

### Textliche Festsetzungen


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

- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** (§ 1 Abs. 6 BauNVO)  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 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.
- 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16 u. 18 BauNVO)

- Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**  
 Gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Achse der Gemeindestraße "Im Windfeld" und Waldstraße) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,3 m liegen.
- Traufhöhe (TH)**  
 Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut 3,9 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen).
- Firsthöhe der Gebäude (FH)**  
 Innerhalb des WA-Gebietes 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.
- Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Je Einzelhaus und Grundstück sind maximal zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

**§ 2 Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke**  
 Das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser dienen soll, auf dem jeweiligen Baugrundstück durch geeignete Anlagen (Versickerungsmulden, Rigolen, Versickerungsflächen etc.) zu versickern.

**§ 3 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 Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Fuß- und Radwegen ist ein Mindestabstand von mindestens 1,0 m gegenüber der jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.



## Gemeinde Emsbüren Bebauungsplan Nr. 7 "Windfeld-Ost" 4. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) -Abschrift-

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13a und 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Windfeld-Ost" 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Emsbüren, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

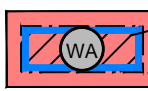
---

### 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)



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
I	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
- EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes

### Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes gelten nachfolgende örtliche Bauvorschriften:

- Bedachung der Gebäude**  
 1.1 Dachformen und Dachneigungen  
 Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 35° (Minstdachneigung) und 48° (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, 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 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 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 Falchbauweise errichtet werden.  
 Photovoltaikanlagen sowie Anlagen, die der Wärmegewinnung dienen, sind zulässig.

- 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.  
 Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und Carports sowie Nebengebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO
- Einfriedigungen im Allgemeinen Wohngebiet / Vorgärten**  
 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 Einfriedigungen der Grundstücke dürfen innerhalb der Vorgartenflächen eine Höhe von 1 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Grenz ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen, dürfen die Einfriedigungen 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

### Verfahrensvermerke


Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 die Aufstellung dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emsbüren, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

---

Dieser Bebauungsplan Nr. 7 "Windfeld-Ost" 4. Änderung wurde ausgearbeitet von der:



planungsbüro peter stelzer GmbH  
 Grödenstraße 2 • 49823 Freese  
 Tel. 05902 503702-0 • Fax 05902 503702-33

Freren, 26.11.2020 \_\_\_\_\_  
 Planverfasser

---

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.2019 dem Entwurf dieser 4. Änderung des 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 28.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

---

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2019 bis 07.08.2019 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 27.06.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Emsbüren, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

---

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diese 4. Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 09.12.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

---

Der Satzungsbeschluss zu dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.


Emsbüren, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

---

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

## Gemeinde Emsbüren Bebauungsplan Nr. 7 "Windfeld-Ost" 4. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) -Abschrift-



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

Maßstab 1 : 5.000