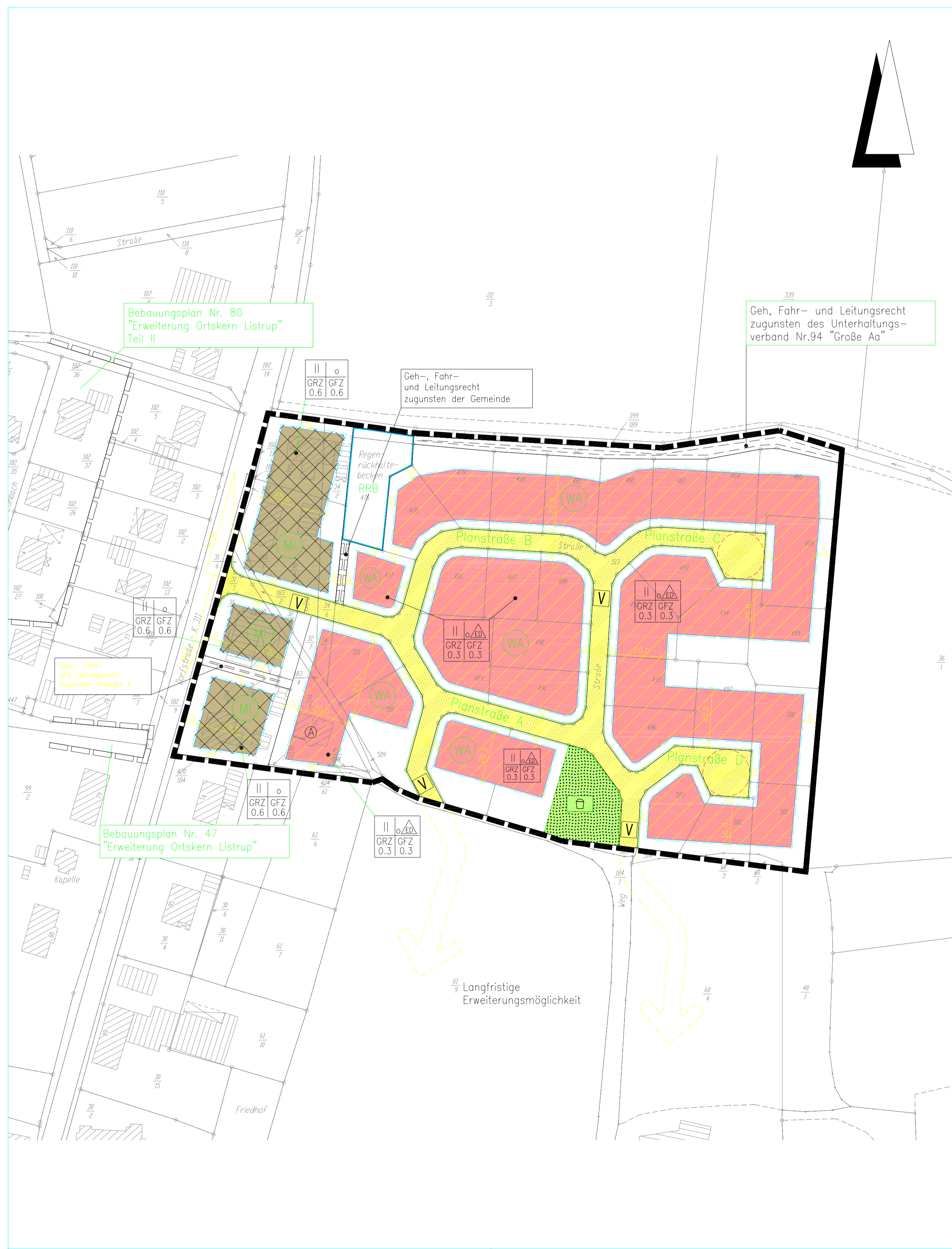


GEMEINDE EMSBÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 109 "ERWEITERUNG ORTSKERN LISTRUP" TEIL III



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BOB, I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1995 (BOB, I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB)

- Überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNO
- Überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNO

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNO)

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNO
- GFZ Geschäftflächenzahl gem. § 20 BauNO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNO)

- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB, § 22 u. § 23 BauNO
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsmittel (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauOB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbenutzter Bereich
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauOB)
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauOB)
- Umgranzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauOB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauOB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. BAG-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauOB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Anliegerbezeichnung

- ### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- gem. § 9 Abs. 1 BauOB und § 11 BauOB
- Grundflächen- und Geschosflächenzahl GRZ und GFZ** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB
Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ dürfen bei der Errichtung von Doppelhäusern ausnahmsweise bis 0,4 überschritten werden.
 - Höhenlage der Gebäude** gem. § 9 Abs. 2 BauOB
Innerhalb des WA-Gebiets darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss – gemessen in der Mitte des Gebäudes – nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen.
 - Traufhöhen (Gebäudehöhen)** gem. § 16 BauNO
Die Traufhöhen der Gebäude dürfen auf einer Länge von 3/4 der jeweiligen Traufe eine Höhe von 3,70 m über Oberkante fertiger Fußböden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgetragenen Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachendeckung).
 - Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauOB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt, bei Doppelhäusern auf maximal eine.
 - Führung von Versorgungsleitungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauOB
Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.
 - Versicherung von Niederschlagswasser** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauOB
Das auf den privaten Baugrundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Sicherdämme, Muldenrinnen, o.ä. auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauOB
a) Je angefangene 300 qm öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im Straßenraum ein größerer ständiger Laubbau zu pflanzen.
b) Innerhalb des Mischgebiets ist je angefangene 5 Stieplätze ein größerer ständiger Laubbau auf dem Stieplatzbereich zu pflanzen.
 - Eingriffregelung – Zuordnung der Ausgleichsflächen** gem. § 9 Abs. 1 a BauOB
Der Bebauungsplan Nr. 109 "Erweiterung Ortskern Listrup" verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (12.910 Werteinheiten). Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung (Ermärkung Leschede, Flur 8, Flurstück 50/2). Diese Ausgleichsflächen sind den Eingriffsräumen im Plangebiet zugeordnet.
- ### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
- gem. § 9 Abs. 4 BauOB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 BauOB
- Es sind für die Hauptdächflächen der Hauptkörper nur Satteldächer und / oder Walmdächer zulässig.
 - Die Dachneigung muss zwischen 35° und 45° betragen.
 - Ausgenommen von den Festsetzungen unter § 1 und § 2 über die Form der Bedachung (Art der Bedachung, Dachneigung) sind Garagen gem. § 12 BauNO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNO sowie Dachaufbauten.
- ### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauOB und sonstige Hinweise
- Sichtdreiecke** gem. § 31 Abs. 2 Nds. Straßen-Gesetz
Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m – gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – von allen Sichtbehindernungen freizuhalten.
Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, dass eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.
 - Archäologische Bodenfunde** gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland 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.

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. 109 "Erweiterung Ortskern Listrup" Teil III bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sitzung beschlossen:

Emsbüren, den
..... Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauOB am 12.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, den
..... Bürgermeister

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Landkreis Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Listrup
Flur : 4
Maßstab : 1:1000

Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräferenzen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) vom 12. Dez. 2002) –Nds. GVBl. 2003 S. 5 –

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.02.2005). 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 Behörde für GLL Meppen
..... im Auftrage: Kateramt Lingen

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.08.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauOB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.09.2004 bis 12.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauOB öffentlich ausgelegt.

Emsbüren, den
..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauOB in seiner Sitzung am 15.12.2004 als Sitzung (§10 BauOB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den
..... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 109 "Erweiterung Ortskern Listrup" Teil III ist gemäß § 10 (3) BauOB im Amtsblatt rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den
..... Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauOB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauOB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauOB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschäftigt.

Emsbüren, den
..... Bürgermeister

H:\EMS-B-GEG\2014233\PL\ENE\uekar

Übersichtskarte M. 1:5000

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum	Zeichen
	Dr. Ingrid-Diana ...	2004-08	Die
	Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	gezeichnet	2004-08
	gez. Eversmann	geprüft	2004-12
		freigegeben	2004-12-15

Wallenhorst, 2004-12-15

Plan-Nummer: m:\ems-b-ges\2014233\pl\ene\uekar

GEMEINDE EMSBÜREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 109

"Erweiterung Ortskern Listrup" Teil III

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)