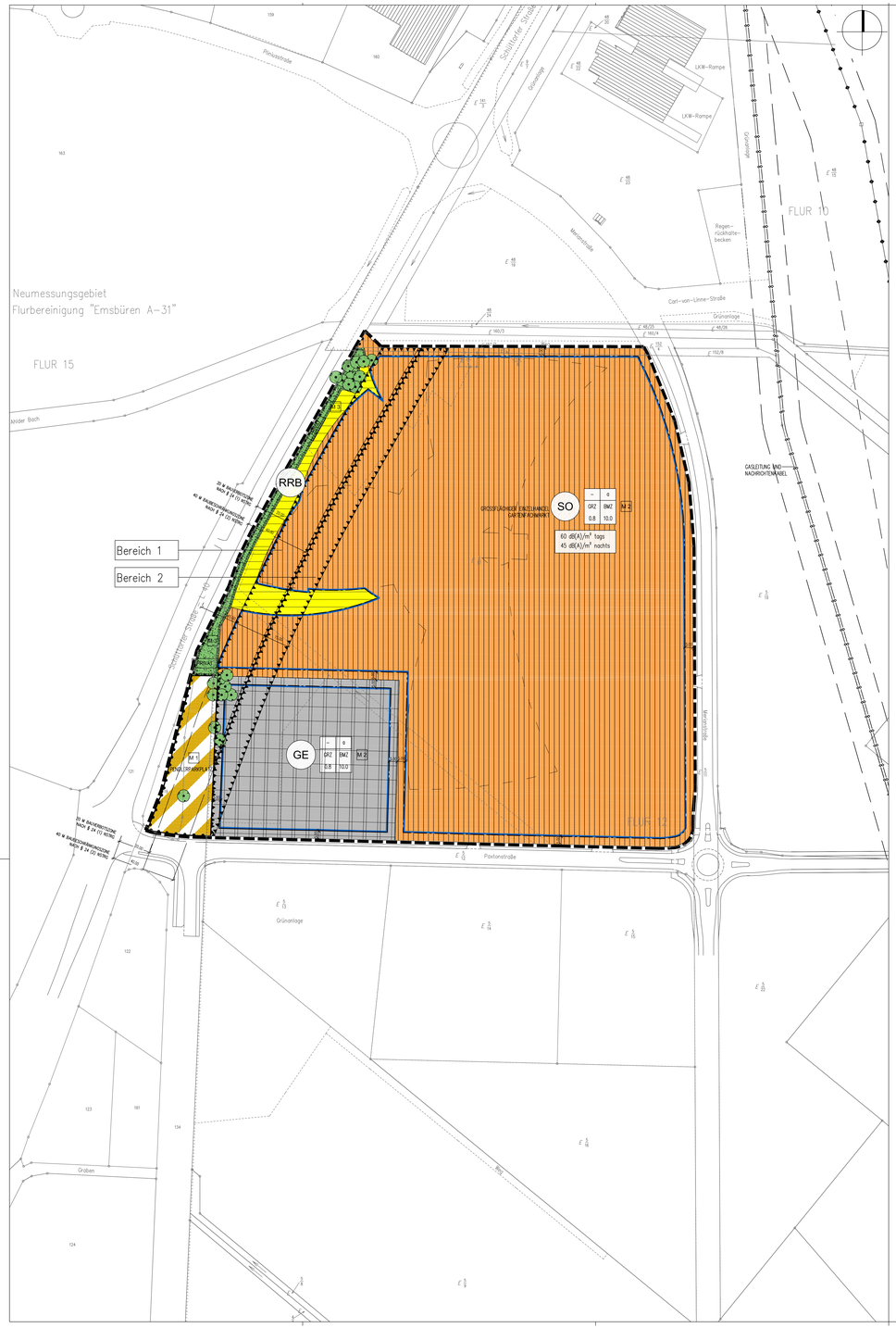

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990 (BGBl. I, S.58) und der BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- E-12 Flurstücksnummer

Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

Mittelpunkt des Baumstammes

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)

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Gartenfachmarkt (gem. § 11 BauNVO)

Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

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

- BMZ Baumassenzahl
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- Baugrenze
- OK maximal zulässige Gebäudeoberkante (gemessen ab dem Mittel der fertigen Straßenoberkante vor dem jeweiligen Grundstück)
- o Abweichende Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

RRB Regenrückhaltebecken, Begrünung gem. Umweltbericht

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Leitung, oberirdisch, mit Schutzstreifen, Art und Bezeichnung siehe Plandarstellung (380KV Höchstspannungsleitung)
- Leitung, unterirdisch, mit Schutzstreifen, Art und Bezeichnung siehe Plandarstellung (Gas, Nachrichtenkabel)

Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PRIVAT Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

M 2 Pflanzbereich (siehe Tabelle 2 der Entwurfsbegründung)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB): siehe Angabe in der Planzeichnung

Umgrenzungen der Flächen für besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i.V.m. § 1b der Textl. Festsetzungen

TMRLN/m² tags TMRLN/m² nachts Flächenbezogener Schalleistungspegel

III. Textliche Festlegungen

§ 1 Immissionsschutz

A. Flächenbezogene Schall-Leistungspegel (Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro 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 verwirklichen. Negativ kann und wird der 'wahre' Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst". Je nach Grundstücksgröße ergeben sich Teilpegelanteile, die ausgehend von der Betriebsfläche bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

B. Passiver Schallschutz
Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise überschritten. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird daher für Wohnungen, die innerhalb der im Plangebiet gekennzeichneten Bereiche errichtet werden, passiver Lärmschutz zur Schutz vor Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 3 Bereiche festgesetzt, für die unterschiedliche passive Schallschutzanforderungen bestehen.

Bereich		1	2
Art der baulichen Nutzung		SO	SO/DE
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Ostseite der Gebäude	LPB III 35/30 dB	–
	Südseite der Gebäude	LPB V 45/40 dB	LPB IV 40/35 dB
	Westseite der Gebäude	LPB V 45/40 dB	LPB IV 40/35 dB
	Nordseite der Gebäude	LPB V 45/40 dB	LPB IV 40/35 dB

Tabelle 2 der Entwurfsbegründung: Passiver Schallschutz

Um die bei Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu gewährleisten, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die von diesen Lärmquellen abgewandten Fenster besteht. Dies gilt auch für Räume mit ausverstärkt/offenen Heizanlagen. Terrassen und Freisitze sind im Lärmschatten der Gebäude zu errichten.

§ 2 Bepflanzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Fläche M1)

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen sind entsprechend der Tabelle 2 und gemäß den Vorgaben des Umweltberichts zu bepflanzen.

§ 3 Bepflanzung von der Baugrundstücksflächen (Fläche M2) / (gem. § 9 Abs. 1a5 BauGB)

Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Einzelbaum (Stammumfang 18–20 cm) und mindestens 20 Sträucher zu pflanzen. Es sind nur Pflanzungen gemäß Tabelle 2 der Begründung "im Emsland heimische Gehölze" zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen.
Die Bepflanzung kann als Grundstückseinfriedung, als Parkplatzbegrünung und/oder als Freiraumgestaltung auf den Baugrundstücken ausgeführt werden.

§ 4 Bepflanzung innerhalb von Stellplätzen der Baugrundstücke (Fläche M2) (gem. § 1a Abs. 3 BauGB, § 8 BNatSchG)

Weiterhin ist je angefangene 5 oberirdige Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken ein Einzelbaum (Stammumfang mind. 18–20 cm), gemessen in 1 m Höhe) in den Stellplatzbereichen mit ausreichend großer Baumscheibe und Stammschutz zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und Abgänge unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen. Es dürfen ausschließlich Pflanzen gemäß Tabelle 2 der Begründung "im Emsland heimische Gehölze" und gemäß Umweltbericht verwendet werden.

§ 5 Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens (Fläche M3)

Die Retentionsfläche ist als Grünfläche einer intensiv zu pflegenden Vegetationsfläche auszuführen.

Bereich	Bäume	Sträucher/ sonst. Bepflanzung
W 1 Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Bäumen und Sträuchern	Sandbirke, Betula pendula Moorbirke, Betula pubescens Zitterpappel, Populus tremula Eberesche, Sorbus aucuparia Traubeneiche, Quercus petraea Eberesche, Sorbus aucuparia Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18–20 cm, 4xv, mit Drahtballierung	Hasel, Corylus avellana Eingriffliger Weißdorn, Crataegus monogyna Faulbaum, Frangula alnus Schlehe, Prunus spinosa Hundsrose, Rosa canina Ohr-Weide, Salix aurita Kriechende Weide, Salix repens Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
W 2 Bepflanzung der privaten Baugrundstücke gemäß Umweltbericht	Sandbirke, Betula pendula Moorbirke, Betula pubescens Zitterpappel, Populus tremula Eberesche, Sorbus aucuparia Traubeneiche, Quercus petraea Eberesche, Sorbus aucuparia Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18–20 cm, 4xv, mit Drahtballierung	Hasel, Corylus avellana Eingriffliger Weißdorn, Crataegus monogyna Faulbaum, Frangula alnus Schlehe, Prunus spinosa Hundsrose, Rosa canina Ohr-Weide, Salix aurita Kriechende Weide, Salix repens Schwarzer Holunder, Sambucus nigra Pflanzqualität: Strauchverpflanzung, Kleider- bis Drahtballierung
W 3 Grünflächen des Regenrückhaltebeckens		Anlage einer Grünfläche als intensiv zu pflegende Vegetationsfläche

Tabelle 3 der Entwurfsbegründung, zu §§ 2–5 der Textl. Festlegungen:
Ausgewählte Gehölze "im Emsland heimische Gehölze"

§ 6 Nebenanlagen, Trafostationen

Die Errichtung von Trafostationen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Wird zum Zwecke der Errichtung eine eigentumsrechtlich eigenständige Versorgungsfläche gebildet, so ist für diese Versorgungsfläche eine dreiseitige Einzelbaugrenze zwingend festgesetzt.

§ 7 Ausschluss von Windkraftanlagen

Im Plangebiet ist die Errichtung von Windkraftanlagen nicht zulässig.

§ 8 Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe für die Gebiete SO und GE, gemessen von der Oberkante der fertigen Straße vor dem jeweiligen Baugrundstück bis zur Dachoberkante, wird auf 15,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Aufzugsschächte, Schornsteine und Antennenträger ist eine Überschreitung um bis zu max. 8,0 m zugelassen.

§ 9 Nutzungsregelungen (gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

A) Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur ausnahmsweise zulässig.

B) Einzelhandel

B.1) Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Gartenfachmarkt (gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
Übersicht der Verkaufsflächenfestsetzungen:

B.1.1) Kernsortiment (Gartensfachmarkt)
Den Festsetzungen des CIMA-Gutachtens (November 2007) folgend und basierend auf der raumordnerischen Beurteilung und des 2. Nachtrags zur Baugenehmigung durch den Landkreis Emsland werden insgesamt maximal 11.143 m² Verkaufsflächen für das Kernsortiment festgesetzt zzgl. 1.206 m² für die Kassenzone und den Eingangsbereich. Ausschließlich folgendes nicht zentrenrelevantes Kernsortiment ist zulässig. Das zentrenrelevante Hoch- bzw. Kernsortiment wird in den Verkaufsflächen wie folgt begrenzt:

	ungewichtet	gewichtet
Kernsortiment (Gartenfachmarkt) insgesamt maximal	19.836 m²	11.143 m²
zzgl. Eingang und Kassenbereich 1.206 m²		
Pflanzen und Zubehör		
– Warmhalle (Gewichtung 100%)		
mit Balkon und Kübelpflanzen, Beetpflanzen, Blumen und Floristik, Kakteen und Sukkulenten, Kräuter und Heilpflanzen, Topf-, Zimmerpflanzen		
Gesamtverkaufsfläche max.	3.000 m²	3.000 m²
– Kalthalle (Gewichtung 50%)		
mit Balkon und Kübelpflanzen, Beetpflanzen, Blumen und Floristik, Kakteen und Sukkulenten, Kräuter und Heilpflanzen, Topf-, Zimmerpflanzen		
Gesamtverkaufsfläche max.	850 m²	425 m²
– Kalthalle (Gewichtung 50%)		
mit den Sortimenten Balkon- und Kübelpflanzen, Blume und Sträucher, Beetpflanzen, Kakteen und Sukkulenten, Kräuter und Heil-, Wasserpflanzen		
Gesamtverkaufsfläche max.	3.470 m²	1.735 m²
– Außenbereich (Gewichtung 25%)		
mit den Sortimenten Balkon- und Kübelpflanzen, Blume und Sträucher, Beetpflanzen, Kakteen und Sukkulenten, Kräuter und Heilpflanzen, Wasserpflanzen mit einer		
Gesamtverkaufsfläche Gesamtverkaufsfläche max.	2.770 m²	692,50 m²
Hartware und Dekoration		
– Warmhalle (Gewichtung 100%		
mit Pflanzgefäßen		
Gesamtverkaufsfläche max.	400 m²	400 m²
– Kalthalle (Gewichtung 50%)		
Pflanzgefäße max.	600 m²	300 m²
Gartendekoration max.	150 m²	75 m²
Bastelartikel max.	100 m²	50 m²
Arbeitsschürzen max.	250 m²	125 m²
Dünger und Blumenerde max.	300 m²	150 m²
Außenkeramik max.	250 m²	125 m²
Gesamtverkaufsfläche max.	1.650 m²	825 m²
– Außenbereich (Gewichtung 25%)		
mit Dünger und Blumenerde max.	200 m²	50 m²
Gesamtverkaufsfläche max.	200 m²	50 m²
Schwimmbad und Whirlpool		
– Warmhalle (Gewichtung 100%)		
Whirlpools vor max.	250 m²	125 m²
Wasserschnick mit Pumpen max.	50 m²	50 m²
Spritzgrunmeriechtmik max.	50 m²	50 m²
Unterwasserleuchtmittel max.	50 m²	50 m²
Gesamtverkaufsfläche max.	400 m²	400 m²
– Kalthalle (Gewichtung 50%)		
Fertigteiche max.	150 m²	75 m²
Gesamtverkaufsfläche max.	150 m²	75 m²
– Außenbereich (Gewichtung 25%)		
Teichfolien und Matten max.	50 m²	12,50 m²
Natur- und Schwimmteiche max.	75 m²	18,75 m²
Gesamtverkaufsfläche max.	125 m²	31,25 m²
Gartenbaufachmarkt		
– Kalthalle (Gewichtung 50%)		
Beleuchtung von max.	200 m²	100 m²
Geräte max.	240 m²	120 m²
Werkzeuge max.	240 m²	120 m²
Werkstoffe max.	700 m²	350 m²
Einfriedungen max.	220 m²	110 m²
Zäune max.	74 m²	37 m²
Gartenhäuser max.	240 m²	120 m²
Gewächshäuser max.	140 m²	70 m²
Saunen max.	220 m²	110 m²
Holzwelt max.	340 m²	170 m²
Skulpturen max.	180 m²	90 m²
Zierteiche max.	180 m²	90 m²
Japanischer Garten von max.	180 m²	90 m²
Brücken max.	80 m²	40 m²
Spielgeräte max.	180 m²	90 m²
Carport max.	180 m²	90 m²
Einfriedungen max.	90 m²	45 m²
Platten max.	140 m²	70 m²
Pflaster max.	140 m²	70 m²
Gesamtverkaufsfläche max.	3.964 m²	1.982 m²
– Außenbereich (Gewichtung 25%)		
Beleuchtung max.	75 m²	18,75 m²
Geräte max.	75 m²	18,75 m²
Brücken max.	25 m²	6,25 m²
Spielgeräte max.	100 m²	25,00 m²
Carport max.	100 m²	25,00 m²
Einfriedungen max.	50 m²	12,50 m²
Platten max.	25 m²	6,25 m²
Pflaster max.	25 m²	6,25 m²
Gesamtverkaufsfläche von max.	475 m²	118,75 m²
Gartenmöbel und –ausstattung		
– Warmhalle (Gewichtung 100%)		
Gartenmöbel max.	300 m²	300 m²
Bedachungen max.	135 m²	135 m²
Gesamtverkaufsfläche von max.	435 m²	435 m²
– Kalthallen (Gewichtung 50%)		
Gartenmöbel max.	1.000 m²	500,00 m²
Bedachungen max.	127 m²	63,50 m²
Liegestühle max.	120 m²	60,00 m²
Camping max.	300 m²	150,00 m²
Grill max.	300 m²	150,00 m²
Sonstiges max.	100 m²	50,00 m²
Gesamtverkaufsfläche max.	1.947 m²	973,50 m²

B.1.2) Zentrenrelevantes Randsortiment
Das zentrenrelevante Randsortiment und Saisonartikel werden auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.650 m² ungewichtet bzw. 1.125 m² gewichtet begrenzt bzw. ausgeschlossen.
Ausschließlich folgendes nicht zentrenrelevantes Randsortiment ist zulässig und wird wie folgt begrenzt

Zentrenrelevantes Randsortiment insgesamt maximal	1.650 m²	1.125 m²
– Warmhalle (Gewichtung 100%)		
Saisonartikel max.	250 m²	250 m²
Gartenliteratur max.	30 m²	30 m²
Schnittblumen max.	50 m²	50 m²
Nahrungs- und Genussmittel (Bio) max.	50 m²	50 m²
Dekoration, Basteln, Gift, max.	270 m²	270 m²
Gesamtverkaufsfläche max.	650 m²	650 m²
– Außenbereich (Gewichtung 25%)		
Bauernmarkt max.	100 m²	25 m²
Gesamtverkaufsfläche max.	100 m²	25 m²
– Kalthalle (Gewichtung 50%)		
Zoartikel (Fische, Vögel, Amphibien)		
Kleintiere max.	450 m²	25,00 m²
Kleintierzubehör max.	225 m²	12,50 m²
Kleintierfutter und –streu max.	225 m²	12,50 m²
Gesamtverkaufsfläche max.	900 m²	50,00 m²

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente Obst und Gemüse auf dem Bauernmarkt wird nur für die Außenbereichsfläche zugelassen. Naturkosmetik und Reformwaren, die keinen unmittelbaren Bezug zum Kernsortiment aufweisen, werden ausgeschlossen.

Folgende "Zentrenrelevante Sortimente und Saisonartikel" und Verkaufsflächen werden ausgeschlossen:

Nahrungs- und Genussmittel, Reform und Naturkosmetik, Arzneimittel, Papier, Schreibwaren und Zeitschriften, Blumengestecke, Bekleidung und Sportbekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck und Lederwaren, Optik- und Fotoartikel, PC, Software und PC-Zubehör, Unterhaltungselektronik und Elektrohausgeräte, Musikalien, Schallplatten, CD usw.*

B.2) Gewerbegebiet (gem. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO BauNVO i. V. m. §§ 1 Abs. 5, Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)

Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen, die ausschließlich auf den Verkauf an letzte Verbraucher gerichtet sind. Das angebotene Kern- bzw. Hauptsortiment darf weder ganz noch teilweise dem in der "Emsbürener Liste" genannten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment entsprechen.

Die Übergrenze der Verkaufsflächen innerhalb eines jeden einzelnen Betriebes wird auf den Quotienten der jeweiligen Grundstücksfläche zur Gesamtgebietsfläche begrenzt.

Die maximale Übergrenze der Verkaufsfläche je Baufläche wird wie folgt berechnet:
Maximal zulässige Verkaufsfläche = Grundstücksgröße / Gesamtgebietsfläche (ca. 8,85 ha) x 800 m².
Werden Verkaufsflächen innerhalb eines Baugrundstücks nicht in Anspruch genommen, können diese Verkaufsflächen anderen Grundstücken nicht hinzugerechnet werden.
In der Gesamtheit der Baugebietsflächen können somit insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche entstehen.

Das nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortiment wird auf maximal 10% der Verkaufsfläche begrenzt. Generell zulässig sind auch Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.
Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

C) Vergnügungsstätten (gem.§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO, 8 Abs. 3 Nr. 3 und 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

Im Gebiet sind Vergnügungsstätten, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

D) Gewerbebetriebe aller Art / Bordellbetriebe (gem. § 8 Abs. 2 und § 1 Abs.5 und 9 BauNVO)

Im Gebiet sind Bordellbetriebe sowie bordellähnliche Betriebe, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, ausgeschlossen.

§ 10 Eingriffsregelung – Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Eingriffsflächen
Gemeinde Emsbüren,
Gemarkung Ahlde,
Flur 10, 12,
Flur 15 (Flurbereinigung Emsbüren – A31)

"Für den Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 113 ergibt sich durch die Umwidmung der Flächen bzw. durch die neue Planung ein rechnerischer Kompensationsüberschuss. Aus der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 ergeben sich somit gegenüber dem gelten Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 113 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht bereits durch die realisierten Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 113 kompensiert sind."

IV. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

§ 11 Einfriedungen

Wenn Einfriedungen/Zäune zur Absicherung bzw. zur Abgrenzung des Grundstücks errichtet werden, dürfen diese nur eine maximale Höhe von 1,80m aufweisen. Sie sind transparent, einmaschert und nicht flächenhaft herzustellen. In der Ansichtfläche darf der Materialanteil 25% nicht übersteigen. Entstehen weitere Einfriedungen, so sind diese ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,80m zu begrenzen.

V. Textliche Hinweise

1. Bauverbots- und Baubeschränkungszonen (gem. §§ 24 Abs. 1 und Abs.2 NStrG)

Zur L40 sind Bauverbots- und Baubeschränkungszonen zu beachten. In der 20-m-Bauverbotszone dürfen längs der L40 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In der 40-m-Baubeschränkungszone dürfen Werbeanlagen nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Ausgenommen ist die Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers bedarf.
Entstehen störende Scheinwerferblendwirkungen zur L40 hin, muss ein geeigneter Sichtschutz durch Wallanschüttung oder Bepflanzung zur L40 vorgesehen werden.
Direkte Anbindungen von der L40 ins Plangebiet (Zu- und Abfahrten) sind nicht zulässig.
Entlang der Landesstraße sind die neuen Baugrundstücke fest und lückenlos gegen die Landesstraße abzugrenzen (siehe Bepflanzung).

2. Stellplätze für PKW

Es wird empfohlen die Versiegelung der befestigten Außenanlagen zu vermindern und Stellplätze auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässig herzustellen:
Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterstrassen, wassergebundene Decke

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) entdeckt, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406-Archäologische Denkmalpflege-oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

4. Höchstspannung

Gemäß gültigen Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2008 ist bei allen Planungen und Maßnahmen davon auszugehen, dass der Neubau einer Höchstspannungsleitung von Diele bzw. Dörpen I West Über die Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim in Richtung Niederrhein (NRW) notwendig ist.

Für die Trassenfindung ist ein Raumordnungsverfahren erforderlich. Die zuständige Raumordnungsbehörde ist der Landkreis Emsland.

5. Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

6. Wasserwirtschaft (siehe Wasserwirtschaftlicher Entwurf Regenwasserplanung zur Gebietserweiterung, Sept.2008)

Im Rahmen der Aufstellung des Städtebaulichen Rahmenplans und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 wurde bereits ein Wasserwirtschaftlicher Entwurf Regenwasserplanung (September 2008) erstellt, dessen Inhalte zu übernehmen sind.

7. Ordnungswidrigkeit / Baumfällungen

Unerlaubte Baumfällungen auf privaten Grundstücksflächen sind Ordnungswidrigkeiten i. S. des § 6 Abs. 2 Nieders. Gemeindeordnung (NGO). Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot einer Satzung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

8. Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge (siehe Umweltbericht und Begründung)

Bodenschutz, Niederschlagswasser, Bauwerksbegrünung, Klimaschutz und Energie, Abfall und Baustoffe

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 Gemeinde hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 120 "Gebietsentwicklung Emsbüren – Autobahnkreuz A30/A31–Teil VII", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO als Satzung beschlossen:

Emsbüren, den

_____
Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 beschlossen.

Emsbüren, den

_____
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte und Zulassungsakte des Flurbereinigungsverfahrens
Landkreis : Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung: Ahlde
Flur: 10, 12
Flur: 15 (Flurbereinigung Emsbüren – A31)
Maßstab: 1:1000

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardparametern ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§§ Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungs-wesen (NVermG) vom 12. Dez.2002) – Nds GVBl 2003 S. 5 –

Die Planunterlage entspricht östlich der Grenze des Neumessungsgebietes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und westlich der Grenze des Neumessungsgebietes dem Inhalt der Zulassungsakte des nach nicht rechtskräftigen Flurbereinigungsverfahren "Emsbüren A31" (Stand 28.09.10). Die Planunterlage 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

Behörde für GLL Meppen
–Katasteramt Lingen–

_____
Unterschrift

(LS)

Vermerk: Bei grenzlichen Bezügen zu nicht abgemarkten Grenzen (in den Kiesgruben und Grenzschnitte fehlt das Kreisamt) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Zeichenerklärung:
E = Grenze des Neumessungsgebietes
= Zum Flurbereinigungsverfahren "Emsbüren A31" eingelogenen Flurstück

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120 "Gebietsentwicklung Emsbüren–Autobahnkreuz A30/A31–Teil VII" wurde ausgearbeitet von SCHÜRMANNSPANNEL AG, Lise-Meitner-Allee 6, 44801 Bochum.

Bochum, den

_____
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ 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 _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emsbüren, den

_____
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ den 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. § 17 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 Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den

_____
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 120 "Gebietsentwicklung Emsbüren – Autobahnkreuz A30/A31 – Teil VII" ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den

_____
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach bekanntmachen des Bebauungsplans Nr. 120 "Gebietsentwicklung Emsbüren – Autobahnkreuz A30/A31 – Teil VII" sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1–3 BauGB, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren, den

_____
Bürgermeister

Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen