

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücknummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Gewerbegebiete (GE)
 - Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - Geschossflächenzahl
 - Grundflächenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Trafostation
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Regenrückhaltebecken
 - 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
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - zu erhaltende Einzelbäume
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - BauV Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NSrG
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Lärmschutz
 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE 1) dürfen gemäß § 1 (4) BauNVO nur bauliche Anlagen errichtet werden, die die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel je m² Grundfläche nicht überschreiten. Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Der Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstiger technischer Einrichtungen erhöht werden. Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstgelegenen Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche der Bedingung $r \geq 1,5 \cdot d$ entspricht, mit d als relevanten Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r .

Nutzungsregelung
 Im gesamten Plangebiet (GE und GE 1) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelbereichs oberhalb einer Geschossfläche von 800 m² gem. § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig. Innerhalb des gesamten Plangebietes (GE und GE 1) ist die Errichtung von Windenergieanlagen nicht zulässig.

Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser
 Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser, sowie sonstiges Oberflächenwasser muss oberflächlich oder unterirdisch auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Straßenseitenraum über ein Muldenystem oberflächlich zu versickern.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB
 Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB belegten Grünflächen dürfen nur mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden (Mindestpflanzdichte 1,5 m²). Die Pflanzstelle ist als Anlage der Begründung beauftragt. Entlang der Planstraßen sind Stieleichen wechselseitig im Abstand von ca. 15 m anzupflanzen. Für notwendige Grundstücksfahrten können Grünstreifen bis zu 10 m unterbrochen werden. Bestehende Gehölzbestände innerhalb der festgelegten Grünstreifen sind zu erhalten. Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB zu erhalten. Bei Abgang eines Gehölzes ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB eine Neupflanzung mit einem Gehölz gleicher Art vorzunehmen.

Aufhebung
 a) Der Bebauungsplan Nr. 56 wurde in dem durch den Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbe- und Industriegebiet - Teil IV“ beplanten Bereich aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.
 b) Der Bebauungsplan Nr. 102 wird in dem durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbe- und Industriegebiet - Teil IV“ beplanten Bereich aufgehoben und durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung ersetzt.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Textliche Regelungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102
 Die Textlichen Regelungen des Ursprungsplanes B-Plan Nr. 102 „Gewerbe- und Industriegebiet - Teil IV“ wurden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Gesetzliche Grundlagen
 Diesem Bebauungsplan liegt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt gültigen Fassung zugrunde und die Planzeichenerklärung 1990 PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Denkmalschutz
 Mögliche ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Rahmen der geplanten Bau- und Erdarbeiten sind meldepflichtig. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland anzuzeigen. Zu Tage tretende archaische Funde sowie die Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten vorher gestattet (§14 Abs.2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
 Wegen der auf Luftbildern nachgewiesenen Spuren weiterer Grabhügel südlich des dokumentierten Denkmals ist die Untere Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Beginn der ersten Arbeiten in diesem Bereich zu informieren, damit vorherige bzw. baubegleitende archaische Maßnahmen möglich sind. Jede Baumaßnahme bzw. jeglicher Eingriff in den Boden ist dem Landkreis Emsland spätestens vier Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.
 Nach Begutachtung und ggf. notwendig werdenden archaischen Arbeiten muss die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde gesondert freigegeben werden. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Unteren Denkmalschutzbehörde getragen werden.
 Telefonnummer für die Baubeginnanzeige: (05931) 44 - 0

Sichtdreiecke
 Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau mit Ausnahme von einzelnen Hochbaumstämmen freizuhalten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbe- und Industriegebiet, Teil IV“, 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den (SIEGEL)
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emsbüren, den
 Bürgermeister

Planunterlage

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2018 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland : Emsbüren
 Gemeinde : Ahlde
 Gemarkung : 001
 Flur : 111000
 Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2002) geschützt. Die Verwertung für nichtamtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.11.2018). 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 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 (SIEGEL) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 -Katasteramt Lingen-

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.
 Emsbüren, den
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den
 Bürgermeister

Inkrafttreten

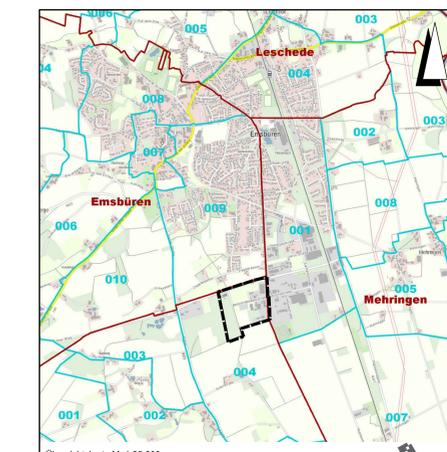
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbe- und Industriegebiet, Teil IV“, 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den
 Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenzonenplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Emsbüren, den (SIEGEL)
 Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:25.000 © 2018 LGLN

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen	
IPW INGENIEURPLANUNG Weser & Co. AG Marktstraße 44 • 49134 Vörden Telefon 054707800 • Fax 0547078048	2019-05	Ni	
	gezeichnet	2019-05	Hd
	geprüft		
	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\EMSBUEREN\18503\PLAN\B-Plan_102-1km_20.dwg (B-Plan)

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 102
„Gewerbe- und Industriegebiet, Teil IV“
 1. vereinfachte Änderung
 Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf Maßstab 1 : 1.000