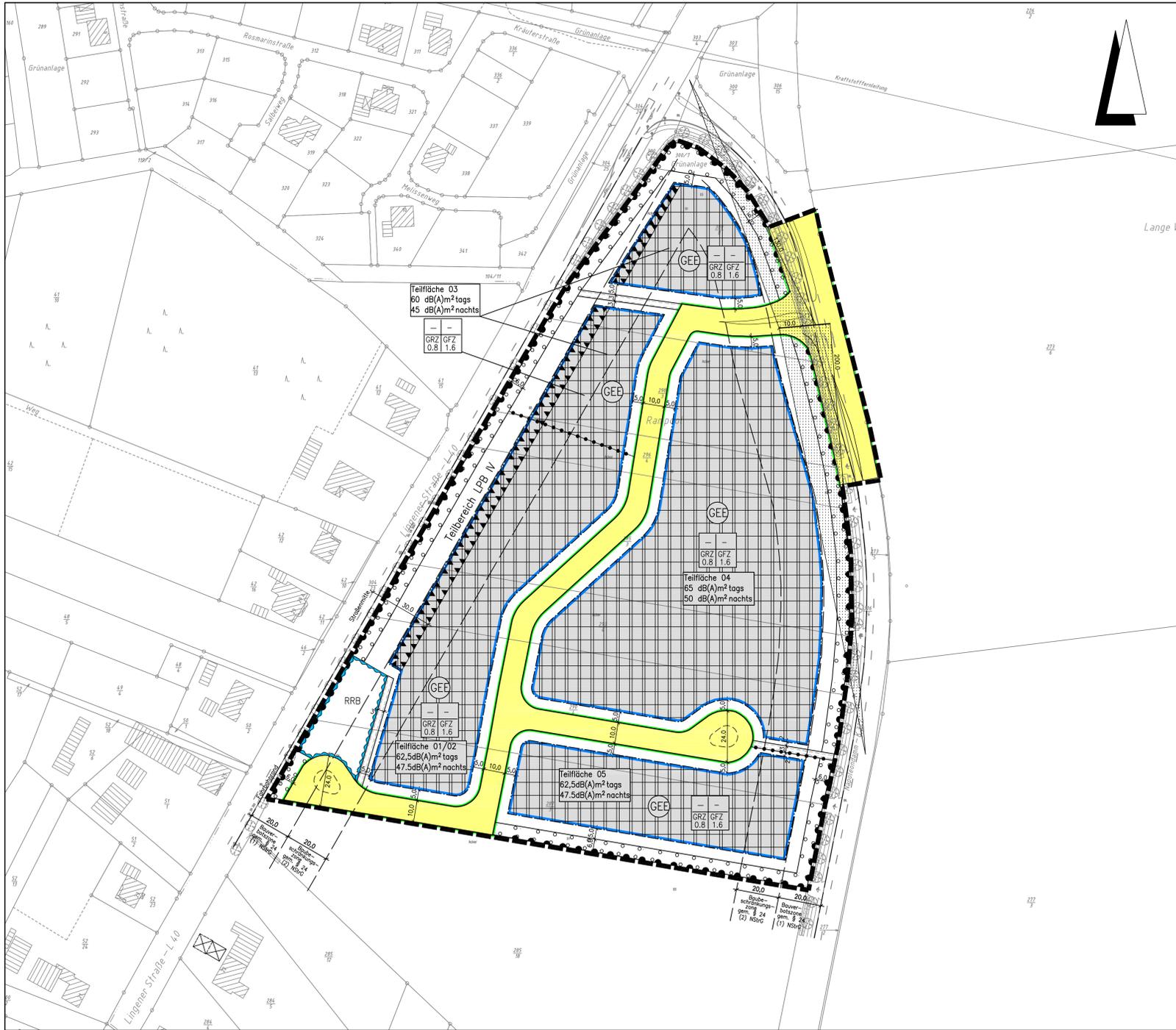


# GEMEINDE EMSBÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 99 "RAMPOOL"



## 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

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

überbaubarer Bereich  
Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. den Textl. Festsetzungen  
nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

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

RRB Regenrückhaltebecken

13. 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)

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

## 15. Sonstige Planzeichen

- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baubereichen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereiches (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i.V.m. § 1 der textlichen Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

## Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

## Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichtbehindern freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- 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)

- a) 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 Verkaufsstellen 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).
- b) 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  
Innerhalb des mit Planzeichen in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs, 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<sub>w, res</sub> anzugeben.

zu schützende Objekte / Fassadenseiten	Geschoss	Teilbereich Ausweisung
		Ge
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Nordwest-, Südwest- und Nordostseite der Gebäude; Vorder- und Seitenfront (erforderliches R <sub>w, res</sub> .)	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 vom 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 nachfolgenden genannten Bepflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m 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  
Sträucher:

Faulbaum Rhamnus frangula	Ohr-Weide Salix aurita
Roter Hartriegel Cornus sanguinea	Prafrähenhütchen 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 nichtzweck- 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. 13 - 49124 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\200400\Pläne\Bp\_n99\Bp\_n99-01-1-0

## GEMEINDE EMSBÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 99 "Rampool"

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1000 Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)