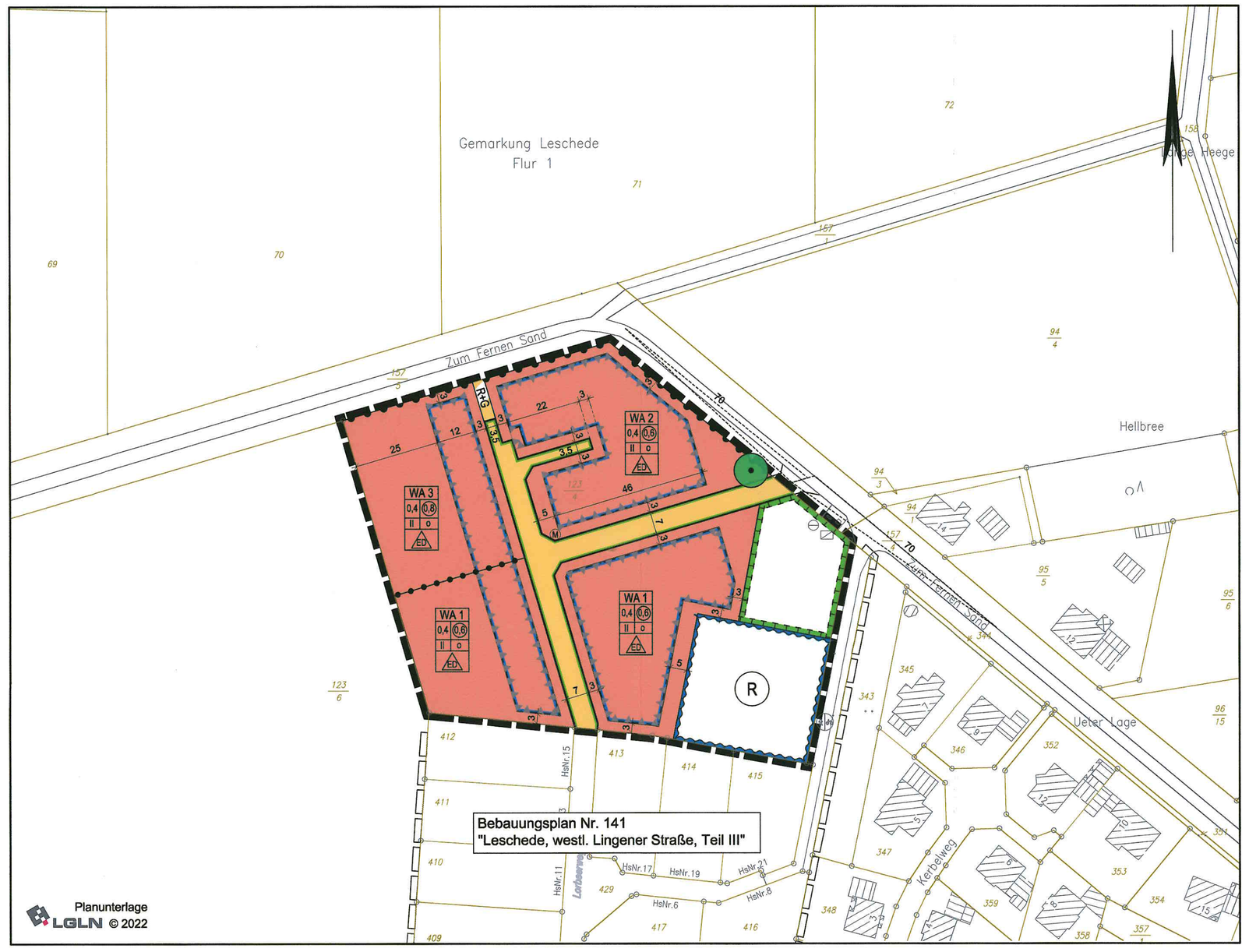


Planzeichenerklärung

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.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,6) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

R+G — eigenständige Rad- und Gehwege

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

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

(R) — Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. § 3 der textlichen Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)

Vermerkungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

M — Müllsammelplatz

Planunterlage

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

12/3 — Flurstücksnummer

20 — Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

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)

1. 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.
Ausnahmsweise zulässig sind die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasser dienenden Nebenanlagen.

2. 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.

3. 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)
1.1 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF), darf die Höhe von 31,00 m über Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten. Von den vorgenannten Höhenfestsetzungen sind im Sinne des § 31 BauGB Abweichungen als Ausnahme von max. 0,50 m zulässig, soweit aufgrund der Topographie ansonsten eine Bebauung erschwert würde bzw. die o.g. Höhenfestsetzungen nicht umgesetzt werden könnten.

1.2 Firsthöhe der Gebäude
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 10,50 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 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche ausmacht.

1.3 Traufenhöhe (**WA1 und WA2-Gebiete**)
Innerhalb der **WA1 und WA2-Gebiete** darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,50 m **nicht** überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

§3 Belange des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den WA Gebieten sind die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen,** in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für Büroräume sind hier keine Festsetzungen erforderlich.

		GESCHOSS	GESAMTES WA-GEBIET
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB)	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude im Bezug auf die Bahnlinie *)	EG OG	II II
	Rückwertige Fassaden der Gebäude im Bezug auf die Bahnlinie *)	EG OG	- -

-*) Erläuterung/Definition:

Fassaden zur Bahnlinie — Fassade, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Bahnachse bilden

Seitenfassaden — Fassade, die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Bahnachse bilden

Rückseiten der Gebäude — Fassade, die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Bahnachse bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude; hier Ostseiten; auf der von der nahegelegenen Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite; Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Bahnlinie). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Mit Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

§ 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 Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im WA1- und WA2 -Gebiet sind Gebäude als Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Gebäuden als Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.
Im WA-3 Gebiet sind Gebäude als Einzelhäuser mit maximal 5 Wohnungen zulässig.

§ 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 naturnah gestaltete Anlagen (Versickerungsmulden und / oder Rigolen und / oder Versickerungsschichte) zu versickern. Das Arbeitsblatt DWA A 138-1 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V ist dabei zu beachten.

§7 Zulässige Grundfläche (§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 **nicht** überschritten werden darf.

§ 8 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Waldersatz
Der rechnerische Waldausgleich 1:1,5 = 15.473 m² ist auf folgenden Flächen auszugleichen:

Erstaufforstungsfläche „Krümpel Ahlde", A10 (Gemarkung Ahlde, Flur 6, Flst. 113/2 ttw. auf 10.279 m²);

Erstaufforstungsfläche „A31" Em10 (Gemarkung Emsbüren, Flur 21, Flst. 17 auf 3962 m²);

Erstaufforstungsfläche Darpel A5 (Gemarkung Ahlde, Flur 2, Flst. 2/5 auf 100 m²);

Waldaufwertungsfläche „Wilming" Le9 (Gemarkung Leschede, Flur 12, Flst. 38 auf 1.132 m² x Faktor 4 = 4528 m²)

Die Ersatzaufforstungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Externe Kompensation
Das naturschutzfachliche Kompensationsdefizit von 6.399 WE wird über die Waldaufwertungsfläche „Wilming" [Le9] (Gemarkung Leschede, Flur 12, Flst. 38 ttw. auf 6.399 WE durchgeführt.

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

1. Bedachung der Gebäude

1.1 Dachformen und Dachneigungen

WA1-Gebiet:
Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 35° (Mindestdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung)

WA2-Gebiet:
Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach sowie das Flachdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 22° (Mindestdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung) bei geneigten Dächern und zwischen 0° und 5° bei Flachdächern.

WA3-Gebiet:
Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 22° (Mindestdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung).

Ausgenommen von den o.g. Festsetzungen 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 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.

2. 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.

3. Einfriedungen 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 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.

C. Hinweise und redaktionelle Übernahmen

1. Lärm- und Abgasimmissionen
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 Wirtschaftsdüngern - sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

b) Landesstraße L40 und Bahnlinie (Strecke 2931 Rheine / Emden-Süd)
Von der Landesstraße L 40 und der Kreisstraße K 313 und der Bahnlinie 2931 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast bzw. gegenüber der Deutschen Bahn AG keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutz geltend gemacht werden.

c) Luft-Boden-Schießplatz Nordhorn
Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Luft- und Boden-Schießplatzes Nordhorn. Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten.
Durch den dortigen Übungsbetrieb ist insbesondere mit Fluglärm zu rechnen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber der Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.
Sollte es bei künftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:
Luftfahrtamt der Bundeswehr
Abteilung Referat 1 d
Luftwaffenkaserne Wahn
Postfach 90 6110 / 529
51127 Köln
LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

Das Plangebiet liegt zum Teil im Flugbeschränkungsgebiet ED-R 37 sowie innerhalb der Bauhöhenbeschränkung. Hier dürfen Gebäude eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Dies gilt auch für Kräne.

2. Anforderungen des Artenschutzes (gem. § 44 Abs.1 BNatSchG)
Baumfällarbeiten
Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind innerhalb des Zeitraumes vom 15. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden / Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) kann innerhalb des Zeitraumes vom 01. August bis zum 28. Februar erfolgen.

Sollen diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beleuchtung
Auf eine nächtliche Beleuchtung der innerhalb des Plangebietes verbleibenden und an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände (direktes Anstrahlen) ist dauerhaft zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtimmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung ist zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil). Der Leitfaden vom Bundesamt für Naturschutz, BfN-Skripten 543 aus 2019, Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen ist zu beachten.

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 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).

4. Kampfmittelbeseitigung
Es 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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen 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. Technische Vorschriften DIN Richtlinien
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften, Richtlinien und technische Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Emsbüren zur Einsicht bereitgehalten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 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. 161 "Baugebiet Leschede, Westlich Lingener Straße Teil IV", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den 04. JUNI 2026 — (SIEGEL) — Bürgermeister (Silies)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsbüren, den 04. JUNI 2026 — (SIEGEL) — Bürgermeister (Silies)

Planunterlage

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 : Emsbüren
Gemarkung : Leschede
Flur : 1
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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-123/2022 Stand vom 04.11.2020). 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.

Lingen (Ems), den 26.05.2026 — (SIEGEL) — Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen - i.A. Wilms

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat in der Sitzung am 03.04.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 09.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom 27.05.2025 bis 27.06.2025 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 04. JUNI 2026 — (SIEGEL) — Bürgermeister (Silies)

Erneute Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat in der Sitzung am 10.12.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am 16.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom 12.01.2026 bis 02.02.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 04. JUNI 2026 — Bürgermeister (Silies)

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 22.04.2026 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den 04. JUNI 2026 — Bürgermeister (Silies)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 161 "Baugebiet Leschede, Westlich Lingener Straße Teil IV" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14. AUG. 2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 14. AUG. 2026 rechtsverbindlich geworden.

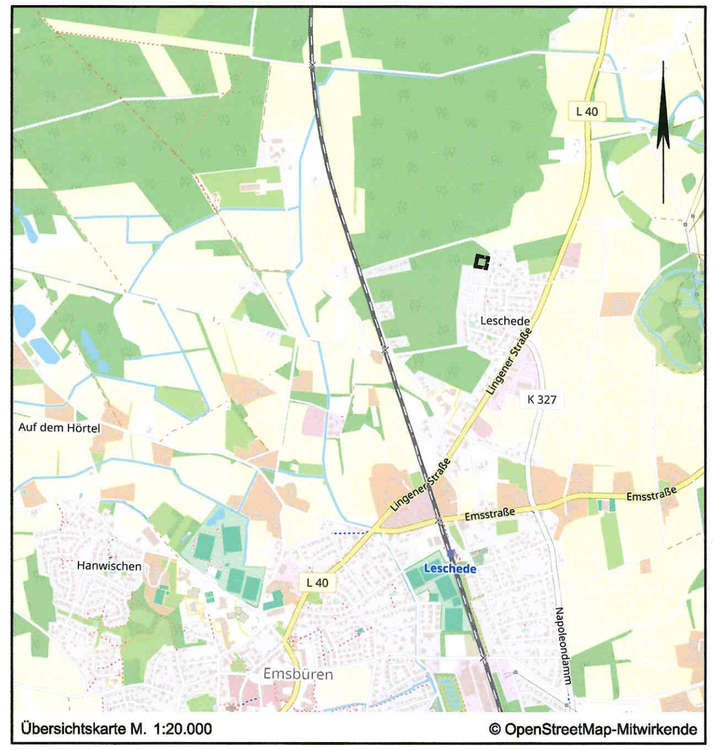
Emsbüren, den 24. AUG. 2026 — Bürgermeister (Silies)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften 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: IPW INGENIEURPLANUNG Gwerk & Dunz, Marie-Curie-Str.4a · 49134 Wallenhorst, Tel.:054078860-0 · Fax:054078860-99		Datum	Zeichen
	bearbeitet	04.2026	Kr
	gezeichnet	04.2026	Ber
	geprüft	04.2026	Kr
Wallenhorst, 22.04.2026 — Matthias Desmarowitz	freigegeben	04.2026	Dw

Pfad: H:\EMSBUER\222145\PLAENE\BP\bp_bplan-A-161_04_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

Gemeinde Emsbüren
Bebauungsplan Nr. 161
"Baugebiet Leschede,
Westlich Lingener Straße Teil IV"

mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT — Maßstab 1:1.000

Plotdatum: 19.05.2026 — Speicherdatum: 04.05.2026