

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung.



Landkreis Emsland
 Gemeinde : Emsbüren
 Gemarkung : Emsbüren
 Flur : 7 und 9
 Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragsbuch Nr.: L4-336/99 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.09.2014). 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 OSSabrück-Meppen -Katasteramt Lingen-

(LS)

Vermerk: Bei geometrischen Bezügen zu nicht abgemerkten Grenzen (in den Knickpunkten und Grenzschnitten ist kein, bzw. ein kleines Kreissymbol dargestellt) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat am 29.07.2014 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 06.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Emsbüren, den

.....
 Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat am 03.03.2015 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Emsbüren, den

.....
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.07.2015 bis 14.08.2015 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches erneut öffentlich ausliegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.
 Emsbüren, den

.....
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 23.09.2015 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan gem. § 10 des Baugesetzbuches beschlossen.
 Emsbüren, den

.....
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.03.2015 bis 16.04.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.03.2015.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Emsbüren, den

.....
 Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 30.06.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.07.2015 bis 14.08.2015 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches erneut öffentlich ausliegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.
 Emsbüren, den

.....
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 23.09.2015 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan gem. § 10 des Baugesetzbuches beschlossen.
 Emsbüren, den

.....
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Emsbüren, den

.....
 Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Emsbüren, den

.....
 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072-) in der zuletzt geänderten Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zuletzt geänderten Fassung

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- MI / MI * / MI ** Mischgebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,6 Grundflächenzahl
 - 1,2 Geschossflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - FH max: Maximale Firsthöhe in Meter - mittlere Höhe der Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
 - TH max: Maximale Traufhöhe in Meter - mittlere Höhe der Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Baugrenze
- Baugrenze, gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ gem. § 9 (6) BauGB

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- ● ● Abgrenzung des unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzungen innerhalb des Baugebietes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- ■ ■ ■ Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Ortskern"

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze 123 Vorhandene Flurstücksnummer
- Flur 10 Flurnummer Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- — — — — Vorhandene Flurstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

- SD Satteldach ≥ 30° Dachneigung
- WD Walmdach ↔ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- KWD Krüppelwalmdach

TEXT

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 (1) BauGB)

- Innere der festgesetzten Mischgebiete (MI / MI * / MI **) sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sowie die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen Sexshops unzulässig. Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Innere der mit MI * gekennzeichneten Mischgebiete sind Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig, im Erdgeschoss können Wohnnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.
 - Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.
 - In den mit MI * gekennzeichneten Mischgebieten kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhanden war.
 - In den mit MI * / MI ** gekennzeichneten Mischgebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie Anlagen durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
 - Bei den festgesetzten Baulinien sind Vor- und Rücksprünge bis max. 0,50 m zulässig. Der überwiegende Teil des Gebäudes muss jedoch auf der Baulinie errichtet werden.
 - Innere der abweichenden Bauweise ist eine Bebauung bis zu einem Grenzabstand von mind. 0,50 m an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend gebaut werden kann.
- Bezüglich der abweichenden Bauweise gelten folgende Ausnahmeregelungen:
- Bei bestehenden Gebäuden, bei denen der Grenzabstand weniger als 0,50 m beträgt, ist bei Um- und Neubauten der vorhandene seitliche Grenzabstand maßgebend.
 - Der vorhandene seitliche Grenzabstand ist in der Örtlichkeit anhand der Bauakte beim Landkreis oder der vom Katasteramt bestätigten Bebauungsplanunterlagen festzustellen.
 - Eine geschlossene Bauweise ist zulässig, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits auf der Grenze gebaut ist und keine bauordnungsrechtlichen Regelungen entgegenstehen.
- In einem Abstand von 10,00 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Bereich der festgesetzten Baulinien Stellplätze und Garagen unzulässig.

HINWEISE

DENKMALSCHUTZ
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Emsbüren und dem Landkreis Emsland unverzüglich anzuzeigen.

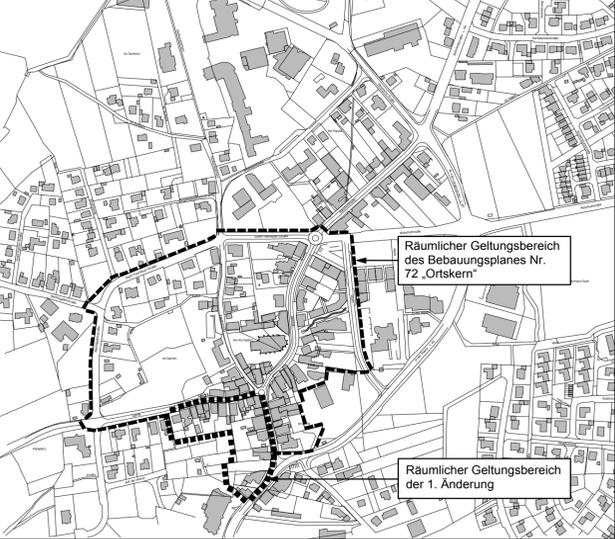
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
 Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**
 Die Außenwandflächen sind als rotes Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche), Naturstein auszuführen. Dabei kann ein Anteil von bis zu 30 % je Fassadenseite mit weißem / hellgrauem / hellem Putz gestaltet werden.
 Für untergeordnete Holzelemente sind die Farbtöne grün, weiß und Holzfarben (nicht glänzend) zu verwenden.
- DACHFORM**
 Als Dachform sind nur geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 30° und einer maximalen Neigung von bis zu 50° zulässig.
- DACHAUFBAUTEN**
 Solar- / Photovoltaikanlagen sollen einen Abstand von mind. 1,00 m zu den Rändern der Dachfläche einhalten und nicht mehr als 50 % der Dachfläche einnehmen. Die Anbringung dieser Anlagen sind nur auf Flächen vorgesehen, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
 Dachgauben sind als Einzelgauben mit Schleppe- oder Spitzdach auszubilden.
 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 50% der Dachbreite nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen 1,50 m vom Gebäuderand entfernt bleiben. Sie sollen sich in Kubatur und Raster auf das Fensterraster der Fassade beziehen.
 Ortsgang- und Traufüberstände von mind. 0,10 m bis max. 0,50 m - gemessen waagrecht von der Traufe bzw. Ortsgang - sollten eingehalten werden.
 Dachflächenfenster sind, soweit sie zwingend erforderlich sind, auf der zum öffentlichen Raum abgewandten Seite anzuordnen.
- DACHEINDECKUNG**
 Alle Dächer sind mit roten oder anthrazitfarbenen Ziegeln (nicht glänzend) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Materialien zulässig.
- GARAGEN / STELLPLÄTZE / NEBENANLAGEN**
 Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer und abweichende Dachneigungen zulässig.
- ANBAUTEN UND NEBENANLAGEN**
 Im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten sind Balkone und Wintergärten unzulässig.
- WERBEANLAGEN**
 Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
 Werbeanlagen sollten 80% der Gebäudebreite nicht überschreiten.
 Beleuchtete Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig. Davon ausgenommen sind Werbeanlagen, die gleichzeitig bewegt und beleuchtet sind oder Wechsellicht/Reflexbeleuchtung besitzen. Akustische Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

GEMEINDE EMSBÜREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 72

„ORTSKERN“ - 1. Änderung gemäß § 13a BauGB



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000 URSCHRIFT

DATUM	01.10.2015	Änderung gemäß § 13a BauGB	
PL GR	84 X 60		
BEARB.	L.S./E.B.	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG		WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH Danuper Straße 15 • D-48653 Coesfeld Telefon +49 (0)2541 9409-0 • Fax 9088 info@wolterspartner.de