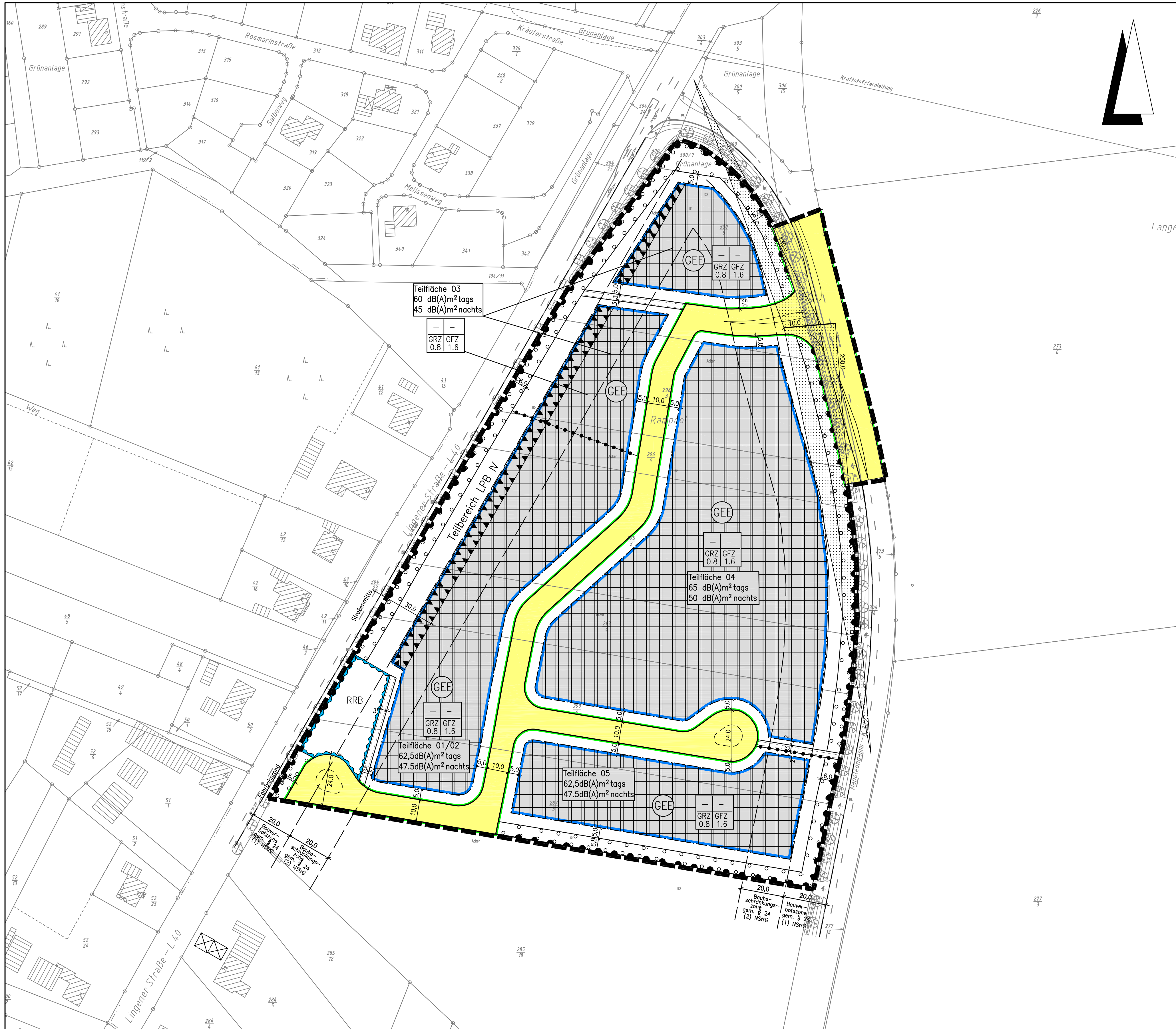


GEMEINDE EMSBÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 99 "RAMPOOL"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dec. 1990 (GGBl. I, S. 58) und der Bauzeichnerverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (GGBl. I, S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
 - Flurstücknummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulienien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen

- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- § 1 Nutzungsregelungen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) u. (6) BauGB)
- Einzelhandel
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und/oder der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (Produktionsverbundhandlung).
 - Flächenbezogene Schall-Leistungspegel
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes dürfen nur Anlagen errichtet werden, die in der Planzeichnung angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel je qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall-Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verankern. Je nach Grundstücksgröße ergeben sich Teilgeplanteile, die ausgehend von der Betriebsfläche bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbetätigkeiten keine unzulässigen Immissionen verursachen.

c) Passive Schallschutzmaßnahmen

Innereit der mit Planzeichen in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche, sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße der Bauteile R_{w, res} anzugeben.

zu schützende Objekte / Fassadenseiten	Geschoss	Teilbereich Ausweisung
		Ge
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Nordwest-, Südwest- und Nordostseite der Gebäude; Vorder- und Seitenfront (erforderliches R _{w, res} .)	EG und OG LPB IV 40 dB Wohnen / 35 dB Büro

§ 2 Gebäudehöhen
Der Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe liegt auf der Oberkante der das jeweilige Gewerbegrundstück erschließenden, fertigen Straße – im Schnittpunkt mit der verlängerten Grundstücksachse des jeweiligen Gewerbegrundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird.
Die max. Gebäudehöhe darf, gemessen von dem o.a. Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i.d.R. Ok. First / Dachhaut) 12,0 m nicht überschreiten. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Schornsteintrichter ist eine Überschreitung, gemessen wie vor, bis auf 15 m zulässig.

§ 3 Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die nachfolgend genannten Bepflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1,5 qm x 1,5 qm vorzunehmen: Die Pflege der Bepflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Wuchshöhe von 2,0 m nicht überschritten wird.
Die an die Lingener Straße angrenzende Fläche mit Pflanzbindung ist als Sickermulde auszubilden:

Niedrigwüchsige, heimische Straucharten

Faulbaum	Rhamnus frangula	Ohr-Weide	Salix aurita
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Präflughülchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Gemeine Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Die Westseite des Grundstücks, auf dem das RRB angelegt wird, ist mit einer Heckenanpflanzung oder einer begrüntem Einzäunung lückenlos und blickdicht einzufrieden.

§ 4 Oberflächenentwässerung (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser – Dachflächenwasser sowie das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser – durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken zu versickern. Oberflächenwasserläufe von den öffentlichen Verkehrsflächen sind über eine belebte Oberbodenschicht in hierzu ausgewiesenen Versickerungsbecken zu versickern (Regelwerk ATV – DWK – A 138, Januar 2002). Dabei sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu beachten, die eine Einleitung von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser verhindern (z.B. Betonwanne, Ölabscheider usw.). Die Einleitung des Oberflächenwassers in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig (§ 10 NWG).

Hinweise:

- Bauverbotszone / Baubeschränkungszone (gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStrG)
Innerhalb der 20 m – Bauverbotszone, gemessen vom Fahrbahnrand der L 40 u. K 328, dürfen Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden.
Innerhalb der 40 m – Baubeschränkungszone, gemessen vom Fahrbahnrand der L 40 und K 327, ist für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Werbeanlagen die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der L 40 und der K 327 erforderlich.
- Verkehrsbedingte Immissionen
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 40 im Westen und der Kreisstraße 327 im Osten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 99 "Rampool", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Emsbüren, den (SIEGEL) Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, den Bürgermeister

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des örtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das örtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Mds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Sie Verwertung für nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bestimmenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen, den
Vermessungs- und Katasterbehörde
-Katasteramt Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.05.2004 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 26.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.06.2004 bis 06.07.2004 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 24.11.2004 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 99 "Rampool" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenzonenplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Emsbüren, den Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum	Zeichen
	09b-Liebigstr.-Straße 13 · 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 · Fax 05407/8 80-88	bearbeitet 2004-05	Ni
	gez. Eversmann	gezeichnet 2004-05	We
		geprüft 2004-11	Ni
		freigegeben 2004-11	Ev

Wallenhorst, 2004-11-24

Plan-Nummer: H:\Emsbuere\203400\Pläne\Bp_nplan3.dwg-c1-1-0

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 99
"Rampool"

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)