



**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeicherverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzonierungsverordnung 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 Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**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)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

III - V Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

**OKFF** Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Meter über Normalhöhennull

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBaO

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)**

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.

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 in der Planzeichnung festgeschriebenen Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Von den vorgenannten Höhenfestsetzungen sind im Sinne des § 31 BauGB Abweichungen als Ausnahme von max. 0,60 m zulässig, soweit aufgrund der Topographie ansonsten eine Bebauung erschwert würde bzw. die o.g. Höhenfestsetzungen nicht umgesetzt werden könnten.

**1.2 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 Scheitelpunkt 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).

**1.3 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 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 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 Lärmschutz (TB)			
		1	2	3	4
	EG und OG	V	IV	III	II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes ein Schicht- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwertes 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<sub>w</sub> = 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 naturgemäß gestaltete Anlagen (Versickerungsmulden und / oder Riegeln 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 unterirdisch 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):

<b>Baumarten:</b>	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Holz-Äpfel	Malus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

**Sträucherarten:**

Kornellkirsche	Cornus mas
Hartweige	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Eurymyrt europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Oh-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

b) **Beplantung auf Parkplatz- und Stellplatzanlagen**

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

c) **Heckenbeplantung nördlich der Ludgerstraße**

An der Südsseite 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 NBaO)**

**1. Bedachung der Gebäude**

**1.1 Dachformen und Dachneigungen**

**WA-1-Gebiet**

Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pulldach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 20° (Mindestdachneigung) 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° (Mindestdachneigung) 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 Gebäudeflächenselle 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 sind 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 Vorgärten / 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 Maschendrahtzäune und Stabmatenzäune mit blinklichten 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 Geruchsemissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte sowie bei der Verwertung von Wirtschaftsfällungen - sind unvermeidbar und als örtlich zulässig hinzunehmen.

**b) Landesstraße L40**

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

**c) Luft-Boden-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 Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

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

**- Baufeldräumung (Brutvogel):**

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/Abschneiden von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Erläutern der Brutrisiko und vor Beginn der neuen Brutsaison (also in Anlehnung an § 39 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/Abschneiden 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. Umweltbauleitung) 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.

**- Gebäudeabbriss, Baumfällungen (Fledermäuse):**

Abbruch- oder Umbauarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand (nach demzeitigen 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 Fledermäusen 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 fledermausfachkundige Person (ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartiereingung/funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**3. Denkmalpflege**

In dem Plancher sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archaische 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 Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaischen Denkmalschutz 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 Denkmalbehörde 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 (Rasenspaltsteinen, Schotterterrassen, 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/Heimhof“ 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 EL-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 Nachbarbereich 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 (NBaO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 48) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578) 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.

**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.

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

© 2019 LGL

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Muppen

Landkreis Emsland	: Emsbüren
Gemeinde	: Emsbüren
Gemarkung	: Flur
Maststab	: 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 nichtamtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ\_L4-58/2019 Stand vom 14.03.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemeinlich einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ligen (Ems), den (Siegel) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Muppen - Katasteramt Ligen -

**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 ausliegen.

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

