



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18.12.1990 (BGR I, S.55) und der BauVO i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22.04.1993 (BGR I, S.46).

Zulässig sind im § 4 Abs. und Abs. 2 BauVO genannten Nutzungen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauVO sind ausgeschlossen.

#### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Mittelpunkt des Baumstammes
- Durchmesser 0,3m

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplans

Vermerk: Bei geometrischen Bezeichnungen (in den Kreispunkten und Grenzschritten ist kein, bzw. ein kleines Kreisymbol dargestellt) ist eine Grenzfestlegung zu beantragen. Im übrigen wird auf die Planzeichenerklärung DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

WA	Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 BauVO)	
	Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO)	
	Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO i. V. m. § 16 BauVO)	
0,4	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauVO	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH=4,20m	max. Höhe der Traufhöhe 4,20m (Schnittlinie der Oberfläche von Außenwand und Dachstuhl)	
FI=11,00m	max. Höhe der Firstlinie 11,00m	
	Bauweise, überbaute Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO, § 22 und 23 BauVO)	
o	Offene Bauweise	
▲	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
—	Baulinie	
—	Baugrenze	
	Verkehrsfächchen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauO)	
	Strößenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung	
▲	öffentliche Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigende Mischfläche"	
F/R	öffentliche Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung "Rost- und Fußweg"	
---	Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfäche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauO und § 9 Abs. 6 BauO)	
	Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauO)	
PRIVAT	Private Grünflächen	
OFFENTLICH	Öffentliche Grünflächen	
	Waldflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauO)	
WALD	Waldflächen	
	Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fächchen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauO)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauO)	
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)	
WALD	Umgrenzung von Flächen für folgende Anlagen zum Emissionsschutz: Lärmabschirmung mit einer Schallhöhe von 3m über der Fahrbahnoberfläche des angrenzenden Straßenabschnittes in Fahrbahnmitte. Zusätzlich Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) gem. Umweltbericht.	
WALD	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Verkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauO) i.V.m. § 1 der Textl. Festsetzungen.	
Art der baul. Nutzung, Grundflächenzahl, Bauweise	Gebäudehöhen	Nutzungsschablone
		Sonstige Planzeichen (nur nachrichtlich)
D	1. Denkmalschutz "Heimathof" (Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (außerhalb des Geltungsbereiches, nur nachrichtlich))	
70 m Bauweise nach § 9 (1) BauVO	2. Bauweise- und Bauweisezonen gemäß § 24 Abs.1 und Abs. 2 NSO (nur nachrichtlich)	
	3. Sichtdreieck (nur nachrichtlich)	
	4. Bebauung nach Rahmenplan (nachrichtlich)	

### III. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO §§17 und 19 BauVO

§ 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Satz 6 BauO

§ 4 Bauweise, überbaute Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO

§ 5 Höhenlagen, überbaute Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO

§ 6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauO

§ 7 Immissionschutz, Passiver Schallschutz

Bereich	I
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Einstufung Lärmpegelbereich	LPIV
Erl. R'W des Außenbereichs	40/35 dB

Im Lärmpegelbereich I! Hier sollen Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSK3) gem. VD 2710 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzvorrichtungen – eingebaut werden. Hinweis zur Lüftung: Die baulichen Maßnahmen am Außenbau zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lüftung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftaustausch kann während der Topzeit über die sogenannte "Nachtlüftung" oder "Indirekte Belüftung" über Nachtlüftung sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungssysteme nicht praktikabel, so dass bei Belüftungsschutz über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schallschutzeinrichtungen die Anforderung von schalldämmenden Fensterabdeckungen Lüftungssystemen empfohlen wird.

§ 8 Grünflächen, Eingriffs-/Ausgleichsanforderung (gemäß § 19 Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a, § 135 a b c und § 200 a und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauO)

(M1) Öffentliche Grünfläche – "Am Heimathof"

Es müssen Rasensaatgutmischungen für Biologischen oder für Extensives Grünland zur Ansaat kommen. Als Alternative kann auch die Begrünung der Flächen mit Heumisch oder Heudrusch vorgenommen werden soweit geeignete Spenderflächen in der Umgebung vorhanden sind. Die Wiesenflächen sollen in Form einer extensiven Mahweise gepflegt werden. Die Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Ansätze zu ersetzen.

(M2) Öffentliche Grünfläche – Wiesenraum am Lärmschutzwall

Es müssen Rasensaatgutmischungen für Biologischen oder für Extensives Grünland zur Ansaat kommen. Als Alternative kann auch die Begrünung der Flächen mit Heumisch oder Heudrusch vorgenommen werden soweit geeignete Spenderflächen in der Umgebung vorhanden sind. Die Wiesenflächen sollen in Form einer extensiven Mahweise gepflegt werden. Die Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Ansätze zu ersetzen.

(M3) Öffentliche Grünfläche – Grünverbindung

Es müssen 27 Bestandspflanzen aus der Pflanzliste der im Emshof heimische Gehölze gepflanzt werden (siehe Anlage zum Umweltbericht). Die Verankerung der Hochstämme muss in versetzten Gruppen von je 3 bis 5 Stück in Sorten Juv. 8/4-16, m.B. erfolgen. An das Pflanzmaterial sind die Güte- und Qualitätsmerkmale des BfB anzulegen. Die Beschaffenheit des Untergrundes ist an den Erdarbeiten vor der gesonderten Entwicklung der Bäume auszutüpfeln. Zur Ansaat können hier Rasensaatgutmischungen für Biologischen oder für Extensives Grünland. Als Alternative kann auch die Begrünung der Flächen mit Heumisch oder Heudrusch vorgenommen werden soweit geeignete Spenderflächen in der Umgebung vorhanden sind. Die Wiesenflächen sollen in Form einer extensiven Mahweise gepflegt werden. Die Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Ansätze zu ersetzen.

(M4) Öffentliche Grünfläche – Grünverbindung

Zur Ansaat können hier Rasensaatgutmischungen für Biologischen oder für Extensives Grünland. Als Alternative kann auch die Begrünung der Flächen mit Heumisch oder Heudrusch vorgenommen werden soweit geeignete Spenderflächen in der Umgebung vorhanden sind. Die Wiesenflächen sollen in Form einer extensiven Mahweise gepflegt werden. Die Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Ansätze zu ersetzen.

(M5) Eichenwald

Der bestehende Wald am Südrand des geplanten Baugelbietes ist zu erhalten. Während der Bauzeit soll alle Gehölze, insbesondere am Südrand im Bereich der Baumränder gemäß der DIN 18020 und der RAL-C14 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" vor direkten und indirekten Schädigungen zu schützen. Zum Schutz der Stämme und dicken Äste sowie des Wurzelraums sind in einem ausreichenden Abstand mindestens der Traubbreite der Bäume, die Flächen zu schützen. Sollen dennoch Äste abbrechen, so ist die entfallende Wurde fachgerecht zu beseitigen. Eine Verdichtung im Wurzelbereich der Bäume ist zu vermeiden. Dies beinhaltet eine Vermeidung Übermäßigen Betretens und Betretens sowie die Lagerung von Baumstämmen und des Aufstehens schwerer Geräte und Baumstämme. Während der Bauzeit ist die Mahdreihe durch einen Zaun zu schützen.

§ 9 Eingriffregelung – Zuordnung der Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1j, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1w, 1x, 1y, 1z, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1aj, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1ar, 1as, 1at, 1au, 1av, 1aw, 1ax, 1ay, 1az, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bj, 1bk, 1bl, 1bm, 1bn, 1bo, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bt, 1bu, 1bv, 1bw, 1bx, 1by, 1bz, 1ca, 1cb, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1ci, 1cj, 1ck, 1cl, 1cm, 1cn, 1co, 1cp, 1cq, 1cr, 1cs, 1ct, 1cu, 1cv, 1cw, 1cx, 1cy, 1cz, 1da, 1db, 1dc, 1dd, 1de, 1df, 1dg, 1dh, 1di, 1dj, 1dk, 1dl, 1dm, 1dn, 1do, 1dp, 1dq, 1dr, 1ds, 1dt, 1du, 1dv, 1dw, 1dx, 1dy, 1dz, 1ea, 1eb, 1ec, 1ed, 1ee, 1ef, 1eg, 1eh, 1ei, 1ej, 1ek, 1el, 1em, 1en, 1eo, 1ep, 1eq, 1er, 1es, 1et, 1eu, 1ev, 1ew, 1ex, 1ey, 1ez, 1fa, 1fb, 1fc, 1fd, 1fe, 1ff, 1fg, 1fh, 1fi, 1fj, 1fk, 1fl, 1fm, 1fn, 1fo, 1fp, 1fq, 1fr, 1fs, 1ft, 1fu, 1fv, 1fw, 1fx, 1fy, 1fz, 1ga, 1gb, 1gc, 1gd, 1ge, 1gf, 1gg, 1gh, 1gi, 1gj, 1gk, 1gl, 1gm, 1gn, 1go, 1gp, 1gq, 1gr, 1gs, 1gt, 1gu, 1gv, 1gw, 1gx, 1gy, 1gz, 1ha, 1hb, 1hc, 1hd, 1he, 1hf, 1hg, 1hh, 1hi, 1hj, 1hk, 1hl, 1hm, 1hn, 1ho, 1hp, 1hq, 1hr, 1hs, 1ht, 1hu, 1hv, 1hw, 1hx, 1hy, 1hz, 1ia, 1ib, 1ic, 1id, 1ie, 1if, 1ig, 1ih, 1ii, 1ij, 1ik, 1il, 1im, 1in, 1io, 1ip, 1iq, 1ir, 1is, 1it, 1iu, 1iv, 1iw, 1ix, 1iy, 1iz, 1ja, 1jb, 1jc, 1jd, 1je, 1jf, 1jg, 1jh, 1ji, 1jj, 1jk, 1jl, 1jm, 1jn, 1jo, 1jp, 1jq, 1jr, 1js, 1jt, 1ju, 1jv, 1jw, 1jx, 1jy, 1jz, 1ka, 1kb, 1kc, 1kd, 1ke, 1kf, 1kg, 1kh, 1ki, 1kj, 1kl, 1km, 1kn, 1ko, 1kp, 1kq, 1kr, 1ks, 1kt, 1ku, 1kv, 1kw, 1kx, 1ky, 1kz, 1la, 1lb, 1lc, 1ld, 1le, 1lf, 1lg, 1lh, 1li, 1lj, 1lk, 1ll, 1lm, 1ln, 1lo, 1lp, 1lq, 1lr, 1ls, 1lt, 1lu, 1lv, 1lw, 1lx, 1ly, 1lz, 1ma, 1mb, 1mc, 1md, 1me, 1mf, 1mg, 1mh, 1mi, 1mj, 1mk, 1ml, 1mm, 1mn, 1mo, 1mp, 1mq, 1mr, 1ms, 1mt, 1mu, 1mv, 1mw, 1mx, 1my, 1mz, 1na, 1nb, 1nc, 1nd, 1ne, 1nf, 1ng, 1nh, 1ni, 1nj, 1nk, 1nl, 1nm, 1nn, 1no, 1np, 1nq, 1nr, 1ns, 1nt, 1nu, 1nv, 1nw, 1nx, 1ny, 1nz, 1oa, 1ob, 1oc, 1od, 1oe, 1of, 1og, 1oh, 1oi, 1oj, 1ok, 1ol, 1om, 1on, 1oo, 1op, 1oq, 1or, 1os, 1ot, 1ou, 1ov, 1ow, 1ox, 1oy, 1oz, 1pa, 1pb, 1pc, 1pd, 1pe, 1pf, 1pg, 1ph, 1pi, 1pj, 1pk, 1pl, 1pm, 1pn, 1po, 1pp, 1pq, 1pr, 1ps, 1pt, 1pu, 1pv, 1pw, 1px, 1py, 1pz, 1qa, 1qb, 1qc, 1qd, 1qe, 1qf, 1qg, 1qh, 1qi, 1qj, 1qk, 1ql, 1qm, 1qn, 1qo, 1qp, 1qq, 1qr, 1qs, 1qt, 1qu, 1qv, 1qw, 1qx, 1qy, 1qz, 1ra, 1rb, 1rc, 1rd, 1re, 1rf, 1rg, 1rh, 1ri, 1rj, 1rk, 1rl, 1rm, 1rn, 1ro, 1rp, 1rq, 1rr, 1rs, 1rt, 1ru, 1rv, 1rw, 1rx, 1ry, 1rz, 1sa, 1sb, 1sc, 1sd, 1se, 1sf, 1sg, 1sh, 1si, 1sj, 1sk, 1sl, 1sm, 1sn, 1so, 1sp, 1sq, 1sr, 1ss, 1st, 1su, 1sv, 1sw, 1sx, 1sy, 1sz, 1ta, 1tb, 1tc, 1td, 1te, 1tf, 1tg, 1th, 1ti, 1tj, 1tk, 1tl, 1tm, 1tn, 1to, 1tp, 1tq, 1tr, 1ts, 1tt, 1tu, 1tv, 1tw, 1tx, 1ty, 1tz, 1ua, 1ub, 1uc, 1ud, 1ue, 1uf, 1ug, 1uh, 1ui, 1uj, 1uk, 1ul, 1um, 1un, 1uo, 1up, 1uq, 1ur, 1us, 1ut, 1uu, 1uv, 1uw, 1ux, 1uy, 1uz, 1va, 1vb, 1vc, 1vd, 1ve, 1vf, 1vg, 1vh, 1vi, 1vj, 1vk, 1vl, 1vm, 1vn, 1vo, 1vp, 1vq, 1vr, 1vs, 1vt, 1vu, 1vv, 1vw, 1vx, 1vy, 1vz, 1wa, 1wb, 1wc, 1wd, 1we, 1wf, 1wg, 1wh, 1wi, 1wj, 1wk, 1wl, 1wm, 1wn, 1wo, 1wp, 1wq, 1wr, 1ws, 1wt, 1wu, 1wv, 1ww, 1wx, 1wy, 1wz, 1xa, 1xb, 1xc, 1xd, 1xe, 1xf, 1xg, 1xh, 1xi, 1xj, 1xk, 1xl, 1xm, 1xn, 1xo, 1xp, 1xq, 1xr, 1xs, 1xt, 1xu, 1xv, 1xw, 1xx, 1xy, 1xz, 1ya, 1yb, 1yc, 1yd, 1ye, 1yf, 1yg, 1yh, 1yi, 1yj, 1yk, 1yl, 1ym, 1yn, 1yo, 1yp, 1yq, 1yr, 1ys, 1yt, 1yu, 1yv, 1yw, 1yx, 1yy, 1yz, 1za, 1zb, 1zc, 1zd, 1ze, 1zf, 1zg, 1zh, 1zi, 1zj, 1zk, 1zl, 1zm, 1zn, 1zo, 1zp, 1zq, 1zr, 1zs, 1zt, 1zu, 1zv, 1zw, 1zx, 1zy, 1zz

### IV. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

§ 1 Dachform gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Für die Hauptbaukörper i. S. v. § 4 Abs. 2 NBauO sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Dächer über Hauptbaukörper i. S. v. § 4 Abs. 2 NBauO müssen mit geneigten Dachflächen ausgebildet werden. Die zulässige Dachneigung beträgt im Allgemeinen Wohngebiet zwischen 30° und 40°. Ausserdem von dieser Regelung sind die dem Hauptkörper anliegenden Baukörper wie z.B. Dachgauben, Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstlinie zulässig. Dachgauben und Einschnitte dürfen eine Länge von der Höhe der jeweiligen Traufkante nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeseitwand muss mind. 1,5 m betragen.

§ 2 Traufhöhe und Firsthöhe gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Die Traufhöhe (TL) (Schnittlinie der Oberfläche von Außenwand und Dachstuhl) wird auf maximal 4,20 m gemessen von der fertigen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, festgelegt. Guben sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Die Firsthöhe (FH) wird in den allgemeinen Wohngebieten auf max. 11,0 m, gemessen von der fertigen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, festgelegt. Guben sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

§ 3 Höhenlage, Gebäudehöhe gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

In den allgemeinen Wohngebieten darf die Höhenifferenz zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und der Höhe der Straßeneinde 0,0 m bis 0,5 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der Straßeneinde ist die jeweilige hohe Grundstückskante.

§ 4 Dachneigung gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Als Dachneigungen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet MA1 Dachneigen in roten bis reibbaren Farben zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet MA2 sind schwarze Dachneigen bis zu 40° zulässig. Auf südlich bis südwestlich ausgerichteten Dachflächen sind andere Materialien auf bis zu 40° der Dachneigung zulässig, wenn dies für die Nutzung ressourcensparender Energieerzeugungsformen (Solarenergie, etc.) erforderlich ist.

§ 5 Fassaden gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Geschlossene Wändenflächen von Hauptbaukörpern i. S. v. § 4 Abs. 2 NBauO in dem Allgemeinen Wohngebiet MA1 müssen in rot bis reibbaren Mauerwerk ausgeführt werden. Es ist jedoch zulässig, 1/3 der Wändenflächen als Putzfasade oder als Holzverkleidung auszuführen. Materialien, die andere Materialien vorzuziehen sind anzuwenden. Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen die Gebäude sind) sind in den allgemeinen Wohngebieten teilweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Bei Ausführung in Mauerwerk sind die Farbfolge analog zu den jeweiligen Hauptbaukörpern zu wählen.

§ 6 Einfriedungen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

An Grundstücksgrenzen privater Bauparzellen, die an öffentliche Grünflächen und Verkehrsfächchen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Fahrbahn (F+H) angrenzen, ist eine Hecke gemäß Wohnraumbauvorschriften des Umweltberichts zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### V. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauO)

1. Denkmalschutz "Heimathof" (nur nachrichtlich)

2. 20-m-Bauweisezone gemäß § 24 Abs. 1 NSO

3. In Bezug auf die K 312 (Alder Straße) ragt die 20-m-Bauweisezone (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) gemäß § 24 Abs. 1 NSO ins Plangebiet hinein. Hier bedürfen Baugenehmigungen sowie nach anderen Vorschriften oder Abgabe Genehmigungen zur Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen i. S. der Niedersächsischen Bauordnung errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, dies gilt auch für Nebenanlagen.

40-m-Bauweisezone gemäß § 24 Abs. 2 NSO

In Bezug auf die K 312 (Alder Straße) ragt die 40-m-Bauweisezone (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) gemäß § 24 Abs. 2 NSO ins Plangebiet hinein. Hier bedürfen Baugenehmigungen sowie nach anderen Vorschriften oder Abgabe Genehmigungen zur Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen i. S. der Niedersächsischen Bauordnung errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, dies gilt auch für Nebenanlagen.

3. Sichtdreieck

In dem Einmündungsbereich der Straße Am Heimathof in die Alder Straße (K312) sind Sichtdreiecke im Abstand von 0,80 m und 2,50 m – gemessen von der Fahrbahnkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – von allen Sichtbehinderungen freizuhalten. Ausnahmeweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb dieser Sichtdreiecke in einem solchen Abstand stehen, dass eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

### VI. Textliche Hinweise

1. Archaische Funde

Sollen bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaischen Bodenfunde anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NSO). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihre Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vor der Fortsetzung der Arbeiten gestattet, § 14 Abs. 2 NSO. Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05391) 44-4038 oder (05391) 44-4041.

2. Pflanzen (siehe Grünordnerische Festsetzungen)

3. Bodenschutz

Ergänzungen hierzu werden im Teil II – Umweltbericht erarbeitet und in der weiteren Planung berücksichtigt.

4. Altlasten

Innehalb des Flurbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde keine Altlasten und Bodenkontaminationen bekannt. Dies gilt auch für den nach dem Geltungsbereich, sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffüllarbeiten (Grünze, Verfüllungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich der Landkreis Emshof (Daxerdt 8 – Buren und Irmel) bzw. die Baugenehmigungsbehörde der Gemeinde zu informieren.

5. Wasserrechtliche Vorkauf

In Rahmen der Aufstellung der 25. Flächenutzungsplanung wurde ein wasserrechtlicher Vorkauf erarbeitet. Dort werden Aussagen zur Oberflächenwasser, zur Dimensionierung des Regenwasserklärbeckens und zur Wasserhaltung/Gebäudeabdichtung/Standfestigkeit getroffen.

6. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emshof. Die Abwässer von Schächten / Wohnanlagen ohne Wasplätze bzw. mit Wasplätzen, deren Durchmesser weniger als 10 cm beträgt, müssen ihre Abfallstoffe an den ortsbeweglichen Abfallsammelbehältern zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

7. Parallelverfahren

Bei Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 126, Wohnpark Pathögel – Nord, Teilbereich südwestlich des Heimhofes und Teilbereich nördlich der bewaldeten Anhöhe erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauO parallel zur 36. Flächenutzungsplanung.

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauZB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeinde hat der Rat der Gemeinde Emshof diesen Bebauungsplan Nr. 126 "Wohnpark Nord – Teilbereich südwestlich des Heimhofes und Teilbereich nördlich der bewaldeten Anhöhe", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 BauO als Sitzung beschlossen:

Emshof, den ..... Bürgermeister .....

(Siegel)

### Verfahrensmerkmale Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emshof hat in seiner Sitzung am 15.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 "Wohnpark Nord – Teilbereich südwestlich des Heimhofes und Teilbereich nördlich der bewaldeten Anhöhe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauO am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Emshof, den ..... Bürgermeister .....

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

© 2013 LGLN Landesplan für Raumordnung, Bauwesen und Katasterverwaltung

Landkreis Emshof, Emshof, den ..... Bürgermeister .....

Flur: 9

Mäßstab: 1:1000

Alle urliche Pläne sind bei der zu tragenden Kopie des örtlichen Bauvorschriften des BfB. Antragsbuch Nr. L-16/13 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlagen entwerfen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 16.05.2013). Sie sind hinsichtlich der baulichen Anlagen gegenüber dem Kataster standortsgerecht. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ungen (Ems), den ..... Landesamt für Geoformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Wippen -Katasteramt Wippen-

(LS)

Vermerk: Bei geometrischen Bezeichnungen (in den Kreispunkten und Grenzschritten ist kein, bzw. ein kleines Kreisymbol dargestellt) ist eine Grenzfestlegung zu beantragen.

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 126 "Wohnpark Nord – Teilbereich südwestlich des Heimhofes und Teilbereich nördlich der bewaldeten Anhöhe" wurde erarbeitet von SCHÜMANN/PANTEL AG, Ute-Melzer-Allee 6, 44801 Bochum.

Bochum, den ..... Planverfasser .....

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emshof hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 126 "Wohnpark Nord – Teilbereich südwestlich des Heimhofes und Teilbereich nördlich der bewaldeten Anhöhe" und der Begründung zugestimmt und sie öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauO beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 126 "Wohnpark Nord – Teilbereich südwestlich des Heimhofes und Teilbereich nördlich der bewaldeten Anhöhe" und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauO öffentlich ausgelegt.

Emshof, den ..... Bürgermeister .....

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emshof hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 126 "Wohnpark Nord – Teilbereich südwestlich des Heimhofes und Teilbereich nördlich der bewaldeten Anhöhe" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BauO beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauO öffentlich ausgelegt.

Emshof, den ..... Bürgermeister .....

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emshof hat den Bebauungsplan Nr. 126 "Wohnpark Nord – Teilbereich südwestlich des Heimhofes und Teilbereich nördlich der bewaldeten Anhöhe" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauO in seiner Sitzung am ..... als Sitzung (810 BauO) sowie die Begründung beschlossen.

Emshof, den ..... Bürgermeister .....

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 126 "Wohnpark Nord – Teilbereich südwestlich des Heimhofes und Teilbereich nördlich der bewaldeten Anhöhe" ist gemäß § 10 Abs. 1 (3) BauO am ..... im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 126 "Wohnpark Nord – Teilbereich südwestlich des Heimhofes und Teilbereich nördlich der bewaldeten Anhöhe" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Emshof, den ..... Bürgermeister .....

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innehalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 126 "Wohnpark Nord – Teilbereich südwestlich des Heimhofes und Teilbereich nördlich der bewaldeten Anhöhe" sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1–3 BauO, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans gemäß § 214 Abs. 2 BauO und Mängel des Abwägungsgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauO nicht geltend gemacht worden.

Emshof, den ..... Bürgermeister .....

### Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1–3 BauO bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsgangs zur Beachtung sind, wenn die Verletzung von einem Jahr seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Emshof geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen.

### Änderungen nach Öffentlicher Auslegung (Verkehrsfächchen)

12257	ERSTELLT	PLANSTAND	Datum/Version
	02.12.2013	02.12.2013	02.12.2013
	NAME	KS/SOHL	1320/841
	DATE	BL/2572800.DWG	

© 2013 SSP

SSP

GEMEINDE EMSBÜREN

BEBAUUNGSPLAN 126

"WOHN-PARK NORD-TEILBEREICH SÜDW. DES HEIMHOFES UND TEILBEREICH NÖRDL. DER BEWALDETEN ANHOHE", MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBauO

ABSCHRIFT

MASSSTAB 1:1000

INTRACR: 1

BLATT-NR: (10)