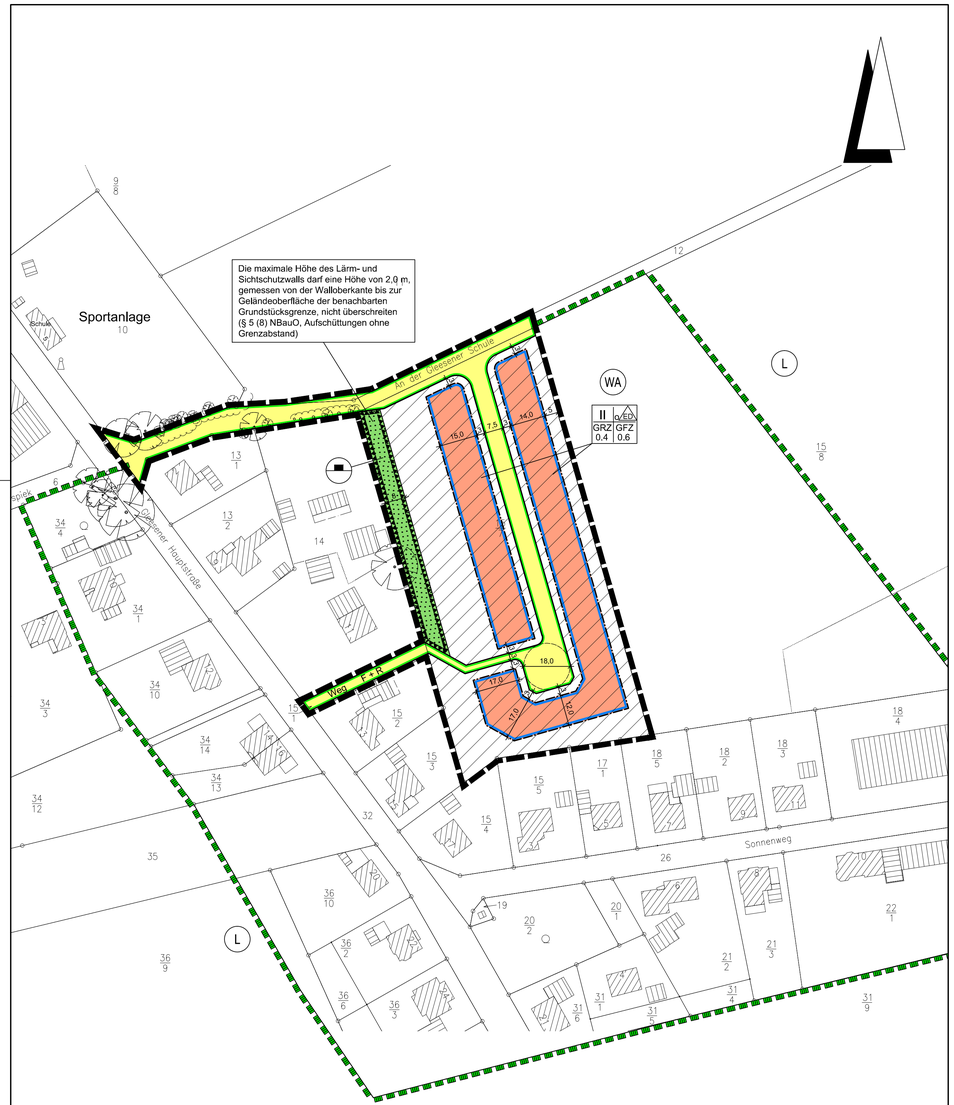
GEMEINDE EMSBÜREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 125

"BAUGEBIET GLEESEN, ÖSTLICH DER GLEESENER HAUPTSTRASSE"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 — Flurstücksnummer
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- WA — überbaubarer Bereich; Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; nicht überbaubarer Bereich

2. 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 — Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- F + R — Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche

11. Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

13. 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)

- nachrichtlich: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
- L — Landschaftsschutzgebiet

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Nutzungsregelung
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist nur dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen.

§ 3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die östlich der Erschließungsstraße gelegenen Wohngrundstücke sind zur offenen Landschaft hin - auf der Ostseite der Wohngrundstücke - mit einer Hainbuchen- oder Rotbuchenhecke lückenlos zu bepflanzen bzw. einzugrünen.

§ 4 Gebäudehöhen (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Der Höhenbezugspunkt zur Festlegung der maximal zulässigen Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Gebäudes (Gebäudeachse).
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf den o.a. Höhenbezugspunkt um max. 0,5 m überschreiten.

b) Traufenhöhe
Innerhalb der WA-Gebiete darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,20 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

§ 5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen zugelassen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

B. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

1. Bedachung der Gebäude

1.1 Dachformen
Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 30 m², sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.2 Dachneigung
Die Mindestdachneigung der Gebäude beträgt 22°, ausgenommen von der Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

Die maximale Dachneigung der Gebäude beträgt 48°, ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße und Erker
Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m

eingehalten wird.

1.4 Material und Farbgebung der Bedachung
Die Gebäude sind mit Dachziegel oder Betondachsteinen mit der Farbgebung rot, rotbraun bis braun sowie dunkelgrau bis schwarz einzudecken.
Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten sowie Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 u. 14 BauNVO, soweit diese in Flachdachbauweise errichtet werden (Grundfläche unterhalb 30 m², Dachneigung 0° - 12°). Photovoltaikanlagen sowie Anlagen, die der Wärmegewinnung dienen, sind zulässig.

2. Fassaden der Gebäude

2.1 Außenwandgestaltung der Gebäude
Die Fassaden der Gebäude sind mit Ziegelmauerwerk / Klinker zu errichten. Eine Kombination mit geputzten Außenwandteilen, Holzverkleidungen, Kunststoffpaneele, Naturstein ist zulässig. Dabei darf der von dem Ziegelmauerwerk bzw. von dem Klinker abweichende Materialanteil 1/3 der Gesamtfassadenfläche je Gebäudeseite des Gebäudes nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen u. Carports sowie Nebengebäude, §§ 12 u. 14 BauNVO.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 89) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S 422), hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 125 "Baugebiet Gleesen, östlich der Gleesener Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den

(SIEGEL)

gez. Overberg
(Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emsbüren, den

gez. Overberg
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Gleesen
Flur : 28
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.

Die Planuntertage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 132/12 Stand vom 13.06.12).
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 Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen
- Katasteramt Lingen -

(SIEGEL)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 05.07.2012 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.06.2012 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Emsbüren, den

gez. Overberg
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.11.2012 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 24.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.12.2012 bis 02.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Emsbüren, den

gez. Overberg
(Bürgermeister)

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.10.2013 bis 22.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

Emsbüren, den

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2013 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 125 "Baugebiet Gleesen, östlich der Gleesener Hauptstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den

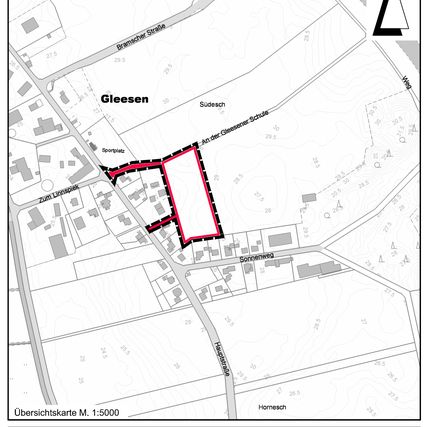
(Bürgermeister)

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Emsbüren, den

(Bürgermeister)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax 05407/880-88

Wallenhorst, 2013-12-18 *gez. Eversmann*

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2013-08	Ni
gezeichnet	2013-08	Ber
geprüft	2013-12	Ni
freigegeben	2013-12	Ev

Plan-Nummer: H:\EMSBUER\213234\PLANE\bp_bplan-125_01-Abschrift.dwg(Entwurf) - (E1-1-0)

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 125

"Baugebiet Gleesen, östlich der Gleesener Hauptstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2014-02-04 Letztes Speicherdatum: 2014-02-04