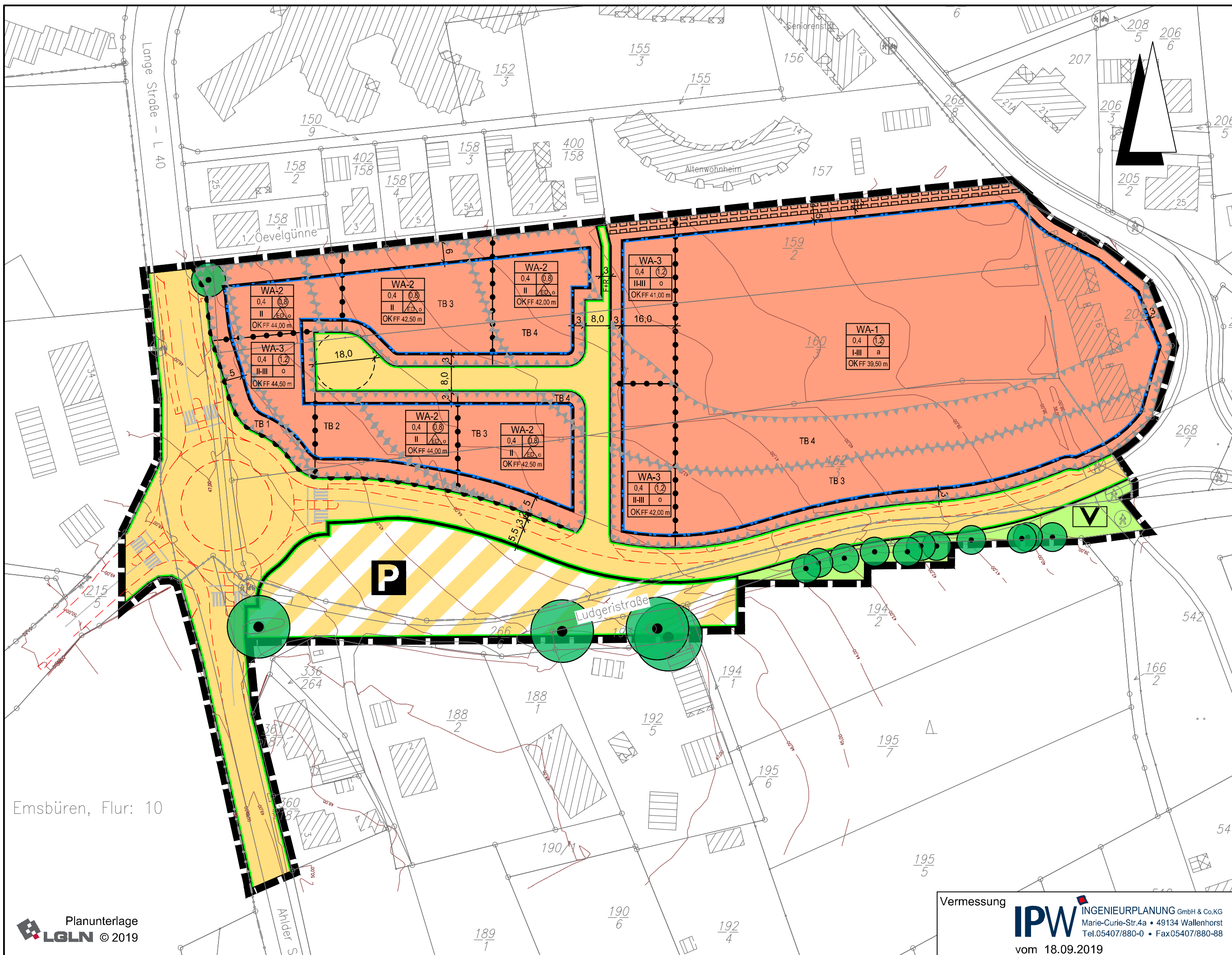




Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücknummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
III - V	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
0,8	Grundflächenzahl
OKFF	Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise
a	abwweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	öffentliche Parkflächen
F+R	Fuß- und Radwege
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

- Allgemein zulässige Nutzungen im Plangebiet (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**
Innerhalb der WA-Gebiete sind
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§1 Abs. 5 BauNVO) i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)**
Innerhalb der WA-Gebiete sind
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zugelassen.
- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 6 BauNVO) i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

- Höhenlage der Gebäude**
Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF) darf die in der Planzeichnung festgeschriebenen Höhe über Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten. Von den vorgenannten Höhenfestsetzungen sind im Sinne des § 31 BauGB Abweichungen als Ausnahmen von max. 0,60 m zulässig, soweit aufgrund der Topographie ansonsten eine Bebauung erschwert würde bzw. die o.g. Höhenfestsetzungen nicht umgesetzt werden könnten.
- Traufenhöhe - (nur WA-2-Gebiete)**
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 aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf 4,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dachanschnitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten, Terrassenüberdachungen).
- Firsthöhe der Gebäude (WA-2- und WA-3-Bereiche)**
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:
 - bei bis zu II-geschossiger Bauweise 9,50 m
 - bei festgesetzter II- bis zu III-geschossiger Bauweise 12,50 mnicht 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.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA-2-Gebiet sind max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 4 Belange des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 68 / 58 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (Tabelle 7, DIN 4109-1:2016-07).

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss			
	Teilbereich für passive Lärmzusch. (TB)			
	1	2	3	4
	V	IV	III	II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Außenwohnbereiche
In den Teilbereichen 1 bis 2 sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände mit einer Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche zu errichten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Straße (Ludgerstraße bzw. Lange Straße, Mindestschalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB oder Mindest-Flächengewicht 40 kg/m²).

Hinweise:
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Emsbüren zur Einsicht bereitgehalten.

§ 5 Garagen / Nebenanlagen (§ 12 u. § 14 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Fuß- und Radwegen ist ein Mindestabstand von mindestens 1,0 m gegenüber der jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

§ 6 Versickerung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dezentral auf den Grundstücken - unbeschadet der Rechte Dritter - über geeignete und naturnahe Gestaltungsmöglichkeiten (Versickerungsmulden und / oder Rigolen und / oder Versickerungsschächte) zu versickern. Die ATV-Richtlinie 138 ist dabei zu beachten.

§ 7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind leitend zu verlegen.

§ 8 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a) öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind gem. den Anforderungen des Umweltberichtes mit „Standortgerechten Bäumen und Sträuchern“ zu bepflanzen: Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlhilfe):

Baumarten:	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Grünfliegler Weißdorn	Crataegus monogyna
Eiche	Fraxinus excelsior
Holz-Asche	Malus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucharten:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartliege	Cornus sanguinea
Hazel	Corylus avellana
Pfaffenröhren	Eurymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Rubus	Rubus fruticosus
Brombeere	Sambucus nigra
Holunder	Salix caprea
Sal-Weide	Salix aurita
Oh-Weide	Salix cinerea
Gra-Weide	Viburnum opulus
Gemeiner Schneeball	

b) Bepflanzung auf Parkplatz- und Stellplatzanlagen

Innerhalb von Parkplatz- und Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Einstellplätzen ist je 5 Einstellplätze ein Baum aus der o.g. Pflanzliste innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

c) Heckenbepflanzung nördlich der Ludgerstraße

An der Südseite der unmittelbar zur neuen Ludgerstraße gelegenen Baugrundstücke des WA-2-Gebietes ist eine mind. 1,20 m hohe, max. 2,0 m hohe Hecke in einer Tiefe von mind. 2,0 m anzulegen (Hainbuchenhecke oder Arten entsprechend Pflanzliste oben). Sonstige Einfriedungen unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie sind in diesem Abschnitt unzulässig. Diese Hecke ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO)

1. Bedachung der Gebäude

1.1 Dachformen und Dachneigungen

WA-1-Gebiet

Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 20° (Minstdachneigung) und 45° (maximale Dachneigung). Ausgenommen von den o.a. Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten. Zudem sind im Bereich WA-1 östlich der Zufahrt von der Ludgerstraße Flachdächer auf max. 40% der Gebäudegrundfläche zulässig.

WA-2- und WA-3-Gebiet

Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 30° (Minstdachneigung) und 45° (maximale Dachneigung). Ausgenommen von den o.a. Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.2 Dachaufbauten, Dachanschnitte, Frontspieße und Erker

Dachaufbauten, Dachanschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche 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.

1.3 Material und Farbgebung der Bedachung

WA-1-Gebiet

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.

WA-2- und WA-3-Gebiet

Die Gebäude sind mit Dachziegel oder Betondachsteinen mit der Farbgebung rot bis rotbraun und braun 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.

1.4 Material und Farbgebung Fassaden im WA-2- und WA-3-Gebiet

Die Gebäude sind in Ziegelmauerwerk/Klinker in den Farbtönen rot und rotbraun zu errichten. 1/3 der Fläche der Fassade darf abweichende Materialien aufweisen. Nebengebäude und Garagen sin von dieser Regelung ausgenommen.

2. Gestaltung der Gärten entlang der öffentlichen Straßen und Wege

Die Errichtung / Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbetten und/oder Folienabdeckungen sind innerhalb der Vorgärten, soweit diese gegenüber öffentlichen Straßen und Wegen errichtet werden, nicht zulässig. Als Vorgarten i. S. dieser Festsetzung gilt die Grundstücksfläche zwischen der Einfriedung 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 Maschenrähndünen und Stabmatenzäune 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.

3. Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen innerhalb der Vorgartenflächen (siehe Definition oben unter Punkt 2) eine Höhe von 1 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Grenz ein Grundstück an mehrere (das Baugrundstück erschließende) öffentliche Verkehrsflächen, dürfen die Einfriedungen 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 Grundstücksfläche zwischen der Einfriedung 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 Maschenrähndünen und Stabmatenzäune 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.

C. Hinweise und redaktionelle Übernahmen

1. Immissionen

a) Landwirtschaft

Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderbewirtschaftung zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte sowie bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngen - sind unvermeidbar und als örtlichlich hinzunehmen.

b) Landesstraße L40

Von der Landesstraße L 40 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Schadensansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

c) Luft-Donner-Schießplatz Nordhorn

Das Plangebiet befindet sich im An-/Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / NORDHORN RANGE. Durch den dortigen Übungsbetrieb ist insbesondere mit Fluglärm zu rechnen ist. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber der Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Schadensansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

2. Anforderungen des Artenschutzgesetzes (gem. § 44 Abs.1 BNatSchG)

- Baufeldräumung (Brutvogel):

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutz-rechtlicher Teilabstände führen, müssen nach Abschluss der Brutaison und vor Beginn der neuen Brutaison (also in Anlehnung an § 39 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder der Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltaufgebotung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- Gebäudeabriss, Baumfällungen (Fledermäuse):

Abbruch- oder Umbauarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand (nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung bei dem Gebäude im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen) sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) und somit zwischen dem 01. November und dem 01. April durchzuführen. Weiterhin ist der Gebäudebestand unmittelbar vor Umbau oder Abbruch intensiv durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe der Fledermäuse hin zu überprüfen.

Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Mögliche Baumfällungen älterer Bäume (>30 cm Durchmesser) sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten von Gehölzen >30 cm Brusthöhendurchmesser sind diese durch eine fledermausfach-kundige Person (ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartierungsfunktion sowie auf eventuell anwesende Fledermause hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3. Denkmalpflege

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodendenkmalen 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 archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Abbau von 4 Werklagen 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).

4. Kampfmittelbeseitigung

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes besteht ein allgemeiner Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. 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.

5. Nutzung des Niederschlags- und Brauchwassers

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

6. Befestigung privater Einstellplätze und Wege

Für private Stellplätze und ihre Zufahrten wird die Befestigung mit versickerungsfähigem Material (Rasengittersteine, Schotterrasen, vergleichbare Materialien) oder einer wassergebundenen Decke empfohlen.

7. Begrünung Dachflächen

Es wird empfohlen, die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen zu begrünen.

8. Außerkräfttreten von Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 115 „Ludgerstraße/Heimathof“ wird im Süden von diesem Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan Nr. 115 tritt außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 erfasst wird.

9. Baugrund

Bei Bauvorhaben sind die geotechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2NA:2010-12 vorgegeben.

10. Aufstellen von Müllsammelbehältern

Die Anlieger von Stichstraßen ohne Wendepplatz müssen ihre Müllsammelbehälter am Abholtag an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße/Stichstraße mit Wendepplatz aufstellen.

11. Versorgungsleitungen

Im Randbereich des Plangebietes verlaufen Eit-Leitungen. 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 Nahbereich der Leitungen ist ebenfalls eine vorherige Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen erforderlich.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13b 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. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgerstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den	(SIEGEL)		Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss			
Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.			
Emsbüren, den			Bürgermeister
Planunterlage			
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	:	7	
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 nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.			
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-56/2019 Stand vom 14.03.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemeinrechtlich einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.			
Lingen (Ems), den		Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen -	
(SIEGEL)			
ABSCHRIFT			

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 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 21.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 10.01.2020 bis 10.02.2020 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. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgerstraße“ 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 unbeachtlich.		
Emsbüren, den		Bürgermeister

