

# Gemeinde Emsbüren



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 136 „Swingolf-Hügel mit Nebenanlagen einschließlich Salzgrotte“

Gemarkung: Mehringen  
 Größe des Plangebietes: 0,25 ha  
 Flurstück: 37/4  
 Flur: 7

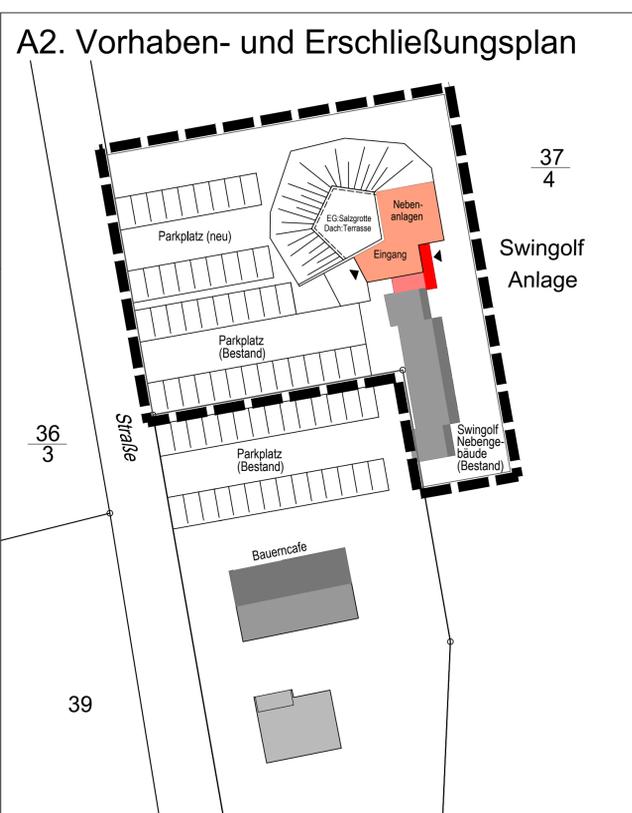
Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:  
 A1. Nutzungsplan und A2. Vorhaben- und Erschließungsplan  
 B. Rechtsgrundlagen  
 C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen  
 D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan:  
 - Begründung

### A1. Nutzungsplan



### A2. Vorhaben- und Erschließungsplan



### B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);  
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);  
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);  
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);  
 Die Bauordnung für das Land Niedersachsen (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072 –), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);  
 Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der Fassung vom 17.12.2010 (GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434);  
 Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724).

### C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

- C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- C.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO**  
 „Swingolf-Hügel mit Nebenanlagen einschließlich Salzgrotte“  
 Zulässig sind:  
 Gebäude und Einrichtungen (bauliche Anlagen) als Suprastruktur für den Betrieb und das Angebot einer Swingolf-Anlage mit ausschließlicher Nutzung:  
 - Zugangs- und Verwaltungsbereich  
 - überdachte Aufenthaltsmöglichkeiten  
 - Ruhe- und Erholungsräume (Salzgrotte und Inhalationsräume)  
 - Abstell- und Lagerräume  
 - Küche  
 - Sanitäre Anlagen  
 - Hügel mit Aussichtsplattform
- C.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO**  
**Grundfläche und Höhe der baulichen Anlagen**  
 GR400m² maximale Grundfläche (GR)  
 In dem Geltungsbereich ist der vorhandene bauliche Bestand mit einer Grundfläche von 180 m², zusätzliche Nebenanlagen mit einer Grundfläche von 250 m² sowie ein Erdhügel mit einer Fläche von 260 m² zulässig.  
 HA4.00m maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern  
 Als Höhe baulicher Anlagen sind maximal 4,00 m von der Oberfläche der mittleren Höhe der fertig ausgebauten Erschließungsfläche an der privaten Grundstücksgrenze Mehringen 19a zulässig. Zur Absicherung der Aussichtsplattform auf dem Erdhügel ist eine Überschreitung für ein Geländer zulässig.
- C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB**  
 a abweichende Bauweise  
 - - - - - Baugrenze  
 Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundfläche nicht entgegensteht.  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- C.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4, 19 und 22 BauGB**  
 Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und Stellplätze auch auf den besonders dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.  
 Flächen für Stellplätze

### D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**3** Maßzahl in Meter  
 vorhandene Bebauung  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 220 Flurstücksnummer

**Archäologische Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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.

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

**Altlasten**  
 Innerhalb des Planbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde keine Altlagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Dies gilt auch für das nahe Umfeld des Geltungsbereiches. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdbauarbeiten Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich der Landkreis Emsland (Dezernat III - Bauen und Umwelt) bzw. die Baugenehmigungsbehörde der Gemeinde Emsbüren zu informieren.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 136 „Swingolf-Hügel mit Nebenanlagen einschließlich Salzgrotte“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Emsbüren, den  
 Bürgermeister .....

### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 16.02.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 136 „Swingolf-Hügel mit Nebenanlagen einschließlich Salzgrotte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emsbüren, den  
 Bürgermeister .....

### Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.03.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2016  
 - Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen

Lingen (Ems), den .....

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 136 „Swingolf-Hügel mit Nebenanlagen einschließlich Salzgrotte“ 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 136 „Swingolf-Hügel mit Nebenanlagen einschließlich Salzgrotte“ und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Emsbüren, den  
 Bürgermeister .....

### Satzung

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 136 „Swingolf-Hügel mit Nebenanlagen einschließlich Salzgrotte“ sowie die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Emsbüren, den  
 Bürgermeister .....

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 136 „Swingolf-Hügel mit Nebenanlagen einschließlich Salzgrotte“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekanntgemacht worden.  
 Der den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 136 „Swingolf-Hügel mit Nebenanlagen einschließlich Salzgrotte“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den  
 Bürgermeister .....

## Gemeinde Emsbüren

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 136 „Swingolf-Hügel mit Nebenanlagen einschließlich Salzgrotte“

Verfahrensstand:  
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.  
 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

F:\Cad\Projekte\Emsbüren\VB-PlanSwin-Golf-Salzgrotte 11.03.2016Mu.

0 10 20 30 40m  
 Maßstab im Original 1 : 500 11.03.2016 Norden

**Drees Huesmann** Planer

Vennhofallee 97  
 D-33689 Bielefeld  
 fon 05205.3230/6502  
 fax 05205.22679  
 info@dhp-sennestadt.de  
 www.dhp-sennestadt.de