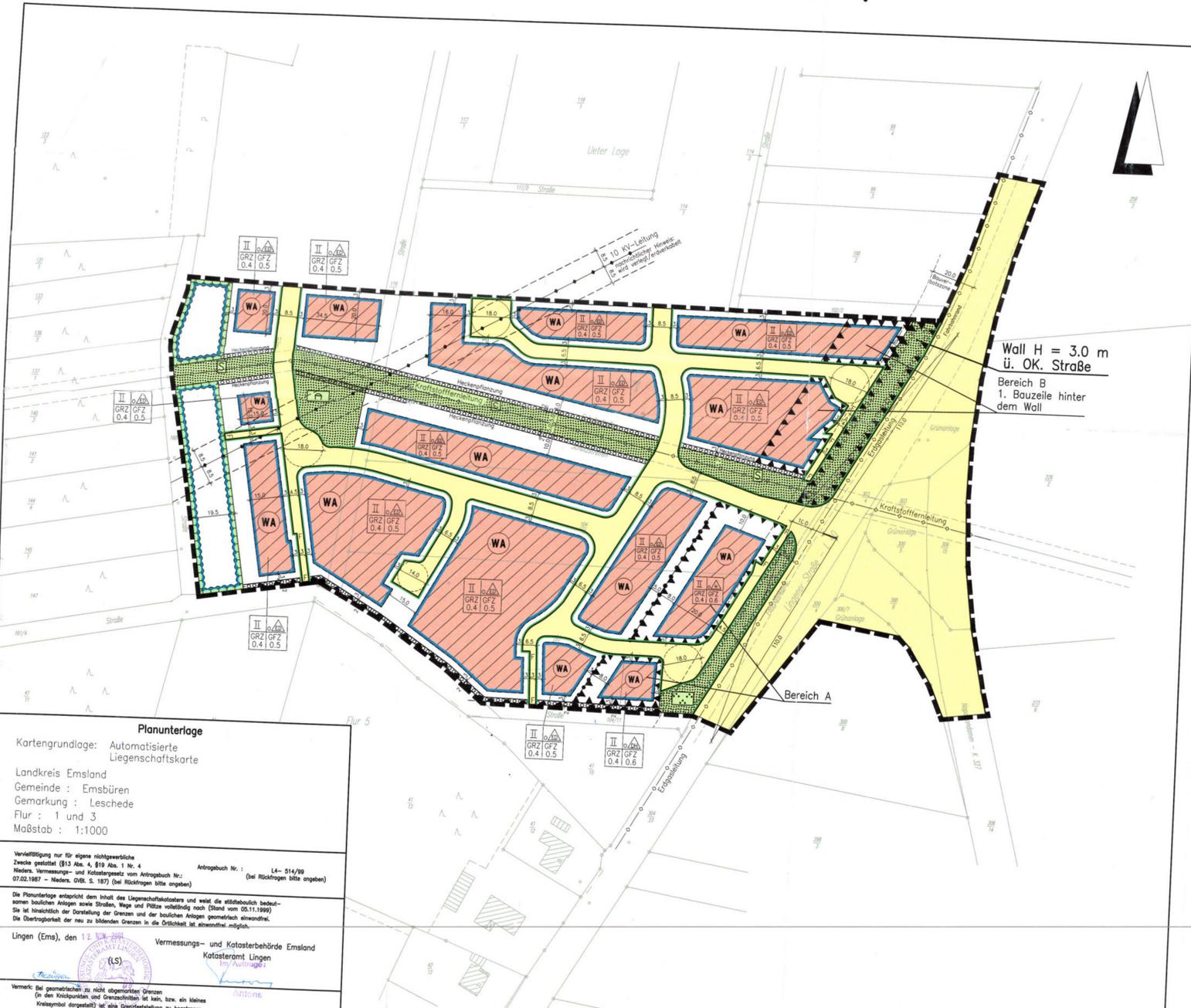


GEMEINDE EMSBÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 100 "Baugebiet Leschede, westlich der Lingener Straße - Teil I"



Planunterlagen
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde: Emsbüren
Gemarkung: Leschede
Flur: 1 und 3
Maßstab: 1:1000

Verfertigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4, §19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 07.02.1987 - Nieders. OVB. S. 187) (bei Rückfragen bitte angeben)
Antwortschreiben Nr.: L4-514/89 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weichen die städtebaulichen Bedingnisse hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandrig. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die örtlichen ist einwandrig möglich.

Lingen (Ems), den 12.12.2000
Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland
Katasteramt Lingen
Im Auftrage

Vermerk: Bei geometrischen zu nicht abgrenzbaren Grenzen (in den Risikostellen und Grenzstreifen) ist kein, bzw. ein kleines Kreisymbol dargestellt, um die Grenzlinie zu bezeichnen.

Planzeichenerklärung

- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB. I, S. 58) und der Bauzeichenverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB. I, S. 466).
- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- überbaubarer Bereich
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - nicht überbaubarer Bereich
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg, Fahrrecht für Anlieger
 - Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch
 - oberirdisch
- Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - Spielfeld
 - Schutzstreifen Kraftstofffermtleitung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 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)
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenverordnung
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K
 - von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB)
- 1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens ist die die Oberkante der Fahrbahnsohle der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Traufenhöhe bzw. Firsthöhe von Gebäuden ist die OK des fertigen Erdgeschosfußbodens.
- 1.1.1 Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens (Sockelhöhe) darf max. 0,5 m über dem o.g. Bezugspunkt liegen.
- 1.1.2 Die Traufenhöhe (TH) der Gebäude darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschosfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten. Die Traufen von Dachaufbauten, Krüppelwälen und Zwerggiebeln bleiben von dieser Regelung ausgenommen.
- 1.1.3 Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) darf 9,0 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut im First, nicht überschreiten.
- 1.2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
(gilt nur für den Bereich "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig")
In Abweichung von § 19 (4), Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden darf.
- 1.3 Zahl der zulässigen Wohnungen
In der Planzeichnung ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:
- bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude 2 Wohnungen,
- bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung sind je Doppelhaushälfte bzw. je Hauseinheit 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Festsetzungen zur Grünordnung (Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
1.4.1 Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind mit Pflanzen der pot. nat. Vegetation zu bepflanzen (s. landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan).
- 1.4.2 Heckenanpflanzung
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind mit einer Heckenpflanzung (Hainbuchenhecke) einzuzäunen bzw. einzufrieden, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (s. landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan).
- 1.4.3 Die innerhalb des Schutzstreifens festgesetzte öffentliche Grünfläche darf grundsätzlich nicht innerhalb eines beidseitig der Rohrauhre verlaufenden 3,0 m breiten Streifens - insgesamt 6,0 m - mit Bäumen und / oder Strüchern bepflanzt werden. Eine fußläufige Nutzung des Grünstreifens ist möglich.
- 1.5 Eingriffregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Der Bebauungsplan Nr. 100 bewirkt bei seiner Realisierung durch Verkehrs- und Baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.
Der Eingriffsbereich (Geltungsbereich des B-Planes) - Gemarkung Leschede, Flur 3 Flurstück 104 / 13, 104 / 12, 104 / 8, 304 / 25, 304 / 24, 119 / 1 (11w) und 111 / 1 (11w) - wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:
Gemarkung Leschede, Flur 9, Flurstück 63
Die Ausgleichsmaßnahme umfasst 9.774 WE.
Die Maßnahmen werden bzw. wurden bereits von der Gemeinde Emsbüren durchgeführt. Die Kostenerstattung erfolgt auf Grundlage einer vertraglichen Regelung mit dem Vorhabenträger bzw. Erschließungsträger.
- 1.6 Immissionsschutz
Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird passiver Lärmschutz zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen für die erste Baureihe im Osten des Plangebietes (s. Bereiche A und B in der Planzeichnung) festgesetzt.
- | Teilbereich | Bereich A (EG u. OG der Gebäude) | Bereich B (1. OG der Gebäude) |
|-------------------|--|--|
| Einstufung | Nordseite der Gebäude (erf. R'w, res.) | Nordseite der Gebäude (erf. R'w, res.) |
| Lärmpegelbereiche | LPB III (erf. R'w, res.) 35 dB(A) | LPB III (erf. R'w, res.) 35 dB(A) |
| | Ostseite der Gebäude (erf. R'w, res.) 35 dB(A) | Ostseite der Gebäude (erf. R'w, res.) 35 dB(A) |
| | Südseite der Gebäude (erf. R'w, res.) 35 dB(A) | Südseite der Gebäude (erf. R'w, res.) 35 dB(A) |
- Um für die bei Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, gilt auch für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Terrassen und Freizeite sind im Lärmschatten der Gebäude zu errichten.
- 1.7 Garagen und Nebenanlagen
Für die nördlich und südlich an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücke - 1. Baureihe nördlich und südlich parallel zur Kraftstoff-Transportleitung gelegen - gilt hinsichtlich der Errichtung von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, dass diese innerhalb der nicht überbaubaren Bereiche in einem Abstand von 10 m zur Leitungsstrasse nicht errichtet werden dürfen.

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 Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 100 "Baugebiet Leschede, westlich der Lingener Str. - Teil I" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ Nebstehenden/ Obestehenden textlichen Festsetzungen sowie den stellung, als Satzung beschlossen:

Emsbüren, den 24.9.01

Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, den 24.9.01

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.2000 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 12.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine 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 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Emsbüren, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.05.2001 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den 24.9.01

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 100 gemäß § 10 (3) BauGB am 14.09.2001 im Amtsblatt 20 ist bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.09.2001 rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den 24.09.2001

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

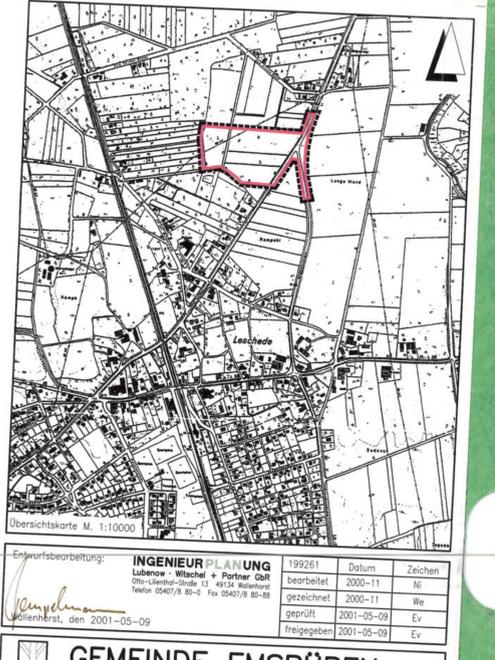
Emsbüren, den 26. September 2002

Bürgermeister (Klein)

Mängel und Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren, den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung: INGENIEURPLANUNG Lubnow + Witschel + Partner GbR
Ost-Über-Str. 13 49134 Wallehorst
Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88

Jahr	Datum	Zeichen
1992/91	2000-11	Ni
2000-11		We
2001-05-09		Ev
2001-05-09		Ev

freigegeben 2001-05-09

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 100