Schalschutzklasse 3 (SSK3) gem. VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – vorgesehenen werden.

Hinweise zur Lüftung:
Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmentwicklung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tagezeit über die sogenannte "Stoßlüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anforderung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 6 u. §19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf mit den in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden. Die Nichtberechnung dauerhaft wasser- und gasdurchlässig, befestigter (z. B. mit Rasenfugen, Pflastersteinen etc. auf entsprechendem Unterbau) Stellplätze, Zufahrten und untergeordneter Nebenanlagen wie Terrassen u. Ä. auf die zulässige Grundfläche kann zugelassen werden.

§ 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. §9 Abs. 1 Satz 6 BauGB

Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten, bei Doppelhaushälften und Hausgruppen je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.

§ 4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. §9 Abs. 1 BauGB u. §14 u. § 12 BauNVO

A. Nebenanlagen i. S. v. §14 BauNVO im WA:
im allgemeinen Wohngebiet WA sind innerhalb einer Bebauungsstelle (einem zur Gattungsberichtsgrenze parallelen Streifens) von 12m Tiefe (senkrecht zur Begrenzungslinie des Geltungsbereiches gemessen) Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

B. Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten i. S. v. § 12 BauNVO im WA:
Stellplätze und Garagen im allgemeinen Wohngebiet WA sind nur innerhalb einer Bebauungsstelle (eines zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche parallelen Streifens) von 14m Tiefe (senkrecht zur Begrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen) zulässig.

C. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze i. S. v. §14 u. § 12 BauNVO in WAo
im allgemeinen Wohngebiet WAo sind innerhalb einer Bebauungsstelle (eines zur Gattungsberechtsgrenze parallelen Streifens) von 10m Tiefe (senkrecht zur Begrenzungslinie des Geltungsbereiches gemessen) Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

§ 5 Grenzabstände von Nebenanlagen und Garagen i. S. v. § 14 u. 12 BauNVO

Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) und Garagen sind von öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen nur mit einem Grenzabstand von mind. 1m zulässig.

§ 6 Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

§ 7 Bepflanzung der öffentlichen Flächen

Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen erfolgt gem. Maßnahmenbeschreibung des Umweltberichts.

§ 8 Eingriffsregelung – Zuordnung der Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 114 "Wohnpark Pahlgel-Nord" verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in die Natur und Landschaft, die ausgeglichen sind. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. / Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichts. Dort sind auch die Eingriffsflächen den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

IV. Örtliche Bauvorschriften gemäss § 56 NBauO

§ 1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

A. In den allgemeinen Wohngebieten darf die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe eine max. Höhendifferenz von 0,5m bis +0,5m zur Strassenhöhe, gemessen in der Grundstücksmitte, nicht überschreiten. Bezugspunkt für die max. zulässige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Oberkante Mitte fertiger, dem jeweiligen Grundstück zugeordneten, Erschließungsstrasse, gemessen in der Grundstücksmitte.

B. Die Traufhöhe TH (Schnittlinie der Oberfläche von Außenwand und Dachhaut) wird in den allgemeinen Wohngebieten WA, WAo, WAa, WAb und WAc auf max. 4,20m, im allgemeinen Wohngebiet WAe und WAe auf max. 5,60m, gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Die Traufen von Dachaufbauten, Kniippeldächern etc. bleiben von dieser Regelung ausgenommen.

C. Die Firsthöhe FH wird in den allgemeinen Wohngebietenauf max. 11m, gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe, festgelegt.

§ 2 Dächer

A. Dächer über Hauptbaukörpern i. S. v. § 4 Abs. 2 BauNVO müssen mit geneigten Dachflächen ausgebildet werden. Die zulässige Dachneigung beträgt im allgemeinen Wohngebiet WAo, WAa, WAb und WAc zwischen 30° und 45°, im allgemeinen Wohngebiet WAe und WAe zwischen 25° und 45°. Im allgemeinen Wohngebiet WAe und WAe beträgt die zulässige Dachneigung bei Hauptbaukörpern mit einer Traufhöhe (i. S. v. § 1 drtl. Bauvorschriften) von max. 4,20m zwischen 25° und 45°, bei Hauptbaukörpern mit einer Traufhöhe ab 4,20m max. 25°. Ausgenommen von dieser Regelung sind die dem Hauptkörper untergeordneten Bauteile wie z.B. Dachaufbauten, Erker, Zwerchhäuser etc..

B. Für die Hauptbaukörper i. S. v. § 4 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WAo nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. In den übrigen Wohngebieten sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

C. Dachgauben und Einschnitte dürfen eine Länge von der Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlußwand muss mind. 1.5m betragen.

D. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firsthöhe zulässig.

§ 3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind in den allgemeinen Wohngebieten WAo, WAa und WAe nur Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WAe, WAb, WAa, WAe, WAe sind darüber hinaus auch Dachsteine in dunkelgrauen bis schwarzen Farbtönen allgemein zulässig. Ausnahmsweise können andere Materialien und Farben zugelassen werden, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
In den allgemeinen Wohngebieten sind auf südlichen bis südwestlich ausgerichteten Dachflächen andere Materialien auf bis zu 40% der Dachfläche zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenenergie etc.) erforderlich ist.

§ 4 Fassade

Geschlossene Wandflächen von Hauptbaukörpern i. S. v. § 4 Abs. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WAo, WAa und WAe müssen in rotem bis rotbraunem Mauerwerk ausgeführt werden. Es ist jedoch zulässig 1/3 der Wandflächen als Putzflassade oder als Holzverschalung auszuführen. Materialien die andere Materialien vortäuschen sind unzulässig. Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen die Gebäude sind) sind in den allgemeinen Wohngebieten wahlweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Bei Ausführung in Mauerwerk sind die Farbtöne analog zu dem jeweiligen Hauptbaukörper zu wählen.

§ 5 Einfriedungen

An Grundstücksgrenzen privater Baurundstücke, die an öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fuß – und Radweg (F+R) angrenzen, ist eine Hecke gem. Maßnahmenbeschreibung des Umweltberichts zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbots und Beschränkungszonen

20-m-Bauverbotszone
In Bezug auf die K 312 (Alder Straße) regt die 20-m-Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) gem. § 24 Abs. 1 NStrG ins Plangebiet hinein. Hier dürfen Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen i. S. der Niedersächsischen Bauordnung die unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

40-m-Baubeschränkungszone
In Bezug auf die K 312 (Alder Straße) regt die 40-m-Baubeschränkungszone (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) gem. § 24 Abs. 2 NStrG ins Plangebiet hinein. Hier bedürfen Baugenehmigungen sowie nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen i. S. der Niedersächsischen Bauordnung errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, dies gilt auch für Werbeanlagen.

2. Sichtdreiecke

In den Kreuzungsbereichen sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 10m auf Gemeindestraßen und 200m auf der Kreisstraße K312 im Bereich zwischen 0,80m und 2,50m – gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.
Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb dieser Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, dass eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

3. Einfriedung

Parallel zur K 312 (Alder Straße) sind die Wohngrundstücke lückenlos einzufrieden.

VI. Textliche Hinweise

1. Pflege des Baumbestandes
Der Baumbestand des an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen geschützten Landschaftsbestandteils (Wallhecke) sowie der östlichen öffentlichen Grünfläche ist zur Minderung des Risikos für die angrenzende Wohnbebauung durch Windbruch etc. besonders sorgfältig zu pflegen.
Dieser Hinweis ist auch im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 115 "Ludgeristrasse/Heienthof" für die östlich des Heienthofs gelegenen Waldflächen aufgenommen.

2. Verkehrssicherungspflicht und Schadensersatzansprüche
Der Eigentümer des an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen geschützten Landschaftsbestandteils (Wallhecke), der an die östlichen Baugebiete angrenzenden baumbestandenen öffentlichen Grünfläche sowie des nördlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Weges ist von der Verkehrssicherungspflicht und Schadensersatzansprüchen privatrechtlich gegenüber dem Eigentümer von Grundstücken der jeweils angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WAo, WA, WA=drtl WAa) freizustellen.

3. Dachbegrünung

Es wird empfohlen Flachdachflächen zu begrünen (z.B. extensive Dachbegrünung)

4. Abfallentsorgung

Die Anwohner von Stichstrassen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser ≤18m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Strassen zur Abfuhr bereitstellen.

5. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale. Die vorhandenen Bodendenkmale sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Ist eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung eines Bodendenkmals im Einzel-und Ausnahmefall nicht zu verhinden, steht eine mögliche Erlaubnis von vornherein unter dem Vorbehalt sicherheer Sicherung / Dokumentierung der Denkmalsubstanz. Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes Bodendenkmale wurde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmale missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachmännige Grabung ist im Ergebnis raubmörder unsittlich.
Wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmalen die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmale vermutet werden, ohne eine Grabung durchführen lässt oder der in Grabung ansetzen, dann hat der Verursacher diese fachmännigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem Landesdenkmalschutzgesetz (Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. "Charta von Valletta", BGBl 2002 II, S. 2709 ff.) durchführen zu lassen und die dafür notwendigen jeweiligen Kosten zu tragen.
Die Durchführung notwendiger Sondierungen und (Rettungs-) Grabungen ist daher frühestmöglich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Erst nach Abschluss der archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden.
Grundsätzlich sind bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§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).
Tel. Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde 05931 / 44 – 1668 oder 44 – 1420

6. Parallelverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Wohnpark Pahlgel – Nord" erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes.

7. Wasserwirtschaftliche Vorplanung
Zum Plangebiet ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden, Dort sind Aussagen zur Oberflächenentwässerung und Dimensionierung des Regenwasserrückhaltebeckens getroffen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeinde hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 114 "Wohnpark Pahlgel–Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NbauO als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den _____
Bürgermeister
(Siegel)

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 12.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 "Wohnpark Pahlgel–Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, den _____
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:	Automatisierte Liegenschaftskarte
Landkreis:	Emsland
Gemeinde:	Emsbüren
Gemarkung:	Emsbüren
Flur:	6, 7, 9
Maßstab:	1:1000

Antragsbuch Nr.: L4–173/2006
(bei Rückfragen bitte angeben)

Die Verwertung für nichtlegane oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.Dez.2002) – Nds. GVBl 2003 S. 5 –

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nachtäglich nach (Stand vom 09.10.06). 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.

Behörde für GLL Meppen
–Katasteramt Lingen–

Lingen (Ems), den _____
Unterschrift
(LS)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 "Wohnpark Pahlgel–Nord" wurde ausgearbeitet von
SCHÖNMAKERPANKE, AG, Lise–Meitner–Allee 6, 44801 Bochum.

Bochum, den _____
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 13.02.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 "Wohnpark Pahlgel–Nord" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.02.2007, ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emsbüren, den _____
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 "Wohnpark Pahlgel–Nord" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emsbüren, den _____
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat den Bebauungsplan Nr. 114 "Wohnpark Pahlgel–Nord" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den _____
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 114 "Wohnpark Pahlgel–Nord" ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 114 "Wohnpark Pahlgel–Nord" ist damit am _____ rechtswirksam geworden.

Emsbüren, den _____
Bürgermeister

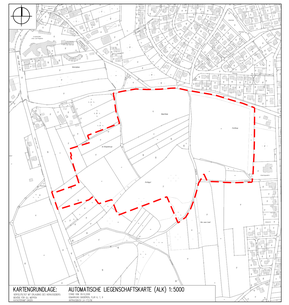
Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 114 "Wohnpark Pahlgel–Nord" sind die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften sowie der Eingriffs– / Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichts. Dort sind auch die Eingriffsflächen den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren, den _____
Bürgermeister

Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1–3 BauGB bezeichneten Verfahrens– und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich sind, wenn sie innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen.



KARTENGRUNDLAGE: AUTOMATISCHE LIEGENSCHAFTSKARTE (ALK) 1:5000

06026		ERSTELLT	PLANSTAND	
	DATUM	20.04.2007	20.04.2007	
	NAME	GK	TOPLAN41	
	DATEI	AG06BB03.DWG		

ING.-BÜRO DIEKMANN
WWW.SOFTWARE-DIEKMANN.DE

SOFTWARE-DIEKMANN.de

GEMEINDE EMSBÜREN

BEBAUUNGSPLAN 114

"WOHNPARK PAHLGEL – NORD"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBauO

ABSCHRIFT

MASSTAB	1:1000	UNTERLAGE:	1
		BLATT-NR.	1(1)