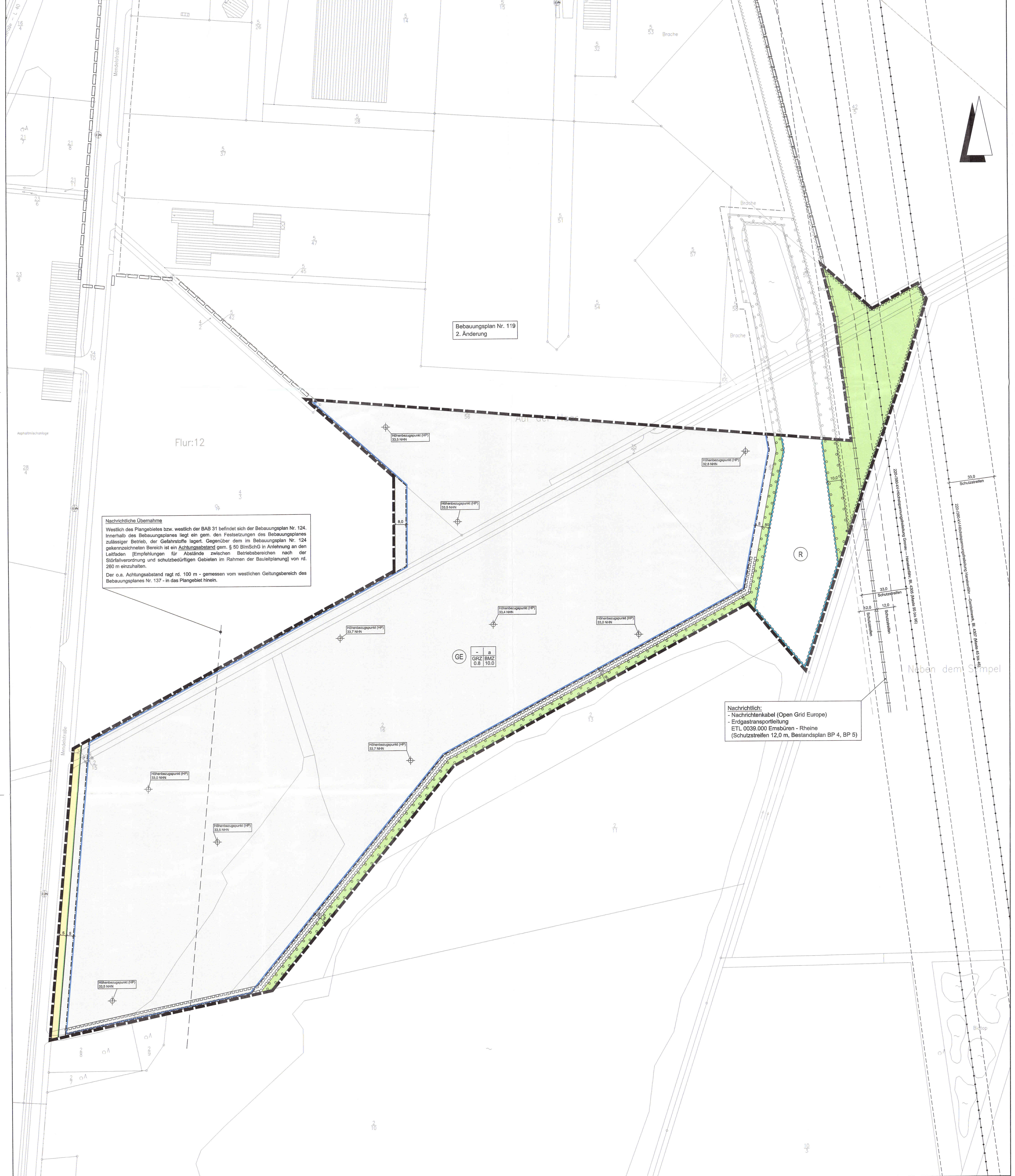


Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- $\frac{12}{3}$ Flurstücksnummer
- 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE: überbaubarer Bereich / Gewerbegebiete / nicht überbaubarer Bereich

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

- GRZ Grundflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl

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

- a: abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch inkl. Schutzstreifen (Amprion vom 05.10.2017)
- unterirdisch inkl. Schutzstreifen (Gasunie vom 27.09.2017)

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche (privat)

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

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Zweckbestimmung: private Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Höhenbezugspunkt (HP) 33,5 NHN: Höhenbezugspunkt (HP) - Normalhöhennull i.V.m. § 2 der textlichen Festsetzungen

III. Textliche Festsetzungen und Regelungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

1. Zulässigkeit von Nutzungen:
   a) Zugelassen sind:
   - die gem. § 8 Abs.2 Nr. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen.
2. Nicht zugelassene Nutzungen, Betriebe und Anlagen:
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO);
   - Bordelle (Gewerbebetriebe aller Art gem § 8 Abs.2 Nr.1 BauGB)
   - Einzelhandelsbetriebe (Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO);
   - die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
   - die gem. § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten;
   - Anlagen und Betriebe gem. § 50 BImSchG i.V. mit Art. 12 Seveso-II-Richtlinie, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
Gebäudehöhen (§ 9 Abs.3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 BauNVO)

a) Bezugshöhe:
Der Fläche des Plangebietes liegt eine topographische Geländehöhenvermessung zugrunde. Die nachfolgend aufgeführten maximal zulässigen Gebäudehöhen sind analog der örtlichen Vermessung als NHN-Höhen (Normalhöhennull) festgesetzt.
Der maßgebliche Messpunkt am Gebäude zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante des Firstes bzw. die Oberkante der Attika des jeweiligen Gebäudes.

b) Gebäudehöhe (GE-Gebiet):
Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe / Oberkante Attika) darf die Höhe von 59 m über NHN nicht überschreiten.
Hinweis:
Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 25 m - gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Attika (bei Flachdächern (2° -5°) bzw. Firstoberkante = höchster Punkt der Dachhaut.

Untergeordnete Bauteile und Anlagen wie Fahrstuhlaufbauten, Schornsteine, Antennenträger u.ä. dürfen das o.a. Höchstmaß um 8,0 m bis auf eine Höhe von 67 m NHN überschreiten.

§ 3 Verhältnis zur Ursprungsplanung
Durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 137 „Gebietsentwicklung Emsbüren - Autobahnkreuz A 30 / A31" - Teil XII wird die südliche Teilfläche des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 119 „Gebietsentwicklung Emsbüren - Autobahnkreuz A 30 / A 31, Teil VIII", 2. Änderung überplant, soweit der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 137 den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 erfasst.

§ 4 Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB, § 8 BNatSchG)
a) Flächen mit Pflanzbindung - Randeingrünung
Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen sind entsprechend den Anforderungen des Umweltberichtes und der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu bepflanzen bzw. auszuführen.

Bäume	Sträucher
Baumarten:	Straucharten:
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Eingriffeliger (Weißdorn Crataegus monogyna)	Hasel (Corylus avellana)
Esche (Fraxinus excelsior)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Holz-Apfel (Malus sylvestris)	Faulbaum (Frangula alnus)
Zitter-Pappel (Populus tremula)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Schlehe (Prunus spinosa)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Brombeere (Rubus fruticosus)
	Holunder (Sambucus nigra)
	Sal-Weide (Salix caprea)
	Ohr-Weide (Salix aurita)
	Grau-Weide (Salix cinerea)
	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

b) Regenwasserrückhaltebecken
Die Fläche des RRB ist als Anlage einer intensiv gepflegten und mit Unterhaltungsfahrzeugen befahrbaren Rasenfläche (Schotterrasen) auszuführen.

c) Grünfläche im Bereich der Schutzstreifen (Höchstspannungsleitungen, Gasleitungen)
Die Fläche ist zur Einsaat vorzubereiten und mit der Rasen-Saatgutmischung „Landschaftsrasen mit Kräutern" einzusäen.

§ 5 Trafostationen (§ 14 Abs. 2 BauNVO
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 Grenzbebauung zwingend festgesetzt.

§6 Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 u. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a sowie § 135a BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 137 verursacht bei seiner Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Das im Umweltbericht (Eingriffsbilanzierung) ermittelte ökologische Defizit (Kompensationsdefizit) umfasst insgesamt **98.571 Werteinheiten.** Ferner sind CEF-Maßnahmen erforderlich.
Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen:
1. CEF-Maßnahme:
Die Ackerfläche in der Gemarkung Ahlde, Flur 13, Flurstück-Nr. 24/7 wird von Acker in extensives Grünland umgewandelt - Kompensationswert 54.622 WE.
2. Restkompensation:
Der verbleibende Kompensationsdefizit 98.571 WE - 54.622 WE = 43.949 WE wird auf dem Flächenpool Bernte (BE-2) der Gemeinde Emsbüren ausgeglichen.

IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Einfriedungen
a)
Einfriedungen sind als „Lebende Hecken" und / oder Zäune zugelassen. Zäune dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sie sind transparent und elementiert (z.B. als Stabmattenzaun, Materialanteil max. 15%) herzustellen. Die Begrünung von Zaunelementen ist zulässig.

V. Textliche Hinweise

1. Emissionen
Von der BAB 31/L 40 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2. Baubeschränkungszone (gem. § 24 Abs. 2 NStrG)
Die 100 m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG ragt in das westliche Plangebiet hinein. Hier dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden.

3. Erdgasleitung und Schutzstreifen
Am östlichen Plangebietsrand befindet sich die **Erdgastransportleitung ETL 0039.000 Emsbüren - Rheine** (Durchmesser 800 mm).
Zum Schutz der Erdgasleitung und des Begleitkabels ist ein 12 m breiter Schutzstreifen (2 x 6 m zu jeder Seite) - gemessen ab Achsmitte der Rohrleitung - zu berücksichtigen, damit die Gas- und die zugehörige Nachrichtenleitung jederzeit zugänglich ist und keine Schäden verursacht werden. Über Maßnahmen im Schutzstreifen ist das Versorgungsunternehmen rechtzeitig zu informieren; deren Schutzmaßnahmen sind zu beachten. Dies sind Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren.

Der Gasunie-Mitarbeiter wird die exakte Lage des Schutzstreifens vor Ort ermitteln, kennzeichnen und das Arbeitspersonal einweisen. Es ist rechtzeitig, spätestens 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen:

Gasunie Deutschland Technical Services GmbH
Standort Folmhusen
Holter Weg 35
26817 Rhauderfehn
Tel.: 04952/92800-0

Auflagen:
- Im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungs- bzw. kabelgefährdender Maßnahmen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen zur Vornahme von betrieblichen Überwachungs- und Unterhaltsmaßnahmen sowie zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt auch mit Baufahrzeugen zugänglich ist.
- Die Stellungnahme inklusive Pläne und Schutzanweisung ist auf der Baustelle vorzuhalten.
- Geplante Fundamente / Schächte / Gebäude sind hinsichtlich ihrer Standsicherheit so zu planen bzw. zu errichten, dass ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie-Anlage auch ohne Verbau jederzeit möglich ist.
- Die Ausrichtung von Gebäuden in Leitungsnähe muss vor Ort an den tatsächlich vorhandenen Schutzstreifen erfolgen. Dachüberstände dürfen nicht in den Schutzstreifen hineinragen.
- Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden.
- Jeder Bauantrag bzw. jede Baumaßnahme in einem Sicherheitsstreifen von je 50 m beiderseits der Leitungsachse bzw. des Kabels ist Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
- Zufahrten zu den Grundstücken sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels anzulegen. Anderenfalls können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.
- Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzulässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze sollten daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels durchzuführen.
- Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden.
- Die Zugänglichkeit des Leitungsschutzstreifens muss jederzeit sichergestellt sein.
- Mauern, Gatter, Zäune und dergleichen sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Abstimmung mit Gasunie notwendig. Geplante Fundamente sind hinsichtlich ihrer Standsicherheit so zu planen bzw. zu errichten, dass ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie-Anlage auch ohne Verbau jederzeit möglich ist.
- Im Fall der Errichtung einer Zaunanlage muss Gasunie die Zufahrt zur Erdgastransportleitung auf dem Betriebsgelände jederzeit möglich sein. Es ist deshalb ein Schlüsselkasten im Torbereich zu montieren, der mit der Gasunie-Schließung zu öffnen ist. In dem Schlüsselkasten ist ein Schlüssel mit der Torschließung zu hinterlegen, so dass Gasunie-Mitarbeiter im Not- und Gefahrenfall jederzeit Zutritt zur Leitungstrasse haben.

Im Störungsfall außerhalb der Dienstzeit wenden Sie sich bitte an die ständig besetzte Leitzentrale, Tel.: 0 44 47 / 8 09-0.

Kosten:
- Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen.
- Gasunie ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.
- Die Angaben in den Plänen zu Lage und Verlauf der Gasunie-Anlagen sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden.
- Suchschlitze und Querschläge sind vom Antragsteller unter Gasunie-Aufsicht durchzuführen.

4. Nachrichtenkabel (Open Grid Europe GmbH)
Innerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung (siehe Nr. 3) verläuft ein Nachrichtenkabel. Eigentümer des Nachrichtenkabels ist die Open Grid Europe GmbH.
Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb des Nachrichtenkabels beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nicht direkt über der Achse des Nachrichtenkabels angepflanzt werden. Der Trassenverlauf des Nachrichtenkabels muss sichtfrei und begehbar bleiben.
In der Gemarkung Ahlde, Flur 13, ist auf dem Flurstück-Nr. 24/7 im Rahmen der Kompensationsverpflichtung die Umwandlung von Acker zu extensivem Grünland vorgesehen. Die BEB-Ferngasleitung, in deren Schutzstreifen das Nachrichtenkabel der Open Grid Europe GmbH verläuft, quert dieses Flurstück. Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nicht über der Achse des Nachrichtenkabels angepflanzt werden. Der Trassenverlauf des Nachrichtenkabels muss sichtfrei und begehbar bleiben.
Auf das für das Nachrichtenkabel geltende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen und dessen Beachtung wird hingewiesen.

5. Stellplätze für PKW
Es wird empfohlen, die Stellplätze auf den privaten Grundstücken wahlweise mit Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Schotterrasen, einer wassergebundenen Decke herzustellen, um den Anteil versiegelter Flächen der befestigten Außenanlagen zu vermindern und eine natürliche Regenwasserableitung sicherzustellen.

6. Archäologische Bodenfunde (gem. §§ 14, 15, 16 und 17 NDSchG)
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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.

7. Höchstspannungsleitungen
- 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Gronau – Hanekenfähr, Bl. 4305 (Maste 93 bis 96)
- 220-/380 kV-Höchstspannungsfreileitung Hanekenfähr - Gersteinwerk, Bl. 4307 (Maste 45 bis 48)

a)
Der Schutzstreifen der Leitungen ist von Bauwerken freizuhalten.
b)
Im Schutzstreifen der Leitung dürfen ansonsten nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird.
Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
c)
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH."
d)
Die Ausgleichsfläche Gemarkung Ahlde, Flur 13, Flurstück 24/7 liegt teilweise im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitungen. Gemäß der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zur Sicherung der Freileitungen, müssen alle erforderlichen Maßnahmen für Betrieb, Wartung und Instandhaltung sowie Erneuerung der Freileitungen weiterhin zulässig bleiben.

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

9. Brandschutz
Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (§§ 6 und 20 Niedersächsische Bauordnung sowie §§ 2 und 3 Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung).
Für das Plangebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min (192 m³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50 % sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung sicherzustellen. Diese kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden: Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, Löschwasserbehälter nach DIN 14230.

Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden und Anlagen darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz" beim Landkreis Emsland festzulegen.

10. Empfehlungen zur Fassadengliederung
Ungegliederte Fassadenelemente (ohne Fenster oder Türen/Tore oder außenliegenden Konstruktionselementen) ab einer Größe von 750 m² und einer Höhe von mehr als 5,0 m sollten mindestens einmal wahlweise wie folgt gegliedert werden:
- Rankstütze, Gebäudehoch, mit Rankpflanzen
- Vertikale Deckpaneele mit einem Vorsprung von mindestens 10 cm gegenüber der äußeren Fassadenoberfläche
- Glaselemente, -bänder über mindestens 2/3 der Gebäudehöhe

11. Erdfälle
Im Untergrund des Planungsgebietes können lösliche Gesteine in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind uns im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Der nächstliegende bekannte Erdfall ist mehr als 15 km vom Planungsgebiet entfernt. Formal wird das Planungsgebiet der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2.
Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind für die geotechnische Erkundung des Baugrundes die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

12. Landwirtschaftliche Immissionen
Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderbewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen -insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte- zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

13. Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

14. Raumordnung
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Leitungstrasse (Korridor der geplanten 380 kV-Höchstspannungsverbindung Dörpen - West-Niederrhein), das Eingang in das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 (RROP) des Landkreises Emsland im sachlichen Teilabschnitt Energie gefunden hat und am 21. Dezember 2015 vom Kreistag des Landkreises als Satzung beschlossen wurde und am 15. Februar 2016 in Kraft getreten ist.

Nach Abschluss der Feintrassierung im Zuge des Planfeststellungsverfahren kann es zur Errichtung einer Freileitung oder eines Erdkabels in unmittelbarer Nähe des Planbereiches kommen. Auch eine Überspannung sowie die Errichtung von Maststandorten innerhalb des Gebietes kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt und vor Abschluss des Planfeststellungsverfahrens nicht sicher ausgeschlossen werden. Daher ist in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber (Amprion GmbH) nachzuweisen, dass ein möglicher Konflikt (z. B. durch die Schaffung von Maststandorten), durch den die Errichtung der 380-kV-Höchstspannungsleitung innerhalb des Korridors verhindert oder wesentlich erschwert (RROP 4.9 Ziffer 04) werden könnte, ausgeschlossen werden kann.

15. Vermeidungsmaßnahmen zur Förderung des Artenschutzes
- Vermeidungsmaßnahme V1:
Die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung des südlich angrenzenden Gewässers vermieden wird und vorkommende Brutvogel- und Fledermausarten nicht gestört werden.
- Vermeidungsmaßnahme V2:
Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3:
Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V4:
Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

16. Telekommunikationslinien-Deutsche Telekom Technik GmbH
Bei der Bauausführung sind Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien zu vermeiden. Die Bauausführenden sind gehalten, vor Beginn der Arbeiten sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom zu informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder: mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de).
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

17. Stadtwerke Schüttorf / Emsbüren
Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten sind die Bauausführenden zu Beginn der Arbeiten gehalten, den Beginn der Arbeiten den Stadtwerken rechtzeitig anzuzeigen und sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Strom- und Gasleitungen der Stadtwerke zu informieren.

18. Tiefflugkorridor
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie in einem Jet-Tiefflugkorridor. Der Jet-Tiefflugkorridor ist 10 km breit, Flughöhen von ca. 200 m über Grund sind die Regel.
Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz - Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden."
Soweit untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlaufbauten) eine Höhe von 30 m überschreiten, ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr abzustimmen.

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. ...) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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. 137 "Gebietsentwicklung Emsbüren - Autobahnkreuz A30/A31-Teil XII", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den 12. APR. 2018 (Siegel) [Unterschrift] Bürgermeister (Overberg)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emsbüren, den 12. APR. 2018 (Siegel) [Unterschrift] (Overberg)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Ahlde
Flur : 12
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 (Az. L4-74/2017 Stand vom 29.03.2017).
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 15.5.18 (Siegel) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen - [Unterschrift]

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Emsbüren, den 12. APR. 2018 (Siegel) [Unterschrift] (Overberg)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.03.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den 12. APR. 2018 (Siegel) [Unterschrift] (Overberg)

Bekanntmachung

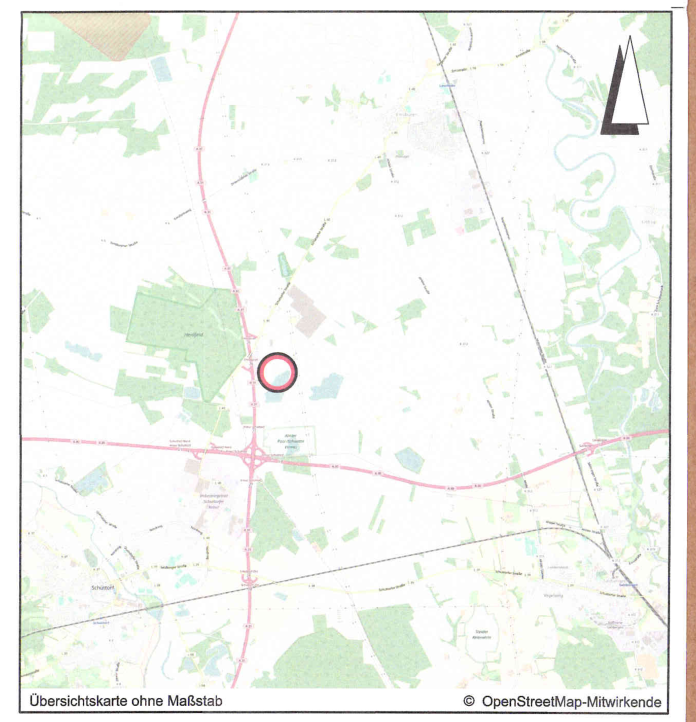
~~Die Erteilung der Genehmigung /~~ Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31. AUG. 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31. AUG. 2018 in Kraft getreten.

Emsbüren, den 03. SEP. 2018 (Siegel) [Unterschrift] (Overberg)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres 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 Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Emsbüren, den (SIEGEL) ....



Übersichtskarte ohne Maßstab

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2018-03	Ni
	gezeichnet	2018-03	Hd
	geprüft	2018-03	Ni
Wallenhorst, 2018-03-07	freigegeben	2018-03	Ev

Plan-Nummer: H:\EMSBUER\217145\PLAENE\BP\bp_bplan-137_02_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 137
"Gebietsentwicklung Emsbüren - Autobahnkreuz A30/A31-Teil XII"

URSCHRIFT — Maßstab 1 : 1.000