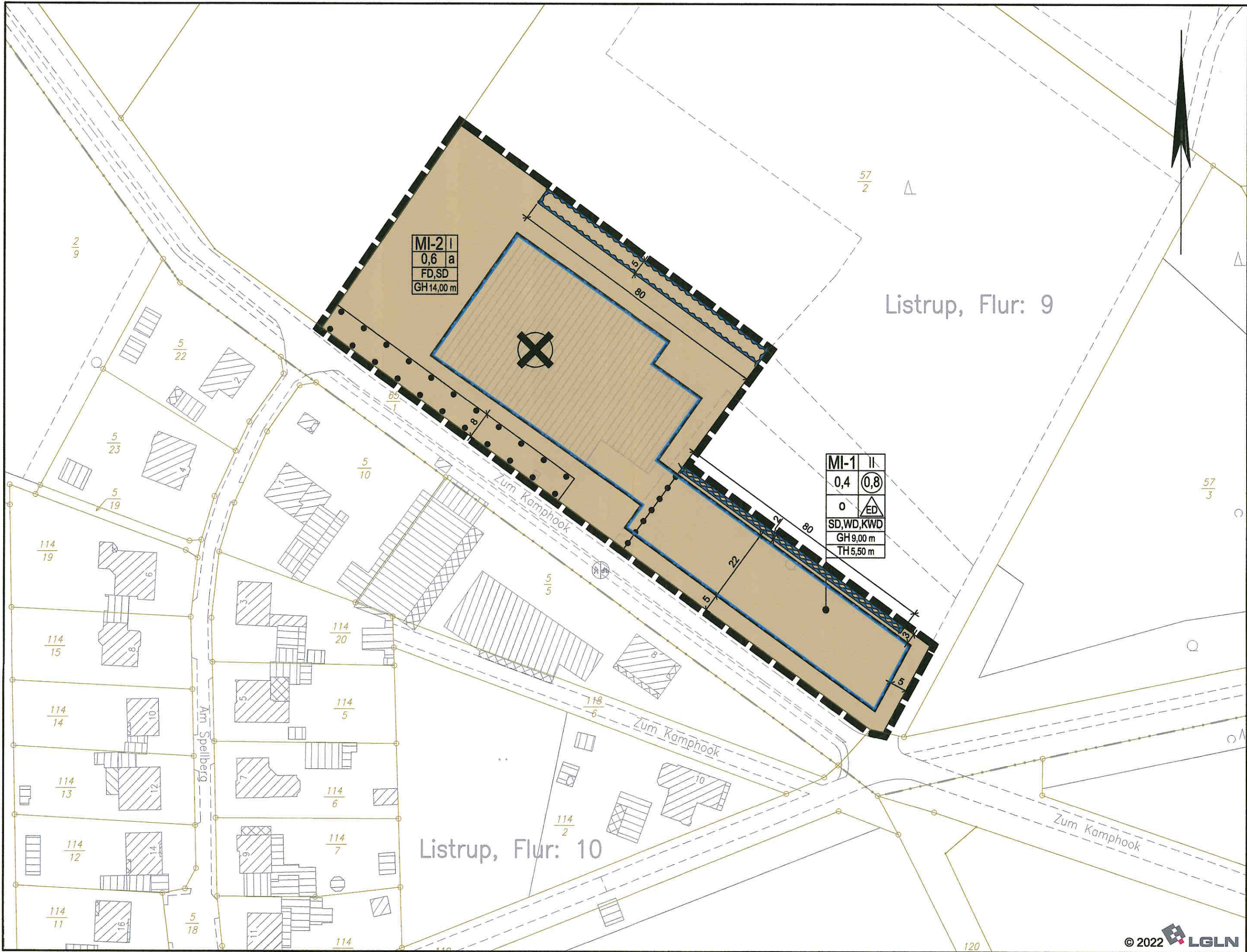




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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.

I. Bestandsangaben

---	Gemarkungsgrenze		
---	Flurgrenze		
---	Flurstücks- bzw. Eigentums-grenze mit Grenzmal		
---	Flurstücksnummer		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

MI	Mischgebiete
----	--------------

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

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
0,4	Grundflächenzahl	0,8
GH	maximale Gebäudehöhe in Meter bezogen auf OK, FFB EG	
TH	maximale Traufhöhe in Meter bezogen auf OK, FFB EG	

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

o	offene Bauweise	a	abweichende Bauweise
△	nur Einzel- und Doppelhäuser		

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. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Versickerungsmulde
--

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)
Fläche für bauliche Nutzungen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

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

MI 1 - Gebiet
Je Einzelhaus und Grundstück sind maximal zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

§ 4 Garagen / Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 12 u. § 14 BauNVO i. V. m. § 23 BauNVO)
Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Fuß- und Radwegen ist ein Mindestabstand von mindestens 1,0 m gegenüber der jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)
Die Errichtung / Anlage von flächigen Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen sind innerhalb der Vorgärten, soweit diese gegenüber öffentlichen Straßen und Wegen errichtet werden, nicht zulässig.

§ 6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
Auf den privaten Grundstücken im MI1-Gebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB je angefangener 500 m² ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder 2 standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Es sind standortheimische Bäume (Hochstamm H/STU 12-14 3 x verpflanzt) und Sträucher (2x verschulte Sämlinge, 80-120) zu verwenden. Die Pflanzungen sollen spätestens in nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptgebäude erfolgen.

§ 7 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 naturnah gestaltete Versickerungsmulden oder Rigolen versickern. Für die Planung der Versickerungsanlage ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-01 Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten.

§ 8 Waldersatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Ersatzaufforstung erfolgt über die Erstaufforstungsfläche „A31“ [Em10] (Gemarkung Emsbüren, Flur 21, Flst. 17) mit 2740 m² sowie der Waldaufwertungsfläche [L8] (Gemarkung Listrup, Flur 18, Flurstück 71 tw.) mit 5480 m².

§ 9 Externe Kompensation (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Das naturschutzfachliche Kompensationsdefizit von 5,969 WE erfolgt über die Waldaufwertungsfläche [L7] (Gemarkung Listrup, Flur 18, Flurstück 44 tw.) mit 5000 WE sowie die Waldaufwertungsfläche [L8] (Gemarkung Listrup, Flur 18, Flurstück 71 tw.) mit 989 WE.

§ 10 Grundwasserernutzung

Im MI1- und MI2 - Gebiet ist die Grundwasserentnahme zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser nicht zulässig. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn gutachterlich im Vorfeld nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.

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

1. Bedachung der Gebäude

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Im MI1-Gebiet sind das Satteldach und Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach zugelassen. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 25° (Mindestdachneigung) und 48° (maximale Dachneigung).
Ausgenommen von der Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße und Erker

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind im MI 1 Gebiet zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite 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

Die Gebäude im MI 1 Gebiet sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit der Farbgebung rot bis rotbraun, braun sowie dunkelgrau bis schwarz einzudecken. Im MI 2 Gebiet sind davon abweichend auch Blecheindeckungen und bei Flachdächern Bitumenbahnen etc. zulässig.
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.

2. Fassaden der Gebäude

Außenwandgestaltung der Gebäude:

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

3. Einfriedungen / Vorgartengestaltung

Als Vorgarten i. S. dieser Regelung gilt die Grundstücksfläche zwischen dem Gebäude (Haus- bzw. Gebäudezugang oder parallel zur Straße verlaufender Gebäuseite) und der jeweiligen Erschließungsstraße.
Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen innerhalb der Vorgartenflächen eine Höhe von 1 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenbemessung der Einfriedung ist die fertige Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.
Innerhalb eines 3-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.

C. Hinweise

1. Denkmalpflege

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Boden-denkmale 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 archäologische Denkmalpflege 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).

2. Brandschutz

Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasser-versorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeistern festzulegen.
Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel wie Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition etc. gefunden werden, ist die zuständige Polizeistation, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hamel-Hannover des LGLN umgehend zu verständigen.

4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die Baufeldräumung (Gehölzfällarbeiten, Abräumen der Vegetation) darf nur außerhalb der Brutzeit und damit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
Unmittelbar vor den Fällarbeiten von Gehölzen mit Durchmesser > 30 cm sind diese durch eine Fledermauskundige Person ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop auf potentiell vorhandene Quartiere und Fledermausindividuen zu kontrollieren. Die Kontrolle ist zu protokollieren und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden Fledermausindividuen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sofern ein Gebäudeabruch vorgesehen ist, ist nach dem gleichen Vorgehen zu verfahren. Werden im Rahmen der Kontrolle Fledermausquartiere ermittelt, sind hierfür umgehend CEF-Maßnahmen (Ersatzkästen) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Der günstigste Zeitpunkt der Entfernung potentieller Fledermausquartiere liegt im Oktober, je nach Witterung November.

Es sind nur nach unten ausgerichtete Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Ablendung) nach oben und teilweise zur Seite zu verwenden, um Streulicht zu vermeiden. Lampen zur Außenbeleuchtung sind möglichst niedrig anzubringen, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden (Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß). Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, dafür aber stärkere Lichtquellen. Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich (570 bis 630 nm) zu verwenden, z.B. warmweiße LED (3.000 - 2.700 K).

5. Erdarbeiten

Alliastandort

Das Grundstück ist unter der Anlagen-Nr.: 454 010 5 070 0002 im Alltastenverzeichnis beim Landkreis Emsland registriert.

Sämtlich Bodeneingriffe im MI 1 und MI 2 sind durch einen geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des § 18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) zu begleiten, um eine ordnungsgemäße Entsorgung der zum Teil nicht uneingeschränkt verwertbaren Böden zu gewährleisten.

6. Bodenaustausch

Bei einer Entsiegelung der Flächen im Bereich der Halle (MI 2) ist die nachgewiesene schädliche Bodenveränderung zu sanieren. Hierzu ist ein geeigneter Sachverständiger mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des § 18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) für die Begleitung und Dokumentation der Sanierung sowie Bewertung einzubinden. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) durchzuführen.

7. Schall

Bei wesentlicher Erweiterung oder Änderung der Nutzungen im MI 2 Gebiet ist ein Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte gem. TA-Lärm zu erbringen.

8. Schießplatz Nordhorn

Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet des Luft- und Bodenschießplatzes Nordhorn. Durch die militärische Nutzung der Übungsplätze ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung führen können. Spätere Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 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 (NikomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 154 "Am Spellberg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den ..02. JULI 2026

(SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 26.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsbüren, den ..02. JULI 2026

(SIEGEL) Bürgermeister

Planunterlagen

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

© 2022 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde
Gemarkung
Flur
Maßstab
: Emsbüren
: Listrup
: 9
: 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 nichtlegene 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. L4-103/2022 Stand vom 28.07.2022). 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 ..19.05.2026

(SIEGEL) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Lingen -
i. A. v. D. M. v. C.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 24.09.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 25.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 21.10.2025 bis 21.11.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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 ..02. JULI 2026

(SIEGEL) 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 25.02.2026 als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den ..02. JULI 2026

(SIEGEL) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 154 "Am Spellberg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...3.1. JULI 2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. *Antragsteller Landkreises Nr. 25/2026*

Der Bebauungsplan ist damit am ...3.1. JULI 2026 rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den ...03. AUG. 2026

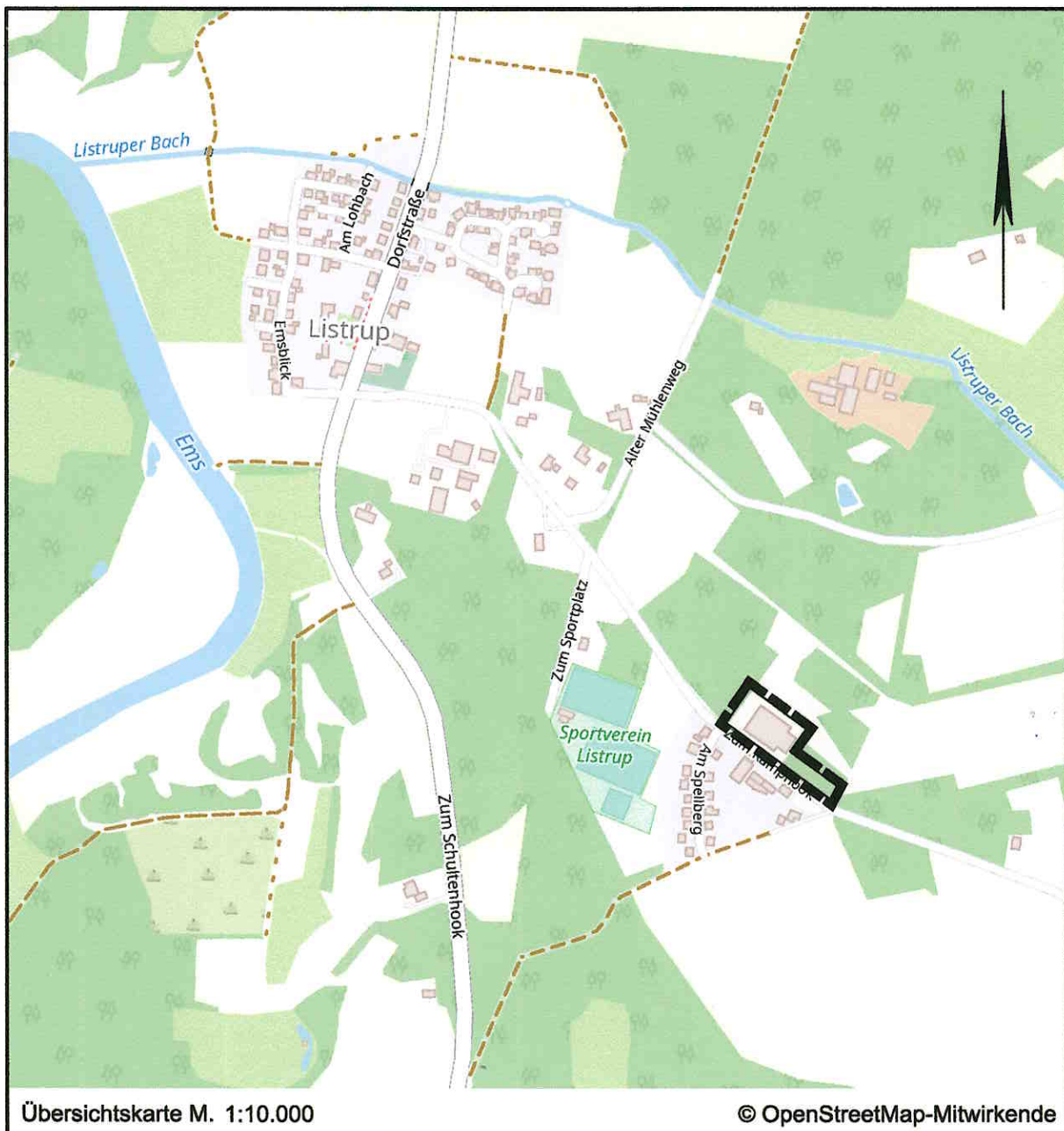
(SIEGEL) Bürgermeister

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. 2 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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW	02.02.26	Kr
gearbeitet	02.02.26	Hd
gezeichnet	02.02.26	Kr
geprüft	02.02.26	Dw
freigegeben	02.02.26	Dw

Wallenhorst, 25.02.2026

Plat: H:\EMSBUER\220367\PLAENE\BPlp_bplan-154_04_urschrift.dwg(Urschrift)



Gemeinde Emsbüren
Bebauungsplan Nr. 154
"Am Spellberg"

mit örtlichen Bauvorschriften
URSCHRIFT

Maßstab 1:1.000