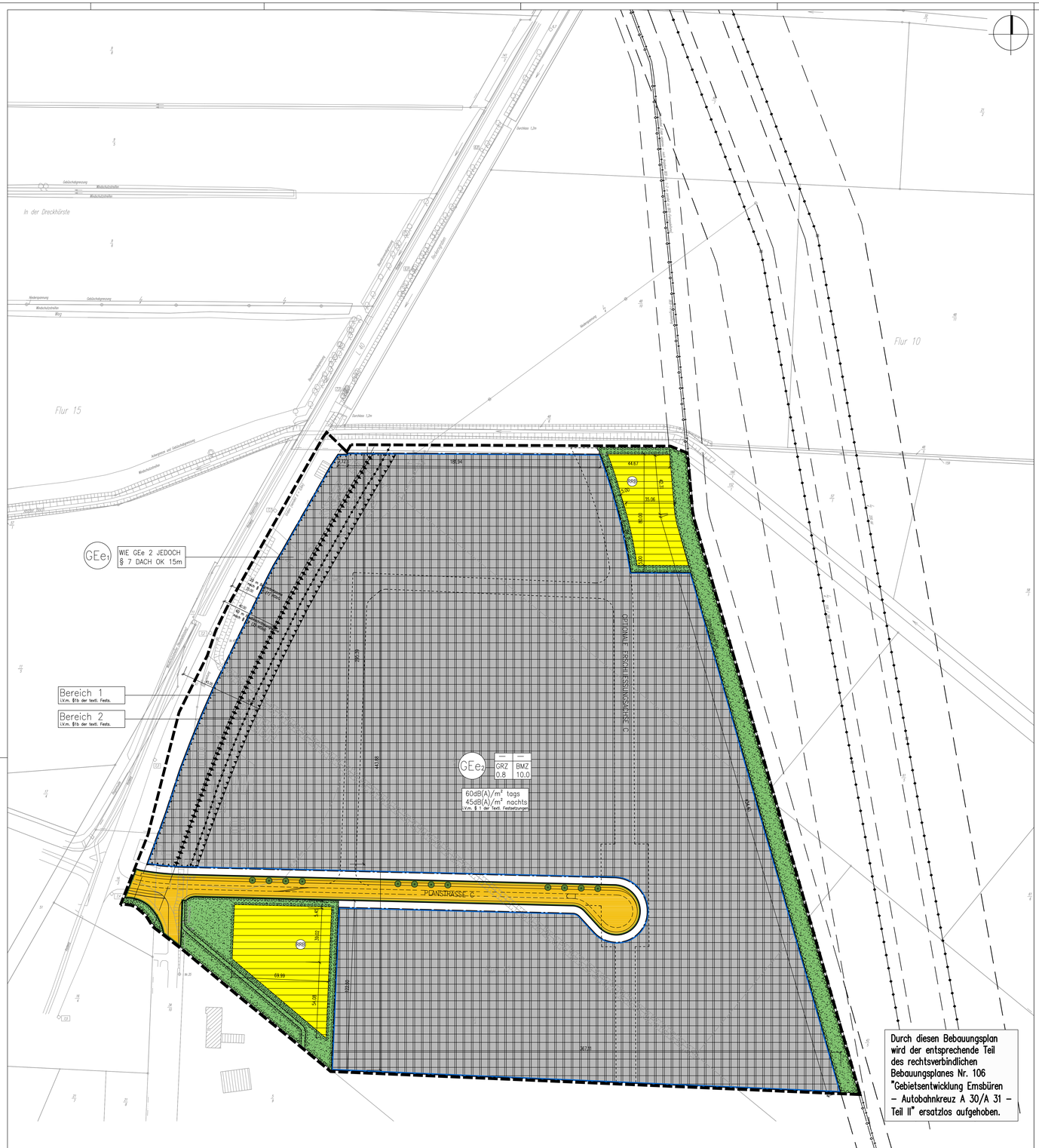


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990 (BGBl. I, S.58) und der BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 12/20 Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Mittelpunkt des Baumstammes

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE überbaubarer Bereich Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich

Mass der baulichen Nutzung
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- BMZ Baumassenzahl
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- Baugrenze
- OK maximal zulässige Gebäudeoberkante (gemessen ab dem Mittel der fertigen Straßenoberkante vor dem jeweiligen Grundstück)

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

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- RRB Regenrückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Leitung, oberirdisch, mit Schutzstreifen, Art und Bezeichnung siehe Plandarstellung
- Leitung, unterirdisch, mit Schutzstreifen, Art und Bezeichnung siehe Plandarstellung

Grünflächen
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur uns Landschaft
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung für Bäume; (nur die Anzahl ist festgesetzt, nicht die exakte Position)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB): siehe Angabe in der Planzeichnung
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i.V.m. § 1b der Textl. Festsetzungen
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Optionale Straßenplanung
- 70dB(A)/m² tags 55dB(A)/m² nachts Flächenbezogener Schalleistungspegel

III. Textliche Festlegungen

§ 1 Immissionsschutz

A. Flächenbezogene Schall-Leistungspegel (Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO) Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall-Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhegebietsnachtläge gem. TA-Lärm beeinflusst" je nach Grundstücksgröße ergeben sich teilpegelanteile, die ausgehend von der Betriebsfläche bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

B. Passiver Schallschutz
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird daher für Wohnungen, die innerhalb der im Plangebiet gekennzeichneten Bereiche errichtet werden, passiver Lärmschutz zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 3 Bereiche festgesetzt, für die unterschiedliche passive Schallschutzanforderungen bestehen.

Teilbereich		1	2
Art der baulichen Nutzung		GE(e)	GE(e)
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB)	Ostseite der Gebäude	LPB III 35/40 dB	–
	Südseite der Gebäude	LPB V 45/40 dB	LPB IV 40/35 dB
	Westseite der Gebäude	LPB V 45/40 dB	LPB IV 40/35 dB
	Nordseite der Gebäude	LPB V 45/40 dB	LPB IV 40/35 dB

Tabelle 1: Passiver Schallschutz

Um die bei Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu gewährleisten, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die von der Lärmquelle abgewandten Fenster besteht. Dies gilt auch für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Terrassen und Freisitze sind im Lärmschatten der Gebäude zu errichten.

§ 1 Bepflanzung der öffentlichen Flächen

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen sind entsprechend der Tabelle 2 zu bepflanzen:

Bereich	Bäume	Sträucher
M 2 Bepflanzen von straßenbegleitenden Flächen gem. Umweltbericht	Eichen (Quercus robur) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Silberweiden (Quercus robur 'Fastigiata')	
M 3 Bepflanzen von Flächen am nördlichen Planumgrenz gem. Umweltbericht	Stieleichen (Quercus robur) Sandbirke (Betula pendula) Moorbirke (Betula pubescens) Eberesche (Sorbus aucuparia) Faulbaum (Frangula alnus)	
M 4 Bepflanzung von Flächen am östlichen Planumgrenz gem. Umweltbericht	**extensiv gepflegte Wiese, maximal zweimal (Anfang Juli und Anfang September) jährlich zu mähen, natürlich aufkommende Gehölze können zugelassen werden, sofern mit den Unterhaltungsarbeiten im Schutzstreifen der Fernpipeline vereinbar**	

Tabelle 2: Auswahlliste Gehölze

§ 3 Bepflanzung der Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation sind zu bepflanzen: Pro angefangene 1.000m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum (Stammumfang 16–18cm) und 20 Sträucher.
Die Bepflanzung kann als Grundstückseinfriedung, als Parkplatzbegrünung und/oder als Freiraumgestaltung ausgeführt werden.

§ 4 Nebenanlagen, Trafostationen

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.

§ 5 Ausschluss von Windenergieanlagen

Im Plangebiet ist die Errichtung von Windenergieanlagen nicht zulässig.

§ 6 Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe für die Gebiete GEe 2, GEe 5, GEe 6 und GE 9, gemessen von der Oberkante der fertigen Straße vor dem jeweiligen Baugrundstück bis zur Dachoberkante, wird auf 35,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Aufzugsschächte, Schornsteine und Antennenträger ist eine Überschreitung um bis zu max. 8,0 m zugelassen.

§ 7 Nutzungsregelungen (gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

A. Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
In den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten (GE und GE(E)) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

B. Einzelhandel
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit Waren für den täglichen Bedarf (Lebensmitteleinzelhandel, Drogeriemärkte, Schreibwarenläden, Bekleidungsläden, Schuhläden, sowie Läden zum Verkauf von Haushalt-, Elektrokleingeräte) gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

§ 8 Eingriffsregelung – Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1A BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 113 verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Den Eingriffsflächen:
Gemarkung Altde
Flur 12, Flurstücke 9 und 8 (teilweise)
werden an anderer Stelle außerhalb dieses Bebauungsplanes im Laufe des Verfahrens Ausgleichsflächen zugeordnet und definiert.

Umfang und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens näher benannt.

Die Maßnahmen werden von der Gewerbepark Emsbüren GmbH durchgeführt, diese übernimmt sämtliche Kosten der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Wirtschaftsförderung.

Nach Abschluß der Maßnahmen wird eine Abnahme bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Mit dieser Festsetzung wird der gesetzlich vorgeschriebenen Abarbeitung der Eingriffsregelung entsprochen.

IV. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

§ 9 Einfriedungen

Wenn Einfriedungen/Zäune zur Absicherung bzw. zur Abgrenzung des Grundstücks errichtet werden, dürfen diese nur eine maximale Höhe von 2,50m aufweisen. Sie sind transparent, elementiert und nicht flächenhaft herzustellen. In der Ansichtsfläche darf der Materialanteil 25% nicht übersteigen. Entstehen Einfriedungen, so sind diese ebenfalls auf eine maximale Höhe von 2,50m zu begrenzen.

§ 10 Fassadengliederung

Ungegliederte Fassadenelemente (ohne Fenster oder Türen/Tore oder außenliegenden Konstruktionselementen) ab einer Größe von 1500m² und einer Höhe von mehr als 7,0m sind mindestens einmal waltweise wie folgt zu gliedern:
- Rankstütze mit Rankpflanzen z.B. Efeu
- Vertikale Deckpaneele mit einem Vorsprung von mindestens 10cm gegenüber der äußeren Fassadenoberfläche
- Glaselemente, –bänder über mindestens 2/3 der Gebäudehöhe

IV. Textliche Hinweise

1. Bauverbots- und Baubeschränkungszonen

In Bezug auf den Verlauf der L 40 ragt die 40-m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG ins Plangebiet hinein. Hier dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 24(2) Satz 1 NStrG). In Bezug auf dem Verlauf der L 40 ragt die 20-m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG ins Plangebiet hinein.
Die Bauverbotszonen beinhalten Verbote für die Errichtung von Hochbauten. Innerhalb der Baubeschränkungszonen dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur jeweiligen Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers bedarf.

Entlang der Landesstraße sind die neuen Baugrundstücke fest und lückenlos – gemäß § 5 der textlichen Festsetzungen gegen die Autobahn bzw. die Landesstraße abzugrenzen.

Von der Bundesautobahn BAB A 31 und der Landesstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den jeweiligen Straßenbaulastträger im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der BAB A 31 und der Verbindungsstraße ausgehen.
Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener bzw. geplanter Straßen errichtet wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen erfolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die jeweilige Fahrbahn durch den Straßenbaulastträger oder infolge von Baumaßnahmen an der jeweiligen Straße aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind von der Gemeinde bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

2. Stellplätze für PKW

Es wird empfohlen die Versiegelung der befestigten Außenanlagen zu vermindern und Stellplätze auf den privaten Grundstücken wahlweise wie folgt herzustellen:
- Rasengittersteine
- Rasenfugensteine
- Schotterrasen
- wassergebundene Decke

3. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdachflächen zu begrünen (z.B. extensive Dachbegrünung)

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur– oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser–Ems, Dezernat 406–Archäologische Denkmalpflege–oder 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 Vortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Wasserwirtschaftlicher Entwurf

Zum Plangebiet wird ein wasserwirtschaftlicher Vorentwurf erarbeitet. Dort sind Aussagen zur Oberflächenentwässerung und Dimensionierung des Regenwasserrückhaltebeckens getroffen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeinde hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 113 "Gebietsentwicklung Emsbüren–Autobahnkreuz A 30/A 31–Teil III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NbauO als Satzung beschlossen:

Emsbüren, den

Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, den

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Landkreis: Emsland
Gemeinde: Emsbüren
Gemarkung: Altde
Flur: 10, 12, 15 Antragbuch Nr.: L4– 244/2004
Maßstab: 1:1000 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpositionen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs– und Katasterbehörde zulässig. (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.Dez.2002) – Nds.GVB 2003 S. 5 –

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.04.2004). 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.

Behörde für Geoinformation,
Landentwicklung und Liegenschaften
–Katasteramt Lingen–

Lingen (Ems), den

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.04.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.05.2006 bis 06.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emsbüren, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emsbüren, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.10.2006 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen..

Emsbüren, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr.113 "Gebietsentwicklung Emsbüren – Autobahnkreuz A 30/A 31 – Teil III" ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens–und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

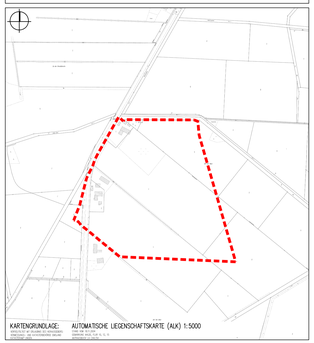
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.113 "Gebietsentwicklung Emsbüren – Autobahnkreuz A 30/A 31 – Teil III" sind die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1–3 BauGB, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Emsbüren, den

Bürgermeister

Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1–3 BauGB bezeichneten Verfahrens– und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich sind, wenn sie innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen.



KARTENGRUNDLAGE: AUTOMATISCHE LIEGENSCHAFTSKARTE (ALK) 1:5000

06020		ERSTELLT	PLANSTAND
	DATUM	12.10.2006	12.10.2006
	NAME	DK	13.10.0441
	DATEI	A020BB11.DWG	

LÜSE–WESTNER–KLUTE & HARDI BEKKINK
WWW.SOPHUSE.NET/GRAFISCHE
FON (02343) 70 9–0
FAX (02343) 70 9–11

SOPHUSE GRAFISCHE, AS

GEMEINDE EMSBÜREN

BEBAUUNGSPLAN 113

"GEBIETSENTWICKLUNG EMSBÜREN – AUTOBAHNKREUZ A30/A31–Teil III"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG

ABSCHRIFT

MASSTAB 1:1000 UNTERLAGE: 1 BLATT–NR: 1(1)