

89

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung

- WA allgemein Wohngebiet
- WA nicht überbaubare Grundstücksfläche
- WA überbaubare Grundstücksfläche
- WA 1 z.B. Teilgebiet des allgemeinen Wohngebietes
- 2 W Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
- mHb mit Höhenbeschränkung
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
- o Offene Bauweise
- a 1 abweichende Bauweise - Reihen- und Kettenhäuser gem. § 4 textliche Festsetzungen
- a 2 abweichende Bauweise - Gartenhofhäuser gem. § 5 textliche Festsetzungen

3. Baugrenzen

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F + R Fuß- und Radweg
- W Wohnweg mit Verkehrsbeschränkung - nur Anliegerverkehr zulässig
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

- Grünflächen - öffentlich
- Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- F 1 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen Baumpflanzungen (siehe § 8 Abs. 1 textliche Festsetzungen)

7. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- angrenzender Bebauungsplan (Hinweis)
- Sichtdreieck

8. Kennzeichnung

- Sichtdreieck

9. Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gelten:
- 1. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- 2. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.

10. Nachrichtliche Angaben

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dies gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NdschG) meldungspflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdschG 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 Arbeit gestattet.

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Emsbüren
Flur : 8
Maßstab: 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 07.02.1987 - Nieders. GVBl. S. 187)

Antragbuch Nr.: L4-20/2001 (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 17.01.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 13.03.2002

Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland
Katasteramt Lingen

(LS)

Verkehrsweg (Vehring, VA)

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.

GEMEINDE EMSBÜREN LANDKREIS EMSLAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 101 BAUGEBIET: "RICHTERS ESCH - TEIL II" MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 101 "Richters Esch - Teil II", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sitzung beschlossen.

Emsbüren, 28.11.2002

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 darf, gemessen von Oberkante Mittl. fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten. (siehe Begründung, Anlage 1)

§ 2 Traufenhöhe

Die Traufenhöhe (TH) der Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Aussenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden beträgt im

- WA 1 und WA 2-Gebiet bei einem Vollgeschoss und bei zwei Vollgeschossen mit Höhenbeschränkung, TH = max. 4,00 m.
- WA 3-Gebiet bei einem Vollgeschoss, TH = max. 3,00 m. (siehe Begründung, Anlage 1)
- WA 4-Gebiet bei einem Vollgeschoss und bei einem Vollgeschoss mit einem Dachgeschoss als Vollgeschoss, TH = max. 4,00 m.
- WA 4-Gebiet bei zwei Vollgeschossen mit einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss, TH = max. 6,00 m.

Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NBauO.

§ 3 Gebäudehöhe (Firsthöhe)

Im gesamten Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude FH (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Dachfirst, in der Mitte der Gebäude 9,00 m nicht überschreiten. (siehe Begründung, Anlage 1)

§ 4 Reihen- und Kettenhäuser

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ausschließlich Reihen- und Kettenhäuser zulässig, deren Wohneinheiten Wand an Wand gebaut sind und deren Baukörper bzw. Bauteile im wiederkehrenden Wechsel aneinander gereiht sind. (siehe Begründung, Anlage 2 u. 3)

§ 5 Gartenhofhäuser

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind ausschließlich Wohngebäude als Gartenhofhäuser zulässig, die einen Gartenhof winkelförmig oder dreieckig in Form eines winkelig- bzw. U- oder U-förmigen Baukörpers umschließen und deren Gartenhöfe an den übrigen Seiten von Bauteilen (z.B. Mauer, undurchsichtiger Pflanzzaun o.ä.) umschlossen und fremder Sicht entzogen sind.
Die Gebäude sind zwingend an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze bzw. der nördlichen Baugrenze anzubauen. (siehe Begründung, Anlage 2 u. 3)

§ 6 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

- bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude 2 Wohnungen,
- bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung,
- bei Gartenhofhaus-, Reihenhaus- und Hausgruppenbebauung sind je Hauseinheit dieser Bauungstypen nur 1 Wohnung zulässig.

§ 7 Oberflächenentwässerung auf privaten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 ist das auf den befestigten Flächen anfallenden Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versäuerung der Ertragsnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen

- Auf den mit [F 1] gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB werden beidseitig der Rad- und Fußwege, entsprechend § 8 Abs. 3 der Grünordnerischen Festsetzungen, Hochstamm-bäume im Abstand von 10 m gepflanzt. Zusätzlich wird in diesen Bereichen eine Landschaftsraumschönheit entwickelt.
- Innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Planstraßen werden Hochstämme gepflanzt. Die Pflanzweite haben pro Baum eine Größe von 10 m². Es werden Baumarten entsprechend § 8 Abs. 3 der Grünordnerischen Festsetzungen gepflanzt. Als bodendeckende Bepflanzung werden pro Pflanzweil flächendeckend maximal zwei Arten entsprechend § 8 Abs. 3 der Grünordnerischen Festsetzungen gepflanzt.
- Pflanzenliste für Maßnahmen gem. § 8 Abs. 1 und 2 der Grünordnerischen Festsetzungen:
 - Hochstamm-bäume: Corylus colurna (Baumhasel), Pyrus calleryana "Chanticleer" (Waldäpfel), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata "Greenspire" und Tilia vulgaris "Pollara" (Linde)
 - Bodendeckende Pflanzung: Alchemilla mollis (Frauenmantel), Elymus arenarius (Blaustrandhafer), Filipendula hexapetala (Mädesüß), Helianthus regius (Sonnenblume), Rosa rugosa (Sorten: "Moye Hammerburg", "Rosa Zwerg" oder "Schneekappe"), Sedum spurius "Album Superbum" (Fetthenne).

§ 9 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60, Baugebiet: "Im Hagen", Gemeinde Emsbüren vom 15.02.1992 außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

§ 1 Dachausbildung

Die Dächer der Hauptbaukörper sind im

- WA 1, WA 2 und WA 4-Gebiet als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer und im
- WA 3-Gebiet als Putz- oder Satteldächer auszubilden.

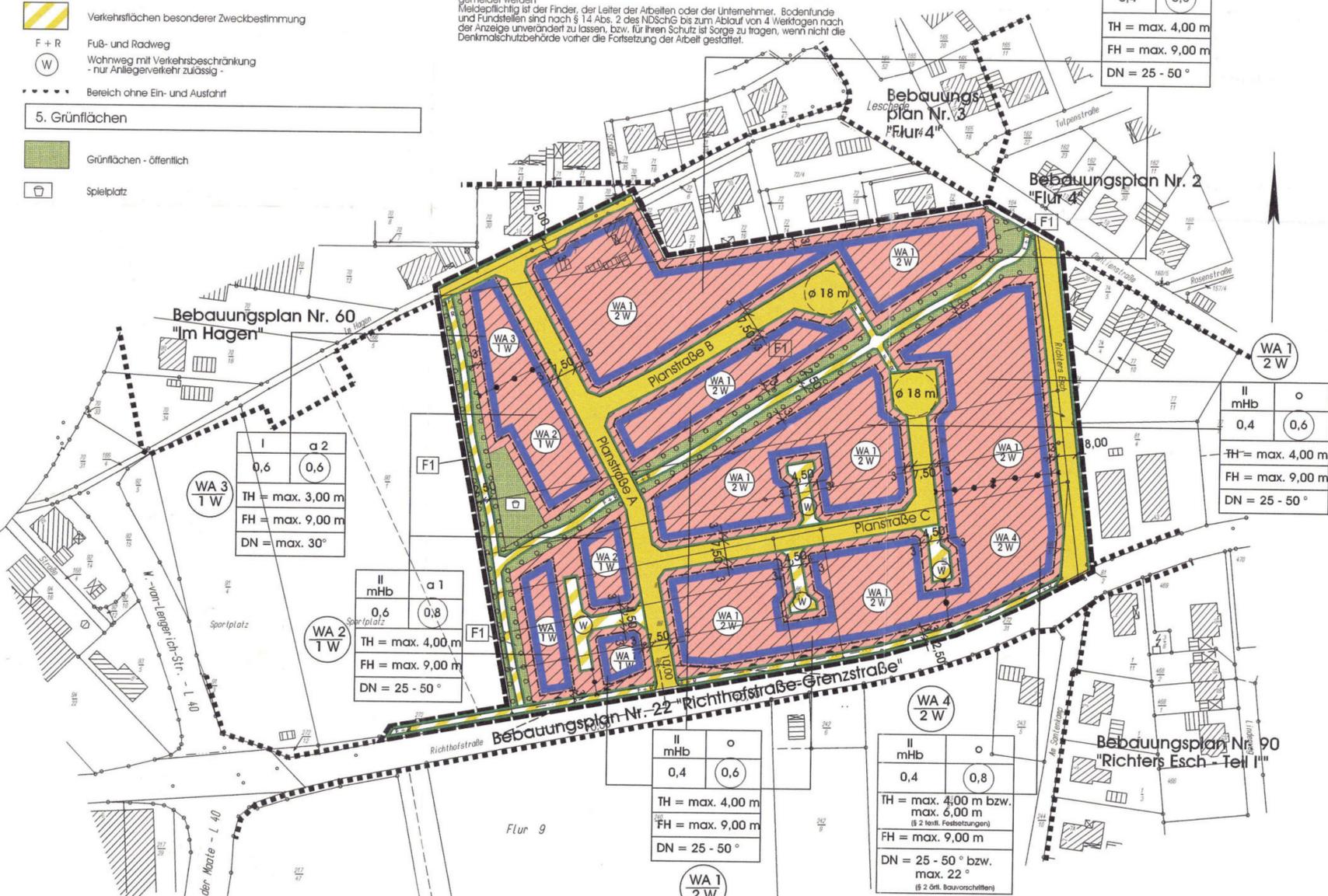
§ 2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt im

- WA 1 und WA 2-Gebiet, DN = 25 - 50°
- WA 3-Gebiet, DN = maximal 30°
- WA 4-Gebiet bei einem Vollgeschoss und bei einem Vollgeschoss mit einem Dachgeschoss als Vollgeschoss, mit einer Traufenhöhe von max. 4,00 m, DN = 25 - 50°
- WA 4-Gebiet bei zwei Vollgeschossen mit einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss, mit einer Traufenhöhe von max. 6,00 m, DN = maximal 22°

§ 3 Einfriedungen

Auf den Grundstücken im Plangebiet, die unmittelbar an den Fuß- und Radweg entlang der Richtstraße angrenzen, sind Buchenhecken anzulegen.



Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ... Baugebiet: ... sowie die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsbüren, ... Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Gemeinde Emsbüren aufgestellt durch:

Architekt- und Stadtplanungsbüro Lingen
Dipl.-Ing. K. Großpietsch
Kaiserstraße 10 a, 49809 Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 15.03.2002
Ergänzt: 05.09.2002

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 26.03.2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die geänderte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.04.2002 bekanntgemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.05.2002 bis 12.06.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emsbüren, 28.11.2002
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ... bis ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Emsbüren, ... Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat den Bebauungsplan sowie die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.2002 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, 28.11.2002
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.11.2002 im Amtsblatt Nr. 26 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 29.11.2002 rechtsverbindlich geworden.

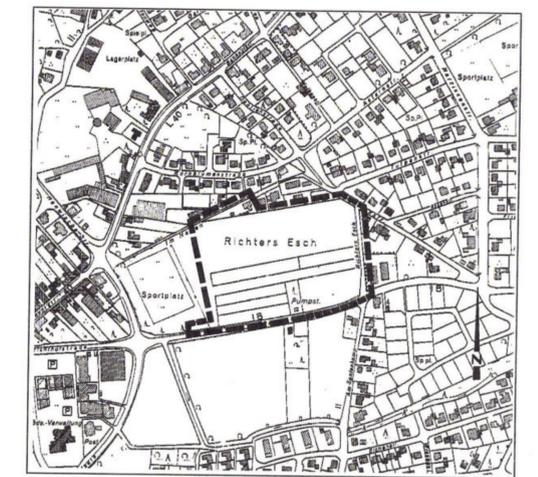
Emsbüren, 02.12.2002
Der Bürgermeister

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

Emsbüren, 05.11.04
Der Bürgermeister

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

Emsbüren, ... Der Bürgermeister



GEMEINDE EMSBÜREN LANDKREIS EMSLAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 101 BAUGEBIET: "RICHTERS ESCH - TEIL II" MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG