

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI / MI* Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschosflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe in Meter - mittlere Höhe der Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: Maximale Traufhöhe in Meter - mittlere Höhe der Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

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

- 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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

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

- SD Satteldach ≥ 30° Dachneigung
- WD Walmdach Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- KWD Krüppelwalmdach Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

TEXT

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

- Innere der festgesetzten Mischgebiete (MI / MI*) sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten 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 (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Innere der mit MI* gekennzeichneten Mischgebiete sind Wohnnutzungen erst 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 festgesetzten Mischgebieten (MI / MI*) kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, bereits vorhanden war. In den festgesetzten Mischgebieten (MI / MI*) 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 Katastramt befristeten Bebauungsplanunterlagen festzustellen.
- Eine geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern derzeitige eine Bebauung ohne Grenzabstand vorhanden ist und 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.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittellängs des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwände sind als rotes Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche), Naturstein auszuführen. Dabei kann ein Anteil von bis zu 30 % je Fassadenseite mit weißem / hellgrauem / hellgelbem Putz gestaltet werden. Für untergeordnete Holzelemente sind die Farbton 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 auf Flächen vorgesehen, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Dachgauben sind als Einzelgauben mit Schiepp- 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 Fensteraster der Fassade beziehen. Organg- und Traufüberstände von mind. 0,10 m bis max. 0,50 m - gemessen waagrecht von der Traufe bzw. Organg - 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.
- STELLPLÄTZE**
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI / MI*) sind je Wohnung / Wohneinheit mind. 2,0 Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.
- 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.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter den Rufnummern (05931) 44 - 4039 und (05931) 44 - 4041 erreichbar. Für die Denkmäler im Änderungsbereich gilt der Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG. Jegliche Baumaßnahmen an und im Nahbereich der Baudenkmäler sind gemäß § 10 NDSchG genehmigungspflichtig.
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09.) zu fällen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

..... Bürgermeister

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

..... Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am ... 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 ... 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 ... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... 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 ... nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan gem. § 10 des Baugesetzbuches Satzungen 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 PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung

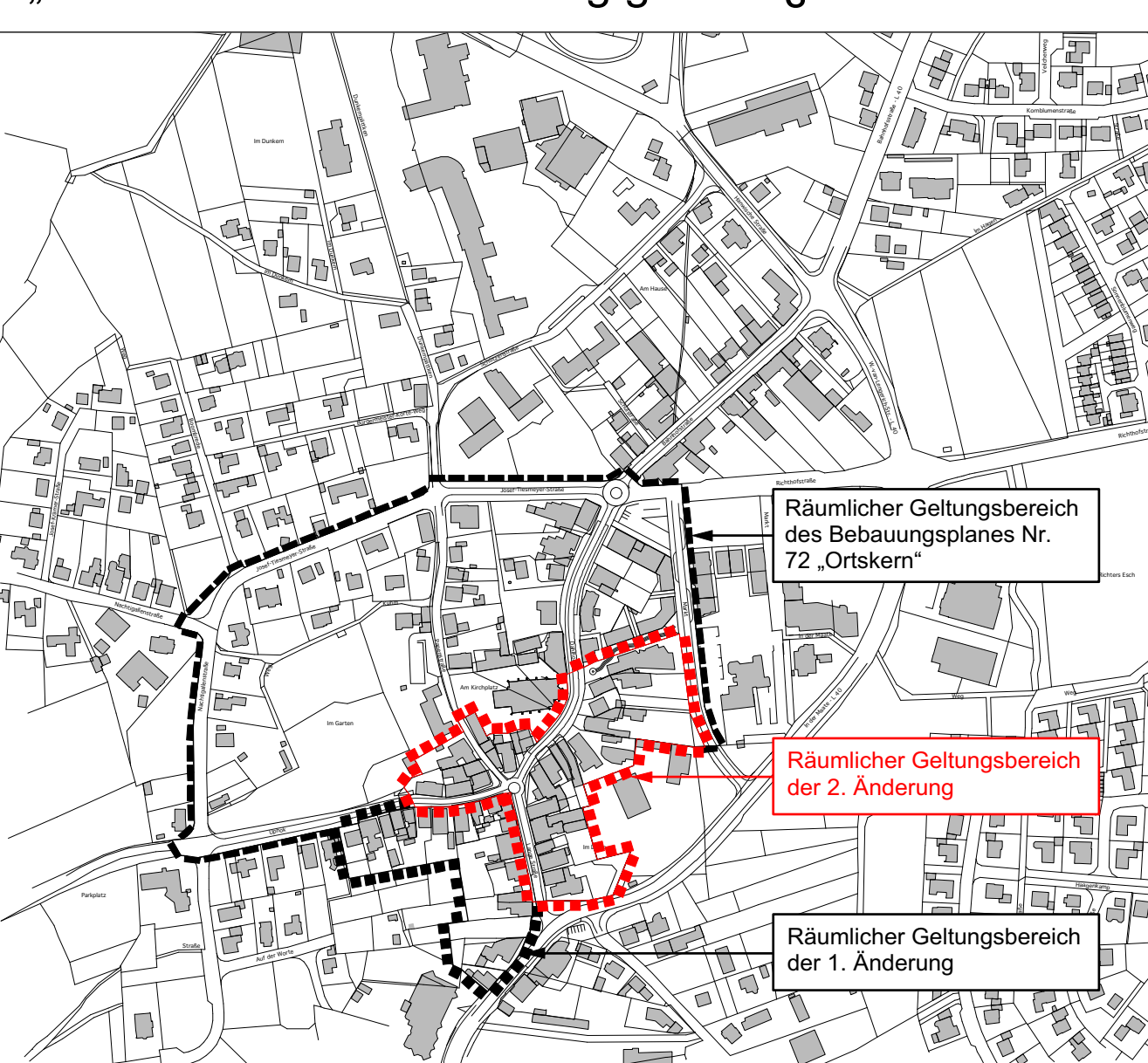
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -) in der zuletzt geänderten Fassung

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

GEMEINDE EMSBÜREN

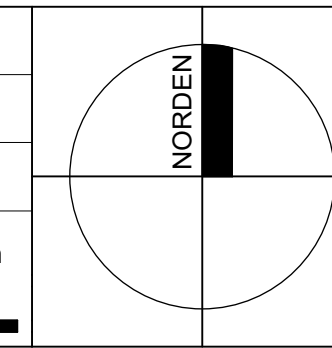
BEBAUUNGSPLAN NR. 72

„ORTSKERN“ - 2. Änderung gemäß § 13a BauGB



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	23.11.2016	Änderung gemäß § 13a BauGB
PL ^{GR}	111 x 60	
BEARB.	L.S./vi	
M.	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER



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



Landkreis Emsland
Gemeinde Emsbüren
Gemarkung Emsbüren
Flur 7, 9
Maßstab : 1:500

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 nichtgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.04.2016). 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 Landvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Katasteramt Lingen.

(LS)