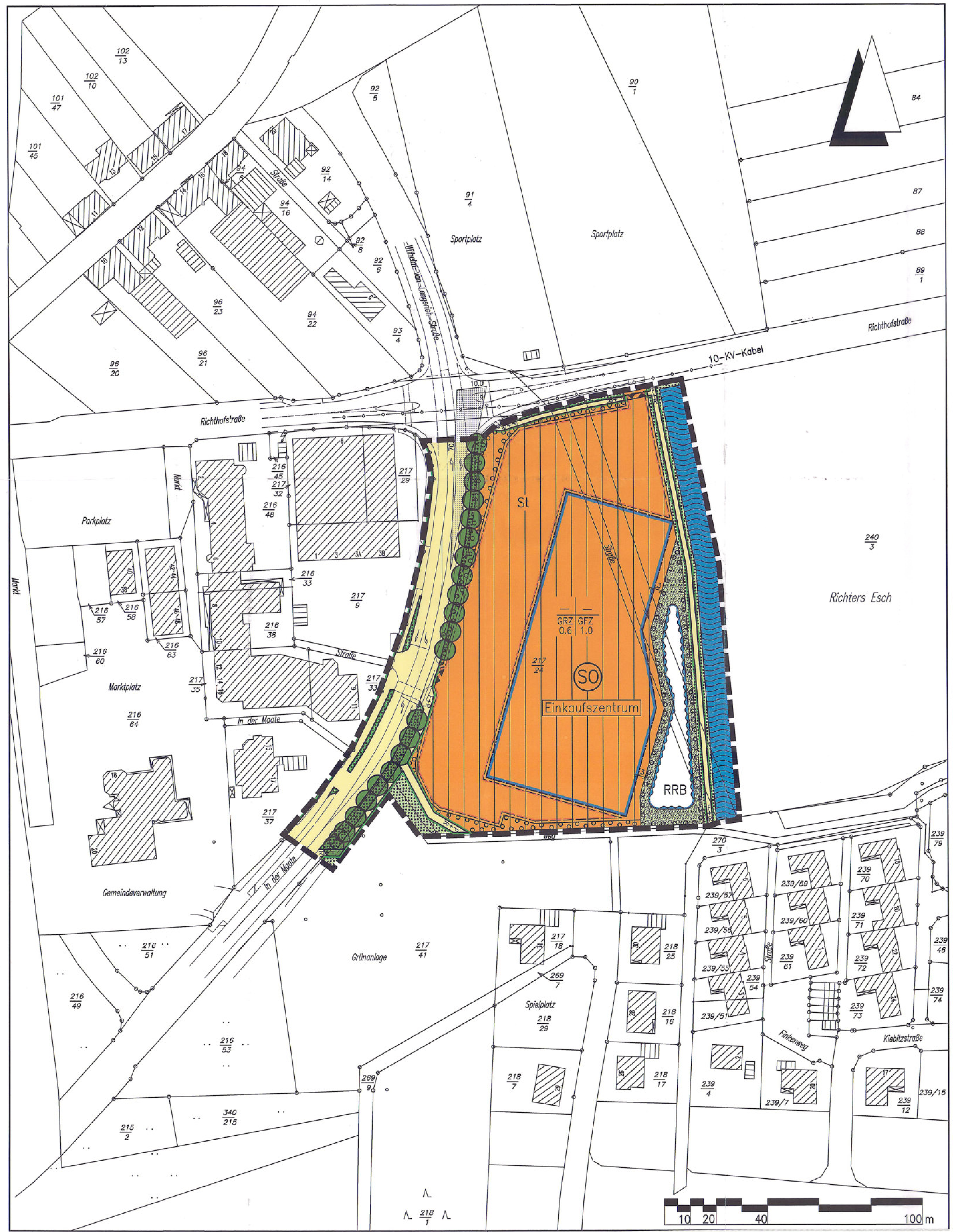
63

# GEMEINDE EMSBÜREN
# BEBAUUNGSPLAN NR. 96
# "EINKAUFSZENTRUM RICHTERS ESCH"




## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

### I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- SO: überbaubarer Bereich / Sondergebiet Einkaufszentrum (gem. § 11 BauNVO) / nicht überbaubarer Bereich

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)**

- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg
- Ein- und Ausfahrt

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

- unterirdisch

**GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)**

- öffentliche Grünfläche (Straßen- und Wegebegleitgrün)
- private Grünfläche (Eingrünung RRB)

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Regenrückhaltebecken

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen

a) Erdgeschoßfußboden

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden Straße (Straßenoberfläche) bzw. der Parkplatzfläche und einer gedachten Linie, die in senkrechter Verlängerung von der Mitte des jeweiligen Gebäudes verläuft.
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,2 m nicht überschreiten.

b) Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis Oberkante First (Dachhaut) 9,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Grundflächenzahl – Versiegelung

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 durch die Grundflächen von Garagen (gem. §12 BauNVO) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf einen Gesamtwert von 0,8 ist zulässig, soweit die Einstellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengitterstein oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 25 % ausgebildet werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.
Als maßgebliches Baugrundstück wird das gesamte Sondergebiet einschließlich der Fläche des Regenrückhaltebeckens festgelegt, welches Bestandteil der künftigen privaten Grundstücksfläche der Einzelhandelsbetriebe wird, also Teil des Baugrundstücks ist. (Festsetzung gem. § 19 (3), Satz 2 BauNVO).

§ 3 Flächen mit Pflanzbindungen/Erhalt vorhandener Bäume

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen. Eine Pflanzenliste ist der Begründung beigefügt (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 25 a und b BauGB).
Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig.
Der innerhalb des Plangebietes vorhandene und entsprechende Einzelbaumbestand ist auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a (3) BauGB

Die aufgrund der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes auf den dort bezeichneten Flächen durchzuführen.
Dieses sind:
- Bepflanzung innerhalb der Stellplatzanlagen
- Naturnahe Anlage des Regenrückhaltebeckens einschl. Eingrünung
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen auf der im Grünordnungsplan bezeichneten Fläche

§ 5 Nutzungsregelungen

Innerhalb des Plangebietes gelten folgende Nutzungsregelungen; damit sind die zulässigen Nutzungen im Plangebiet abschließend geregelt:

1. Innerhalb des Plangebietes sind max. 2 Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelbereichs mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 2.500 qm Verkaufsfläche zulässig. Innerhalb dieser beiden Märkte sind Shops des Lebensmittelbereichs einschl. von Randsortimenten zulässig. Die vorgenannte Gesamtverkaufsfläche darf dabei nicht überschritten werden.
2. Zeitliche Beschränkung der Anlieferung
Die Warenanlieferung im Plangebiet wird zeitlich wie folgt begrenzt:
Nicht vor 6.00 Uhr morgens und nicht nach 20.00 Uhr abends; hiervon ausgenommen sind Warenanlieferungen von max. 5 Fahrzeugen pro Tag in der Zeit zwischen 4.00 Uhr und 6.00 Uhr morgens ohne intensive Be- und Entladetätigkeit.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachausbildung – Dachneigungen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
a) Dachausbildung
Die zulässige Dachform ist das Sattel und Walmdach.
b) Garagen (gem. §12 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
c) Dachneigung
d) Die Gebäude innerhalb des Plangebiets müssen eine Dachneigung von mindestens 18° aufweisen.

2. Außenwandgestaltung/Dachflächen

Die Fassaden der Gebäude sind mit roten bzw. rotbunten Verblendern vollflächig auszuführen.
Über die Fensterflächen/Türen hinaus dürfen nicht mehr als 10% der Außenfassade in anderen Materialien (Putz, Holz, Metallverkleidungen) ausgeführt oder für Werbeanlagen genutzt werden.

Die Dacheindeckung muß mit Dachziegeln/Betondachsteinen in roten oder rotbraunen Farbtönen erfolgen. Auf der Dachfläche bzw. oberhalb der Traufenoberkante sind Werbeanlagen unzulässig.

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 96 "Einkaufszentrum Richters Esch" ,bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Emsbüren ,den 06. Okt. 1999 (SIEGEL) (Verst) Bürgermeister

## Verfahrensvermerke
### Aufstellungsbeschluß

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren ,den 06. Okt. 1999 (Verst) Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisiert geführte Liegenschaftskarte
~~Liegenschaftskarte:~~ Gemeinde Emsbüren, Gemarkung Emsbüren, Flur 9
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet ( § 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 ( Nds. GVBl. S. 300 ).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.07.1998 ). 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 14. Feb. 00 Katasteramt — Im Auftrage: Unterschrift Antons

### Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.05.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.06.1999 bis 13.07.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emsbüren ,den 06. Okt. 1999 (Verst) Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

~~Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.~~

~~Emsbüren ,den~~ Bürgermeister

### Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.1999 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren ,den 06. Okt. 1999 (Verst) Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 96 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.02.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland, Nr. 4 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.02.2000 rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren ,den 03.03.2000 (Verst) Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren ,den 10. MRZ. 2005 Gemeinde Emsbüren Der Bürgermeister Im Auftrag Schipper Bürgermeister

## Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren ,den 09.03.2007 Gemeinde Emsbüren Der Bürgermeister Im Auftrag (Schipper) [redacted]

Übersichtskarte M. 1:10000

| Entwurfsbearbeitung: INGENIEURPLANUNG Lubenow • Witschel + Partner GbR, Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wallenhorst, Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88 | 198044BP | Datum | Zeichen |
|---|---|---|---|
| | bearbeitet | 10.05.1999 | Ev |
| | gezeichnet | 11.05.1999 | Hd |
| | geprüft | 01.02.2000 | Ło |
| Wallenhorst, den 06.10.1999 | freigegeben | 01.02.2000 | Ło. |

## GEMEINDE EMSBÜREN
## BEBAUUNGSPLAN NR. 96
"Einkaufszetrum Richters Esch"

Mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT — Maßstab 1 : 1000 — Unterlage : 1 — Blatt Nr. : 1(1)

Az.: 622-21/96 "Einkaufszentrum Richters Esch"