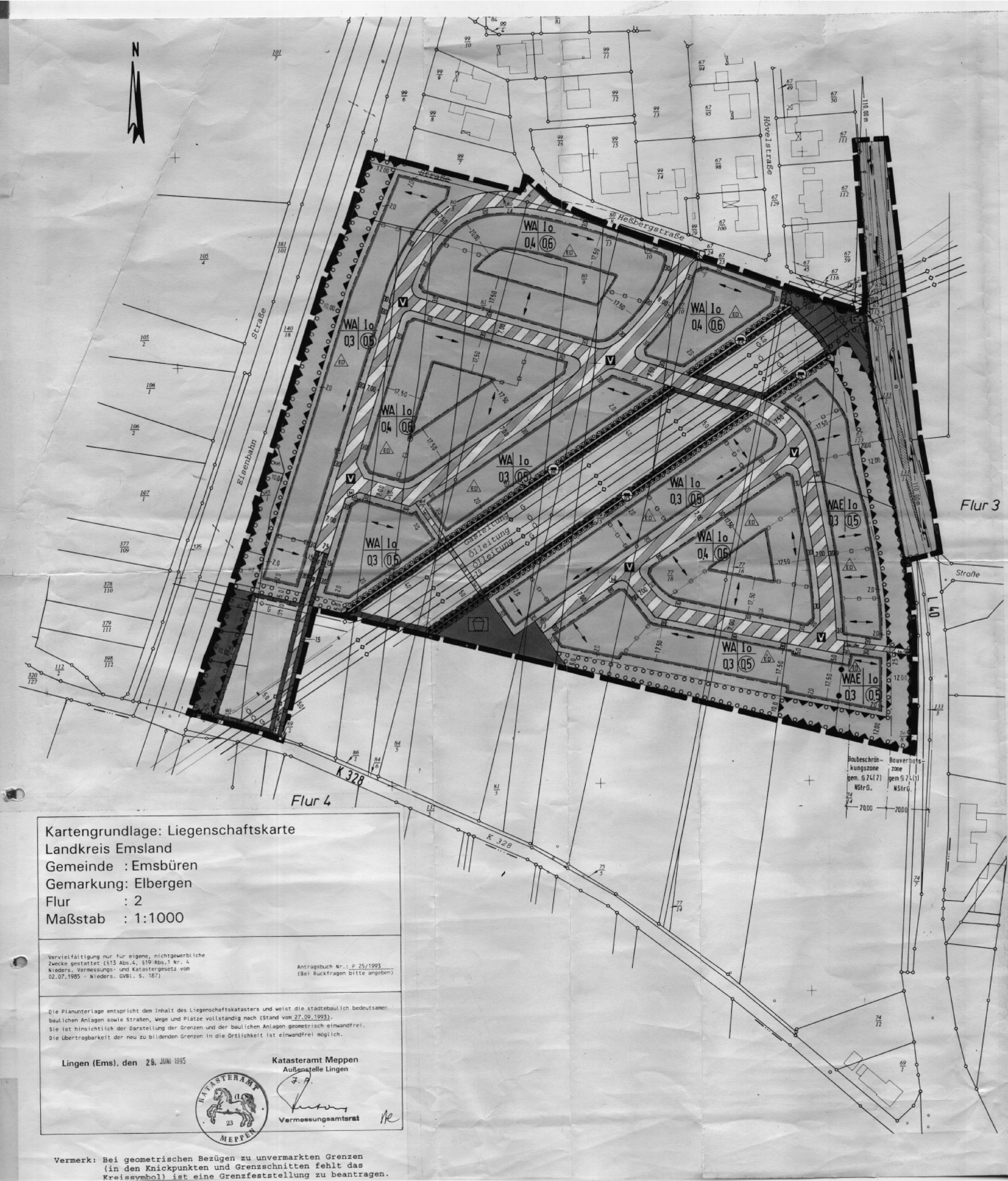

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung: Elbergen
Flur : 2
Maßstab : 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs.4, §19 Abs.1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nieders. GVBl. S. 187)

Antragsbuch Nr.: P 25/1993
(Bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.09.1993). 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 29. JUNI 1995

Katasteramt Meppen
Außenstelle Lingen
I. A.
Vermessungsamtsrat

Vermerk: Bei geometrischen Bezügen zu unvermarkten Grenzen (in den Knickpunkten und Grenzschnitten fehlt das Kreissymbol) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WAE Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,6) Geschoßflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
- △ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ▬ Baugrenze
- ←→ Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN

- ▭ Straßenverkehrsfläche (L = Landesstraße)
- ▬ Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Gemeindestraße -
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußweg
- R Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- E Erdkabel
- G Gasleitung mit Schutzstreifen
- Ö Ölleitung mit Schutzstreifen

GRÜNFLÄCHEN

- ▬ Grünflächen (öffentlich)
- Parkanlage
- Spielplatz

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

- Fläche für Aufschüttungen - Oberkante des Sicherheitswalls 0,50 m über angrenzendem Gelände -

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Gelenkte Sukzession entsprechend dem - Landespflegerischen Planungsbeitrag -
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ●—● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- < Sichtwinkel (Hinweis)
- ☒ Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwall parallel der Bahnanlage Höhe 3,70 m über Oberkante Bahngleis; Lärmschutzwall parallel der Landesstraße 40 Höhe 3,00 m über Oberkante Mitte Verkehrsfläche der Landesstraße 40 -
- M Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 26.04.1995 als Satzung beschlossen:

Emsbüren, den 27. Juni 1995

(Twenning)
Bürgermeister

(Müller)
Stellv. Gemeindedirektor

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung (WAE) sind Schlafräume mit Fenstern an der Nord-, Ost-, und Südseite (Richtung L 40) der Gebäude nur dann zulässig, wenn gleichzeitig eine weitere Be- und Entlütung der Räume durch Fenster auf der Westseite der Gebäude oder durch eine schallisolierte Entlüftung innerhalb der Fenster (Fenster mit integrierter, schallisolierter Be- und Entlüftung) sichergestellt wird (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
3. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zahl der Vollgeschosse" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB um + 1 Vollgeschoß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne von § 2 (4) NBauO als Vollgeschosse gelten.
4. In anderen Geschossen sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschoßflächenzahl anzurechnen (Festsetzung gem. § 20 (3) BauNVO).
5. Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,50 m und im Allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung (WAE) 0,30 m nicht überschreiten.
6. Zu der das Baugrundstück erschließenden Straße darf die Gebäudehöhe, gemessen an der Traufenseite von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,60 m betragen.
7. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag zulässig.
8. Je angefangenen 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
9. Je 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
10. Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser von Dachflächen und Terrassen ist, soweit dieses die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu verrieseln.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß bei eingeschossiger Bauweise zwischen 34 und 44 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO können auch Flachdächer zulassen werden.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.

HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls 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 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
2. Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten / Löschwasserversorgung der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.
3. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk-GW 125 zu beachten.
4. Bei der Verrieselung des anfallenden gering belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
5. Die Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen. An der Einmündung der Hövelstraße in die L 40 ist ein beidseitiges Sichtfeld vorzusehen. Die Schenkellängen betragen jeweils 110 m auf der L 40 (V = 70 km/h) und 10 m auf der Hövelstraße, gemessen vom zukünftigen Fahrbahnrand der L 40 nach Herstellung des Linksabbiegestreifens.
6. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 40 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
7. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die L 40 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer lückenlosen, festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.
8. Von der L 40 und der K 328 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
9. Der im Plan eingetragene Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L 40 gilt gleichermaßen für Landesstraße und Radweg (Verbot zur Herstellung von Zufahrten oder Zugängen zwischen L 40 bzw. Radweg und dem Plangebiet). Ausgenommen hiervon ist lediglich der im Südosten geplante öffentliche Rad- und Gehweg zwischen der Planstraße und dem Radweg. Eine Verbindung zur Fahrahn der L 40 ist nicht zulässig. Eventuell noch vorhandene Zufahrten und Zugänge zur L 40 bzw. zum Radweg sind ersatzlos aufzuheben.
10. An das geplante Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
11. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die Pflanzabstände zum Gleis der Bahnanlage zu beachten. Bei Aufstellung und Betriebsführung eines Baudreh- oder Autokranes in der Nähe der Bahnanlage sind aus eisenbahntechnischer Sicht Besonderheiten zu beachten. Im Falle einer Aufstellung ist vor Baubeginn mit der Bahnmeisterei Osnabrück ein Ortstermin zu vereinbaren. Es muß in jedem Fall gewährleistet sein, daß der Ausleger des Kranes den Bereich der Gleisanlagen (Fahrleitung/Freileitung) nicht erreichen kann.
12. Die im Merkblatt der Ruhrgas-AG (Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen) zusammengefaßten Anregungen sind zu beachten.
13. Nord-West Oelleitung (NWO):
    Die Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist nicht zulässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Gehölze müssen gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben. Hierzu wird auf die „Richtlinien für Fernleitungen zum Befördern gefährdender Flüssigkeiten - RFF" - TRbF 301 - verwiesen.
    Die Bodendüberdeckung über den Leitungen darf nicht verringert werden.
    Der Schutzstreifen muß aus Sicherheitsgründen zur Vornahme von Überwachungs- und Unterhaltungsmaßnahmen jederzeit uneingeschränkt zugänglich sein. Bodenaushub und Baumaterial dürfen nicht über den Leitungen gelagert werden.
    Die Leitungen dürfen nicht mit schweren Baugeräten befahren werden. Der Bauherr hat in Abstimmung mit NWO geeignete Sicherheitsvorkehrungen im Bereich der Baustellenzufahrten vorzunehmen.
    Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabel usw. müssen bei Parallelführung außerhalb des Schutzstreifens bei Kreuzungen mit mindestens 50 cm lichtem Abstand zu den Leitungen der NWO verlegt werden.
    Zur endgültigen Sicherung der Mineralölfernleitungen ist im Kreuzungsbereich mit der neuen Straße die Umhüllung zu überprüfen und zweilagig neu aufzubauen. Die Längsnähte der 28"-Leitung sind mit Ultraschall zu überprüfen.
    Die Leitungen müssen entsprechend freigelegt werden, ca. 0,5 m unterhalb der Rohrleitungen, die freitragende Länge darf nicht mehr als 5 m betragen.
    Darüber hinaus sind die Schutzanweisungen für Arbeiten im Bereich der Mineralölfernleitungen der NWO zu beachten.
    Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 3 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt mit der Nord-West Oelleitung GmbH, Postfach 940, in 26357 Wilhelmshaven, Tel. (04421) - 621, aufzunehmen.
14. Erdgas und Erdöl GmbH - BEB:
    Die genaue Lage der Erdgastransportleitung ist vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, mit dem Leitungsüberwachungsbetrieb rechtzeitig einen Termin zu vereinbaren.
    Die geplanten Fußwege/Radwege zu den Straßen sind im Schutzstreifenbereich aus Verbundsteinpflaster herzustellen.
    Das Geländeniveau darf nicht verändert werden.
    Abwasser dürfen nicht eingeleitet werden.
    Mauern, Gatter, Zäune und dgl. sind außerhalb des Schutzstreifens zu errichten.
    Das Bepflanzen des Schutzstreifens mit Bäumen und Sträuchern ist verboten.
    Bauwagen sind außerhalb des Schutzstreifens aufzustellen.
    Material, Gerät und Erdaushub sind außerhalb des Schutzstreifens zu lagern.
    Parallelverlaufende Kabel/Leitungen sind außerhalb des Schutzstreifens zu verlegen.
    Evtl. geplante Zufahrten zu den Grundstücken sind außerhalb des Schutzstreifens zu errichten.
    Während der Bauphase sowie danach darf die Erdgasleitung im Schutzstreifen nicht mit schweren Fahrzeugen befahren werden, ohne daß die Leitung gesichert worden ist (z. B. durch Baggermatratzen).
    Jeder Bauantrag/Baumaßnahme in einem Sicherheitsstreifen von je 20 m beiderseits der Leitungsachse ist der BEB zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
    Zusätzliche Isolierung der Erdgastransportleitung im Kreuzungsbereich mit den geplanten Straßen ist erforderlich.
15. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf das vorhandene 10 kV-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt-Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 65
„ELBERGEN HESSBERG"
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE EMSBÜREN
LANDKREIS EMSLAND

URSCHRIFT

~~Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~Emsbüren, den~~

~~Gemeindedirektor~~

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 05. Sep. 1995 Az.: 65-610-402-68 unter Erteilung von ~~Auflagen~~ / Maßgaben - ~~teilweise~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Meppen, den 05. Sep. 1995
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
In Vertretung

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 22.11.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 05.12.1994 bis zum 04.01.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emsbüren, den 27. Juni 1995
Gemeinde Emsbüren
Der Gemeindedirektor
In Vertretung
(Müller)
Stellv. Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 30.11.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.1995 rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den 06.12.1995

Gemeindedirektor

~~Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom bis zum beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.~~

~~Emsbüren, den~~

~~Gemeindedirektor~~

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren, den 02.12.1996
Gemeinde Emsbüren
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Schipper)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.04.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den 27. Juni 1995
Gemeinde Emsbüren
Der Gemeindedirektor
In Vertretung
(Müller)
Stellv. Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren, den

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
Regional-Bauleitplanung u. Landespflege
Nikolaiort 1-2, 49074 Osnabrück
Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 20 16 35

Osnabrück, den 01.12.1994 / 20.04.1995 / 12.05.1995