



Maßstab: 1 : 1.000

Hinweise

- Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzuzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Umkleekabinen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das örtliche und tolerierbare Maß beschränkt.
- 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605. 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).
- Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- 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.
- Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlich üblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- Von der Landesstraße 62 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 53 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Neubörger diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Erweiterung Jümburg", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen in der Sitzung am 29.06.2020 als Satzung beschlossen.

Neubörger, den 29.06.2020

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat in seiner Sitzung am 13.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 27 "Erweiterung Jümburg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB am 06.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Neubörger, den 29.06.2020

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 1
Gemarkung: Neubörger
Maßstab: 1 : 1000

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

© L4-87/2020
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2020). 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.

Papenburg, den 22.09.2020

Katasteramt Papenburg
[Signature]
(Unterschrift) *(Kunze)*

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 "Erweiterung Jümburg" wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 29.06.2020

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

Die Öffentlichkeit ist am 06.02.2020 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.02.2020 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubörger, den 29.06.2020

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat in seiner Sitzung am 09.04.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 "Erweiterung Jümburg" und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 "Erweiterung Jümburg" und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Neubörger, den 29.06.2020

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat in seiner Sitzung am 29.06.2020 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 27 "Erweiterung Jümburg" sowie die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Neubörger, den 29.06.2020

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 27 "Erweiterung Jümburg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2020 im Amtsblatt Nr. 3012020 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 27 "Erweiterung Jümburg" ist damit am 15.10.2020 rechtsverbindlich geworden.

Neubörger, den 15.10.2020

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27 "Erweiterung Jümburg" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 27 "Erweiterung Jümburg" nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

Neubörger, den _____

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Neubörger, den _____

**Festsetzungen des Bebauungsplanes
Planzeichenerklärung**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1546)

Bestandsangaben

vorhd. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6
 0,4
I
max. GH = 10,0 m
max. OKF = 0,5 m
maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

Grünfläche
 öffentliche Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

Regenrückhaltebecken

6. Sonstige Planzeichen

Festlegung Übergangsbereich vom Außenbereich zur Wohnbebauung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Baufucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5) liegen.
- Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5), 10,0 m.
- Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- Die Entwässerung privater Grundstücke- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig.** Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Dachgestaltung:** Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- und/oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 48° zulässig. Ausgenommen hiervon sind einseitig geneigte Pultdächer, untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.
- Private Grundstücksflächen:** Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten:** Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-Euro geahndet werden.

Gemeinde Neubörger
Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

**Bebauungsplan Nr. 27
"Erweiterung Jümburg"**

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Stand: 29.06.2020

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)