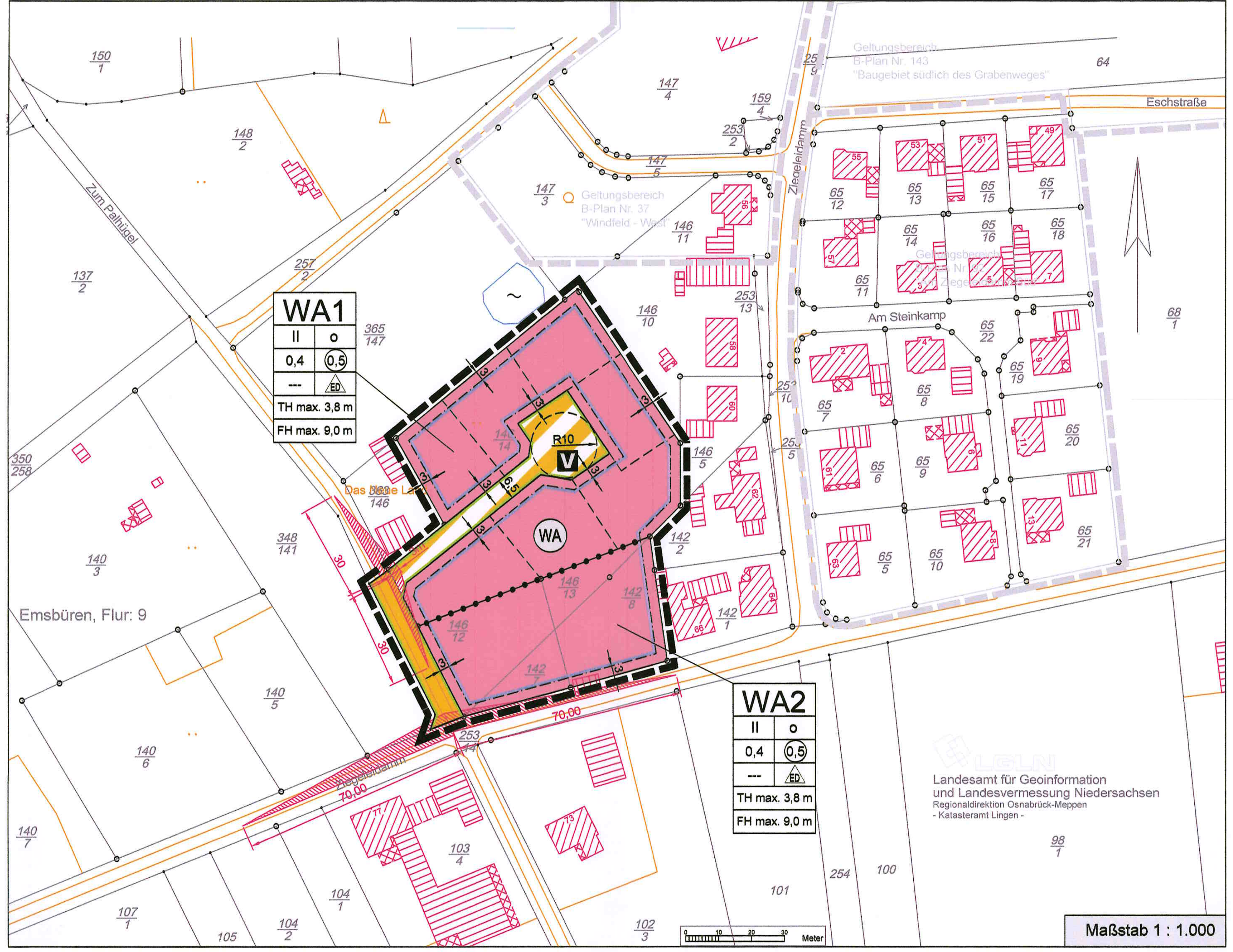


Gemeinde Emsbüren - Urschrift -
Bebauungsplan Nr. 145
"Baugebiet westlich Ziegeleidamm / Am Steinkamp"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13b, 13a und 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 145 "Baugebiet westlich Ziegeleidamm / Am Steinkamp", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Emsbüren, ~~23.09.2021~~ 21. JAN. 2022

Der Bürgermeister (Silies)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. IS. 1057)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

(WA)	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
(0,5)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max	maximale Traufhöhe 3,8 m (gem. Textliche Festsetzung § 1 Nr. 4.2)
FH max	maximale Firsthöhe 9,0 m (gem. Textliche Festsetzung § 1 Nr. 4.3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
▬ ▬ ▬	Baugrenze

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

🟧	Verkehrsfläche
▨	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
―	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
▬ ▬ ▬	Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
▨	Sichtdreieck
-●-●-●-●-●-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelten nachfolgende örtliche Bauvorschriften:

1. Bedachung der Gebäude

1.1 Dachformen und Dachneigungen, Ausrichtung der Dachflächen

Zugelassen ist das Satteldach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 35° (Mindestdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung). Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind nach Süden auszurichten.

Für Garagen (auch Carports) sind im WA1 nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° zulässig. Carports sind Garagen in Form von Stellplätzen mit Schutzdächern ohne Wände. (Hinweis: siehe auch Textliche Festsetzung § 4 Nr. 2 zur Dachbegrünung von Garagen innerhalb des WA1)

Ausgenommen von den o.a. Regelungen sind untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.2 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.

1.3 Material und Farbgebung der Bedachung

Die Gebäude sind mit Dachziegeln 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 und 14 BauNVO, soweit diese in Flachbauweise errichtet werden

Photovoltaikanlagen sowie Anlagen, die der Wärmegewinnung dienen, sind zulässig.

2. Fassaden der Gebäude

Außenwandgestaltung der Gebäude

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

3. Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet / Vorgarten

3.1 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 Einfriedungen der Grundstücke dürfen innerhalb der Vorgartenflächen eine Höhe von 1 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Grenzt ein Grundstück an mehrere 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 Höhenbemessung 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 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

3.2 Die Errichtung / Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und / oder Folienabdeckungen ist innerhalb der Vorgärten, soweit diese entlang von öffentlichen Straßen und Wegen errichtet werden, nicht zulässig.

Hinweise

Bodenfunde

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 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). Telefon- Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: 05931/44-4039 oder 05931/44-4041

Umgang mit Kampfmitteln

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Flugplätze

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund dieser Lage des Plangebiets zum Flugplatz Nordhorn Range ist mit Lärm und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Textliche Festsetzungen

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

1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen nur bis zu 30 % überschritten werden darf.

3. Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht - Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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

4.1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Achse der Gemeindestraße "Ziegeleidamm und Zum Palhügel") mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m liegen.

4.2 Traufenhöhe (TH)
Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut 3,8 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen).

4.3 Firsthöhe der Gebäude (FH)
Innerhalb der WA-Gebiete darf die zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i. d. R. Firstoberkante) 9,0 m nicht überschreiten.

5. Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohgebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus und Grundstück sind maximal zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

§ 2 Garagen und Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksfläche
(gem. §§ 12 u. 14 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)
Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächenund öffentlichen Fuß- und Radwegen ist ein Mindestabstand von mindestens 1,0 m gegenüber der jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

§ 3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des WA1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1. Flächen für Zufahrten, Stellplätze (innerhalb des WA1)
Private Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Material, wie Rasengittersteinen, Schotterrasen, vergleichbaren Materialien oder einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Bituminöse Befestigungen und wasserundurchlässiges Verbundsteinpflaster sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

§ 4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des WA1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
1. Auf den privaten Grundstückendes WA1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Hasel	*Corylus avellana*
Hunds- Rose	*Rosa canina*
Kupferfelsenbirne	*Amelanchier lamarckii*
Ohrweide	*Salix aurita*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*

Pflanzmaterial: 2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung: Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück, Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt, zweireihige Pflanzung

Pflege: Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

2. Dachbegrünung Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen innerhalb des WA1 gem. §§ 12 und 14 BauNVO
Die Dachflächen von Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter, Sedum-Sprossenansaat und/oder durch das Pflanzen von hierfür geeigneten Stauden auf einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. (siehe auch Örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emsbüren, ~~23.09.2021~~
21. JAN. 2022

Der Bürgermeister (Silies)

Dieser Bebauungsplan Nr. 145 "Baugebiet westlich Ziegeleidamm / Am Steinkamp", wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp
planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2 • 49832 Freren
Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

Freren, 06.09.2021

i. A.
Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, ~~23.09.2021~~ 21. JAN. 2022

Der Bürgermeister (Silies)

Der Bebauungsplan hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 09.07.2021 bis 09.08.2021 öffentlich ausgelegen.

Die von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Emsbüren, ~~23.09.2021~~ 21. JAN. 2022

Der Bürgermeister (Silies)

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. der §§ 13b i.V.m. § 13a, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 22.09.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, ~~23.09.2021~~ 21. JAN. 2022

Der Bürgermeister (Silies)

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2022 im Amtsblatt Nr. 5/2022 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 31.01.2022 rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, 01.02.2022

Der Bürgermeister (Silies)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebbauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren, ___.___._____

Der Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

© 2018

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
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.

Antragsbuch Nr.: L4- 43/2019
(bei Rückfragen bitte angeben)

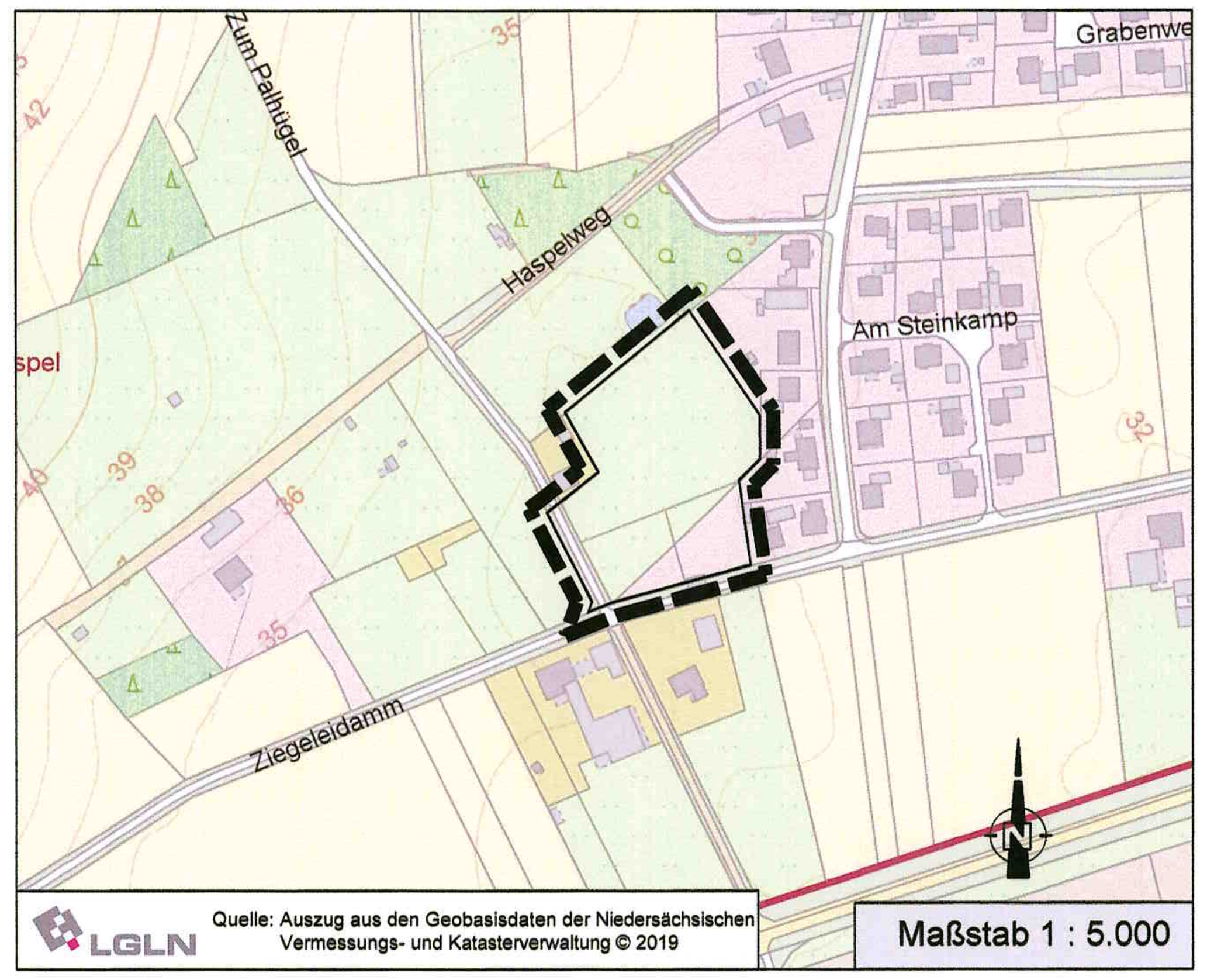
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 28.02.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 17.01.2022

i.A.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt Lingen-

Gemeinde Emsbüren
Bebauungsplan Nr. 145
"Baugebiet westlich Ziegeleidamm / Am Steinkamp"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB)
- Urschrift -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Maßstab 1 : 5.000