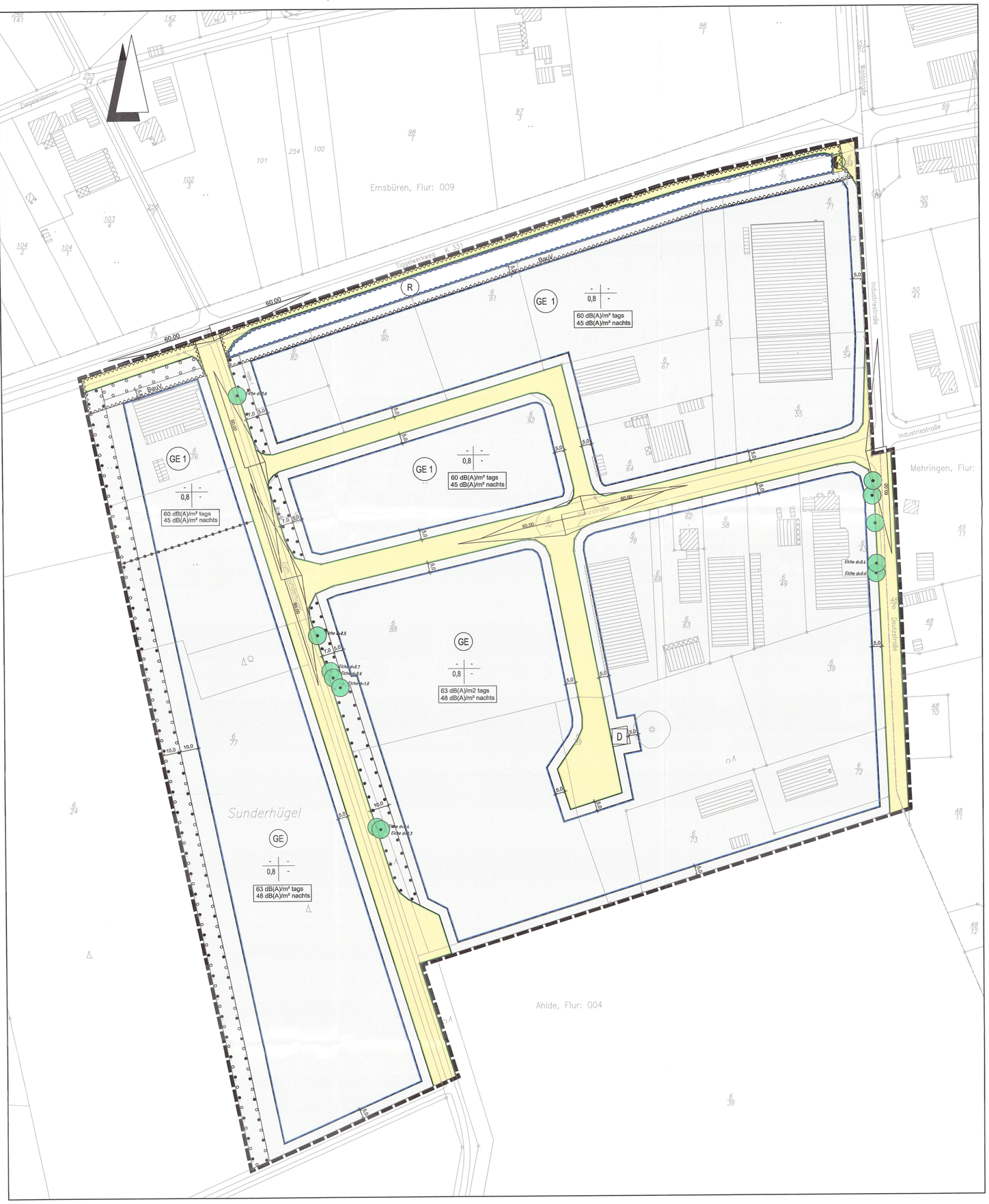


A. PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Lärmschutz
Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und des Eingeschränkten Gewerbegebiets (GE 1) dürfen gemäß § 1 (4) BauNVO nur bauliche Anlagen errichtet werden, die die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Der Schallleistungspegel 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 Schallleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schallleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche der Bedingung $r \geq 1{,}5\ d$ entspricht, mit d als relevanten Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes *r*.

Nutzungsregelung
Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig (siehe Tabelle 16, Seite 97 im Einzelhandelskonzept der Gemeinde vom Januar 2008)

Innerhalb des gesamten Plangebietes (GE und GE 1) ist die Errichtung von Windenergieanlagen gem. § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig.

Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser, sowie sonstiges Oberflächenwasser muss oberflächig oder unterirdisch auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Straßenseitenraum über ein Muldensystem oberflächig 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 Pflanzliste ist als Anlage der Begründung beigefügt. Entlang der Planstraßen sind Stieleichen wechselseitig im Abstand von ca. 15 m anzupflanzen. Für notwendige Grundstückszufahrten 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
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 Planzeichenverordnung 1990 PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58).

Denkmalschutz
Mögliche ur- oder frügeschichtliche 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 archäologische 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 archäologische Maßnahmen möglich sind. Jede Baumaßnahme bzw. jeglicher Eingriff in den Boden sind dem Landkreis Emsland spätestens vier Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.
Nach Begutachtung und ggf. notwendig werdenden archäologischen 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 Baubeginnanzeigen: (05931) 44 - 0

Baufeldräumung (Brutvögel):
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernen von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) stattfinden. Sollte das Entfernen von Gehölzen/ Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumfällungen (Fledermäuse):
Baumfällarbeiten sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Vor dem Entfernen von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm sind diese durch einen Fledermausgutachter auf potenziell vorhandene Tiere oder Quartiere zu kontrollieren. Werden Hinweise auf Fledermausindividuen oder Quartiernutzungen erfasst, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust ggf. vorhandener Quartiere ist über CEF-Maßnahmen auszugleichen. Vorzugsweise finden Rodungsarbeiten im Oktober bis Anfang November statt. Dann ist die Wochenstubenzeit abgeschlossen und die Tiere sind vor der Winterruhe noch ausreichend mobil, um selbstständig Ausweichquartiere aufzusuchen.

Verhältnis zu den angrenzenden Kreisstraßen
- Hinsichtlich des erforderlichen Einmündungsausbaues der Gemeindestraße „Zum Sunderhügel" zur Kreisstraße 331 ist auf Veranlassung der Gemeinde Emsbüren eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis Emsland. Fachbereich Straßenbau, abzuschließen.
- An der Einmündung der Gemeindestraße „Zum Sunderhügel" in die Kreisstraße 331 sind die Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 10 m auf der Gemeindestraße „Zum Sunderhügel" und 110 m auf der Kreisstraße 331 von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.
- Von der Kreisstraße 331 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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 28. OKT. 2019 (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 16.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emsbüren, den 28. OKT. 2019 Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Ahlde
Flur : 004
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 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe 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 (Az. L4-175/2018 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 22.10.2019 (SIEGEL) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 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 09.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 17.07.2019 bis 16.08.2019 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 28. OKT. 2019 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 18.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den 28. OKT. 2019 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 102 "Gewerbe- und Industriegebiet, Teil IV", 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. NOV. 2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15. NOV. 2019 rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den 19. NOV. 2019 Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes 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

Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- \- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) - Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl

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

- Baugrenze - offene Bauweise

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. 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

10. 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
- R 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
- 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

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

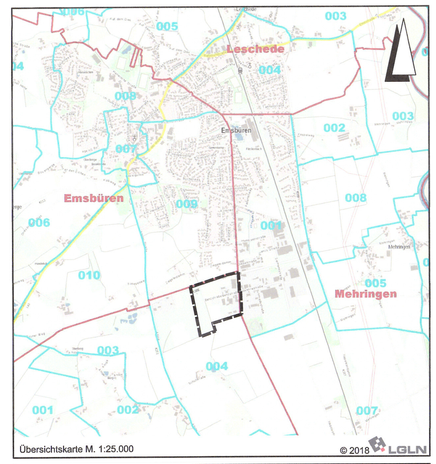
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauungs freizuhalten sind
- BauV Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- 63 dB(A)/m² tags 48 dB(A)/m² nachts Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/8880-0 • Fax05407/8880-88
Wallenhorst, 2019-09-18

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2019-09	Ni
gezeichnet	2019-09	Hd
geprüft	2019-09	Ev
freigegeben	2019-09	Dw

Plan-Nummer: H:\EMSBUER\218503\PLAENE\BP\bp_bplan-102-1aen_03_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

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

URSCHRIFT — Maßstab 1 : 1.000

622.21/102/1 Gewerbe- und Industriegebiet - Teil IV', 1. Änderung

75a