

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 Grundstücksfläche 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 Emissionschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleineren Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstgelegenen Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegel der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche der Bedingung r² * 1,5 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 sonstige Oberflächenwasser muss oberflächlich oder unterirdisch auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Straßenseitenraum über ein Mulden-System oberflächlich zu versickern.

- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
 Die mit einem Pflanzgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB belegten Grünflächen dürfen nur mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden (Mindestdaunungsfläche 1,5 m²). Die Pflanzliste ist als Anlage der Begründung beigelegt. 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. 56 wird in dem durch den Bebauungsplan Nr. 102, Baugebiet "Gewerbe- und Industriegebiet- Teil IV" beplanten Bereich aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gesetzliche Grundlagen
 Diesem Bebauungsplan liegt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde und die Planzeichenverordnung 1990/PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. 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 Baubeginnanzeigen: (05931) 44-1454
 (05931) 44-2450

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

**SATZUNG DER GEMEINDE EMSBÜREN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 102
 BAUGEBIET "GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET - TEIL IV"**

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 102, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Gemeinde Emsbüren
 Emsbüren, den 18.04.2002

Verfahrensvermerk (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
 Dipl.-Ing. (TU) Michael Poseck
 Landschaftsplanung und -entwicklung
 Kiehof 10 / 49716 Meppen Meppen, im April 2002
 Tel.: 05931 / 929286
 Fax: 05931 / 929287 (Dipl.-Ing. (TU) Michael Poseck)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat am 08.01.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
 Die Entwurfsbegründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 04.02.2002 bis 04.03.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Emsbüren, den 18.04.2002

(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat am 17.04.2002 den Bebauungsplan und die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
 Emsbüren, den 18.04.2002

(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ 2002 im Amtsblatt Nr. _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ 2002 rechtsverbindlich geworden.
 Emsbüren, den _____ 2002

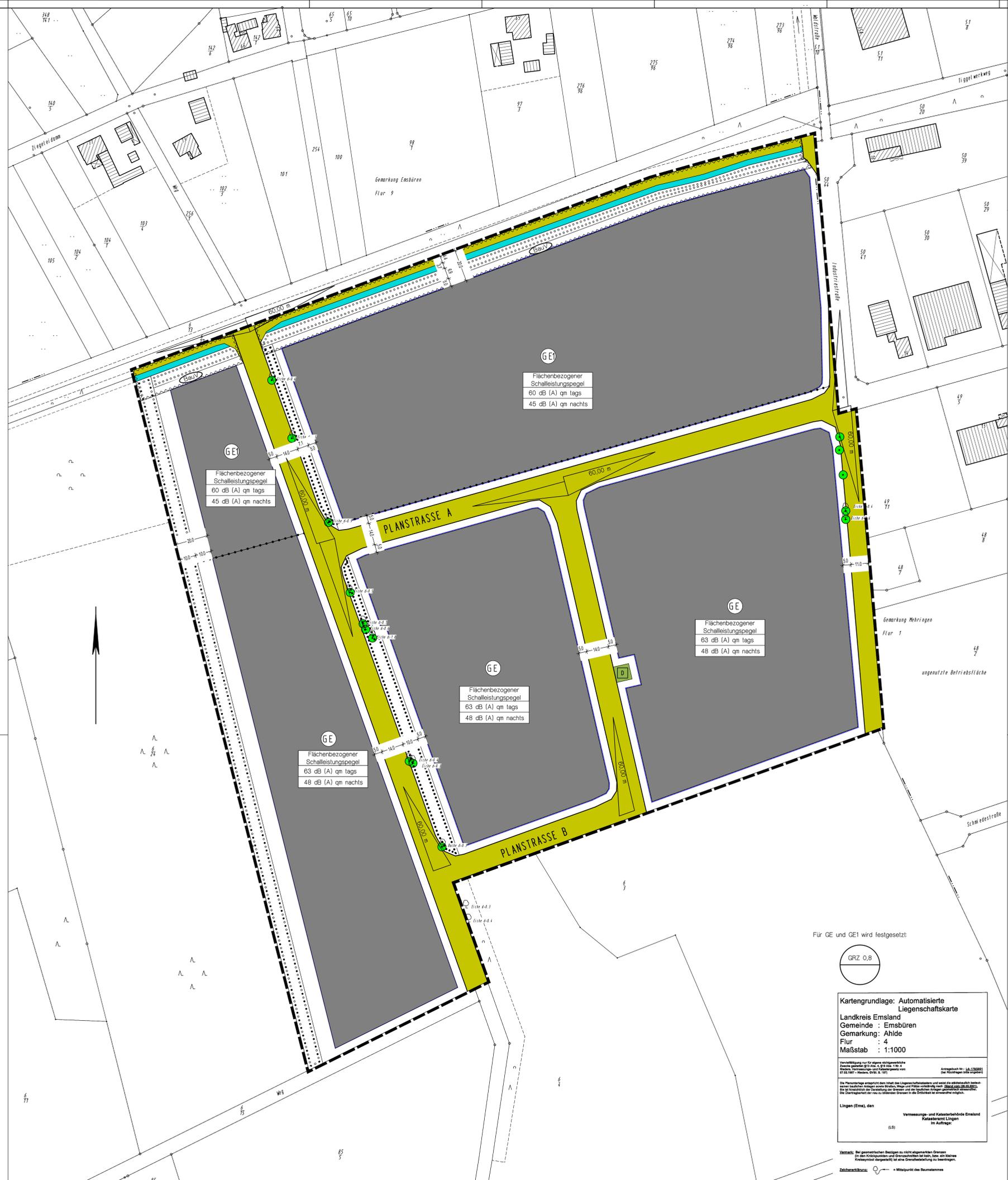
(Bürgermeister)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Emsbüren, den _____

(Bürgermeister)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Emsbüren, den _____

(Bürgermeister)



Planzeichenerklärung:

- Art der baulichen Nutzung
 - GE = Gewerbegebiet (siehe planungsrechtl., textl. Festsetzungen)
 - GE1 = Gewerbegebiet mit flächenbezogenem Schalleistungspegel (siehe planungsrechtl., textl. Festsetzungen)
 - nicht bebaubarer Bereich
 - bebaubarer Bereich
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen
 - Wasserflächen, hier: Gräben
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe planungsrechtl., textl. Festsetzungen)
 - Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe planungsrechtl., textl. Festsetzungen)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe planungsrechtl., textl. Festsetzungen)
 - Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Bauverbotszone gemäß § 24, Abs. 1 NrStG
 - Sichtdreieck zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Fläche

Für GE und GE1 wird festgesetzt:
 GRZ 0,8

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 Landkreis Emsland
 Gemeinde : Emsbüren
 Gemarkung : Ahle
 Flur : 4
 Maßstab : 1:1000

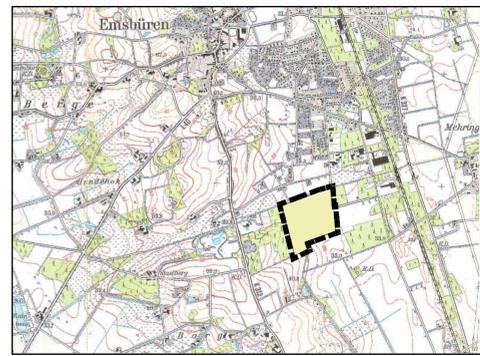
Verfahrensbildung und -entwicklung
 Michael Poseck
 Kiehof 10 / 49716 Meppen
 Tel.: 05931 / 929286
 Fax: 05931 / 929287

Verfahrensbildung und -entwicklung
 Michael Poseck
 Kiehof 10 / 49716 Meppen
 Tel.: 05931 / 929286
 Fax: 05931 / 929287

Verfahrensbildung und -entwicklung
 Michael Poseck
 Kiehof 10 / 49716 Meppen
 Tel.: 05931 / 929286
 Fax: 05931 / 929287

EMS BÜREN Gemeinde Emsbüren

**Bebauungsplan Nr. 102 der Gemeinde Emsbüren
 "Gewerbe- und Industriegebiet - Teil IV"**



URSCHRIFT
 Dipl. Ing. (TU) Michael Poseck
 Landschaftsplanung und -entwicklung
 Kiehof 10 - 49716 Meppen
 Tel.: 05931 / 929286
 Fax: 05931 / 929287

LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH
 Emsland
 49716 Meppen
 Ludmilenstr. 9
 Tel.: 05931/9344-0
 Fax: 05931/9344-20