



- Höhenlage** (§ 9 Abs.3 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 u. § 18 BauNVO)
Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden (OKFF) darf die in der Planzeichnung festgeschriebene Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Von den vorgenannten Höhenfestsetzungen sind im Sinne des § 31 BauGB Abweichungen als Ausnahme von max. 0,80 m zulässig, soweit aufgrund der Topographie ansonsten eine Bebauung erschwert würde bzw. die o.g. Höhenfestsetzungen nicht umgesetzt werden könnten.
- **Traufenhöhe / Firsthöhe**
Traufenhöhe: Bezugspunkt für die Traufenhöhe der Gebäude ist die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.
Die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf 4,20 m nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten, Terrassenüberdachungen).
Firsthöhe: Bezugspunkt für die Firsthöhe der Gebäude ist die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.
Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i. d. R. Firstoberkante) darf 11,0 m nicht überschreiten.
Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen (z.B. Lüftungs- oder Klimaanlage, Antennen o.ä.) können zugelassen werden, wenn diese durch technische Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche ausmacht.

- Zulässige Grundflächennutzung** (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 19 Abs.4) BauNVO
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen nur bis zu 30% überschritten werden darf.
- Geschossfläche** (gem. § 20 Abs.3 BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschossfläche anzurechnen.

- Zahl der zulässigen Wohnungen** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Einzelhausbebauung max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhausgrundstück bzw. je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig.

- Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Nebenanlagen und Garagen sind gegenüber öffentlichen Flächen (Grün- und Verkehrsflächen) mit einer Grenzabstandsfläche von mindestens 1,0 m zulässig.

- Festsetzungen zur Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. den Anforderungen des Umweltpflegerischen Fachbeitrags mit „Standortgerechten Bäumen und Sträuchern“ zu bepflanzen.
Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlhilfe):
Baumarten:
Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna
Esche Fraxinus excelsior
Holz-Apfel Malus sylvestris
Zitter-Pappel Populus tremula
Vogel-Kirsche Prunus avium
Stiel-Eiche Quercus robur
Eberesche Sorbus aucuparia

- Straucharten:**
Kornelkirsche Cornus mas
Hartniesel Cornus sanguinea
Hasel Corylus avellana
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Faulbaum Frangula alnus
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schlehe Prunus spinosa
Hunds-Rose Rosa canina
Brombeere Rubus fruticosus
Holunder Sambucus nigra
Sak-Weide Salix caprea
Ohr-Weide Salix aurita
Grau-Weide Salix cinerea
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 84 NBauO)

- Bedachung der Gebäude**
1.1 Dachformen
Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, soweit diese als gegeneinander höhenversetzte Pultdächer errichtet werden, sowie Walmdächer und Krüppeldächer. Ausgenommen von der o.a. Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.
1.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30° (Minstdachneigung) und 45° (Maximaldachneigung).
Ausgenommen von dem o.a. Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

- Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße und Erker**
Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsfläche nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

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

- Gestaltung der Gärten entlang der öffentlichen Straßen und Wege**
Die Errichtung / Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen sind innerhalb der Vorgärten, soweit diese gegenüber öffentlichen Straßen und Wegen errichtet werden, nicht zulässig.

- Einfriedigungen im Allgemeinen Wohngebiet / Vorgarten**
Als Vorgarten i. S. dieser Festsetzung gilt die Grundstücksfläche zwischen dem Gebäude (Haus- bzw. Gebäudezugang oder parallel zur Straße verlaufender Gebäudeseite) und der jeweiligen Erschließungsstraße.
Die Einfriedigungen der Grundstücke dürfen innerhalb der Vorgartenflächen eine Höhe von 1 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Grenz ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen, dürfen die Einfriedigungen in den übrigen Bereichen innerhalb eines 1-m-Abstandes zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenbemessung der Einfriedigung ist die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.
Innerhalb eines 5-m-Abstandes von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune und Stabmattenzäune mit blickdichten Füllungen aus Kunststoffstreifen o. ä. nicht zulässig.
Massivbauteile für die Ausbildung von Pfeilern sind zulässig. Der Mindestabstand der Pfeiler darf 2,0 m nicht unterschreiten.

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)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 Abs.2 u. 3 BauNVO)
Zugelassen sind die gem. § 4 Abs.2 BauNVO zugelassenen Nutzungen. Die gem. § 4 Abs.3 Nr. 1 bis Nr.6 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
sind nicht zugelassen.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung
- der Höhenlage der Gebäude,
- der zulässigen Grundflächennutzung,
- der zulässigen Geschossflächennutzung,
- der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse
- der zulässigen Anzahl der Wohnungen geregelt.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- Bestandsangaben**
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
Flurstücksnummer
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)**
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
OK Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Meter über Normalhöhennull

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

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrsberuhigte Bereiche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

- private Grünflächen

C. Hinweise

- Immissionen aus der Landwirtschaft**
Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Feldbewirtschaftung zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte sowie bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern - sind unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen.

- Anforderungen des Artenschutzes** (gem. § 44 Abs.1 BNatSchG)
Baufeldräumung:
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Bäumen/Gehölzen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Testabstände führen, müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel somit zwischen dem 31. August und 01. März stattfinden. Sollte das Entfernen von Bäumen/Gehölzen bzw. das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Baumfällarbeiten:
Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen ebenfalls außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen. Vor Fällmaßnahmen sind Bäume mit einem BHD > 30 cm auf großvolumige Höhen und ggf. Fledermausbesatz hin zu untersuchen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

- Bau- und Bodendenkmale**
In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwiefern archaische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalfolge anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.
Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

- Nutzung des Niederschlags- und Brauchwassers**
Es wird die Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) empfohlen.

- Vorhandene Versorgungsleitungen/Elt.-Leitungen**
Im Randbereich des Plangebietes verlaufen Elt.-Leitungen sowie weitere Versorgungseinrichtungen. Vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger erforderlich. Baupflanzungen im Bereich der Leitungen sind nicht zulässig. Bei Pflanzmaßnahmen im Nachbarbereich ist ebenfalls eine vorherige Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen erforderlich.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 144 "Wohnpark Pahlhügel-Nord" (zwischen Zum Pahlhügel und Am Heimathof), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den (SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsbüren, den
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland : Emsbüren
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Emsbüren
Flur : 9
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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-0143/2019 Stand vom 06.09.2019). 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 Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Lingen -
(SIEGEL)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 27.12.2019 bis 07.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Emsbüren, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.03.2020 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 144 "Wohnpark Pahlhügel-Nord" (zwischen Zum Pahlhügel und Am Heimathof) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Emsbüren, den
Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen	
IPW <small>INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Mene-Curie-Str. 4a • 49134 Wallerfangel Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz</small>	bearbeitet	2020-03	Ev
	gezeichnet	2020-03	Hd
	geprüft	2020-03	EvWg
	freigegeben	2020-03	Dw

Plan-Nummer:\EMSB-GE\219116\PLAENE\BP\bp_bplan-144_04_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 144
"Wohnpark Pahlhügel-Nord"
 (zwischen Zum Pahlhügel und Am Heimathof)
 mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1.000