



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Flurstücksnummer
- 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)
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
BMZ Baumassenzahl
- GH max. ...m ü. NHN maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
Baugrenze
15. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung:
380 kV- Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen

III. Textliche Festsetzungen und Regelungen

- §1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 2 u. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).
- Zulässigkeit von Nutzungen: Innerhalb des Änderungsbereichs sind die gem. § 9 Abs. 2 unter Nr.1 u. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe) zulässig.
 - Nicht-Zulässigkeit von Nutzungen: Nicht zugelassen sind die gem. § 9 Abs. 3 Nr.1 u. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebsleiterwohnungen oder Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).
 - Ausschluss von Betrieben und Anlagen:
 - Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
 - Ausschluss von Vergnügungsstätten
 - Ausschluss von Verwaltungseinrichtungen / Büros
 - Ausschluss von Bordellbetrieben (Gewerbebetriebe aller Art)
 - Ausschluss von Betrieben gem. § 50 BImSchG i.V. mit Art. 12 Seveso-II-Richtlinie
 - Nutzungsgliederung durch Emissionskontingentierung (§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 8 BauNVO)

Teilfläche	L _{EK} , tags: dB(A)/m ²	L _{EK} , nachts: dB(A)/m ²
G(e) 124, 1. Änderung	75	60

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Emsbüren zur Einsicht bereit gehalten.

- §2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 u. § 18 BauNVO)
- Gebäudehöhen
- a) Höhenbezugspunkt
Bezugshöhe zur Bestimmung der Höhe der jeweiligen Höhe des Gebäudes ist der Schnittpunkt der Straßengradienten (Achshöhe) der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen öffentlichen Verkehrsfläche mit der Grundstücksschneise des jeweiligen Grundstücks.
- b) Gebäudehöhe
Die max. zulässige Gebäudehöhe darf, gemessen von dem o.a. Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes (Oberkante First / Gesimsoberkante) 12,0 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile und Anlagen wie Fahrstuhlaufläufen, Schornsteine, Antennenröhren u.ä. dürfen das o.a. Höchstmaß von 12,00 m um 8,0 m überschreiten.

§3 Stellflächen und Stellplatzanlagen (gem. § 23 BauNVO)
Stellplätze und Stellplatzanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§4 Ersatzmaßnahme (gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Nr. 25a BauGB)
Die innerhalb des Änderungsbereichs überplante Grünfläche (inklusive Pflanzbindung, Fläche M6 des Ursprungsplanes) wird an anderer Stelle außerhalb des Änderungsbereichs im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

IV. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)
Wenn Einfriedungen zur Absicherung bzw. Abgrenzung des Grundstücks errichtet werden, dürfen diese eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sie sind transparent, elementiert und nicht flächenhaft herzustellen. In der Ansichtseite darf der Materialanteil 25% nicht übersteigen. Entstehen weitere Einfriedungen, so sind diese ebenfalls auf eine Höhe von 1,80 m zu begrenzen.

- V. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises gemeldet werden.
 - Landwirtschaftliche Immissionen
Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Erntezwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auf. Dieses sind unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen.
 - Emissionen / Immissionen
Von der Bundesautobahn BAB A31 und der Landesstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den jeweiligen Straßenbaustatusträger im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der BAB A 31 und der Verbindungsstraße ausgehen. Da der Änderungsbereich sich im Bereich vorhandener bzw. geplanter Straßen befindet, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die jeweilige Fahrbahn durch den Straßenbaustatusträger 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.
 - Höchstspannungsleitung / Schutzstreifenbestimmungen
„Die geplante 380-kV-Höchstspannungsleitung von Dörpen West bis zum Niederrhein -für den niedersächsischen Abschnitt- tangiert den Änderungsbereich im Westen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124. Der Schutzstreifen der Trasse ragt teilweise im Nordwesten geringfügig in den Änderungsbereich hinein. Das Vorranggebiet „Leitungsstrasse“ ist am 15. Februar 2016 im Rahmen der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Emsland (RROP 2010 - Sachlicher Teilabschnitt Energie) in Kraft getreten. Diese Höchstspannungsausbaugesetz (EnLAG) als wichtige Nord-Süd-Trassenverbindung festgeschrieben worden. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens das Plangebiet von der endgültigen Leitungsstrasse der neuen 380-kV-Höchstspannungsleitung tangiert bzw. auch überspannt wird. Die westlich außerhalb des Bebauungsplanes und südlich innerhalb des Geltungsbereiches nachrichtlich dargestellten Leitungsstrassen mit Schutzstreifen stellen daher lediglich den Planungsstand bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes dar. Änderungen an der Leitungsführung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens können nicht ausgeschlossen werden.“

Die Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, als Vorhabenträgerin weist deshalb auf folgendes hin:

- Von den einzelnen ggfs. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen) mit Höhenangaben in m über NHN zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen. Ggf. ist der Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherr erforderlich.
- Geländeveränderungen und Anpflanzungsmaßnahmen im Schutzstreifen einer Höchstspannungsfreileitung sind im Vorfeld ebenfalls mit der Amprion GmbH abzustimmen und müssen die gültigen Vorschriften einhalten. Im Schutzstreifen der geplanten Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 20 m erreichen. Dies gilt auch für Gehölzanpflanzungen, die in einem Übergangsbereich zu den Schutzstreifen gepflanzt werden. Die Übergangszone beträgt 10,0 m - gemessen von der jeweiligen Schutzstreifenbegrenzung.
- Unterhalb der Höchstspannungsleitung sowie innerhalb des Schutzstreifens der Leitung muss die Bedachung von Gebäuden den Anforderungen der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und

- Bauteilen“, Teil 7 entsprechen. Glasdächer und BImSchG-relevante Aufenthaltsbereiche, wie Dachterrassen sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Ferner ist das Bauvorhaben mit dem Leitungsträger im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen.
- Im Schutzstreifen der geplanten Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 20 m erreichen. Auf die Gehölzliste (zu beziehen bei der Gemeinde Emsbüren oder bei Amprion) mit entsprechenden Endwuchshöhen wird verwiesen. Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/der Bauherr auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/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 Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.
 - Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.
 - 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.
 - Die den Schutzstreifen minimal berührende Fläche des Geltungsbereiches kann als Verkehrs- und Zugewungsfläche genutzt werden.

- Stellflächen für PKW
Es wird empfohlen, die Stellplätze auf den privaten Grundstücken wahlweise mit Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Schotterterrassen oder einer wassergebundenen Decke herzustellen, um den Anteil versiegelter Flächen der befestigten Außenanlagen zu vermindern und eine natürliche Regenwasserableitung sicherzustellen.
- Abfallwirtschaft
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Bei der Durchführung der Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Maßnahmen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.
- Bergbauberechtigung
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, für den eine Bergbaugenehmigung durch die ExxonMobil Production Deutschland GmbH vorliegt.
- Altlasten
Innerhalb des Planbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde keine Altablagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Dies gilt auch für das nahe Umfeld des Geltungsbereiches. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich der Landkreis Emsland (Dezernat III - Bauen und Umwelt) bzw. die Baugenehmigungsbehörde der Gemeinde Emsbüren zu informieren.
- Fachplanungen zum Bebauungsplan Nr. 124, 1. Änderung
- Schalltechnischer Planungsbeitrag
- Flurbereinigerungsverfahren
„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt einen Flächenbereich, in dem zurzeit das Flurbereinigerungsverfahren Emsbüren-A 31 in Bearbeitung ist. Der Eintritt des neuen Rechtszustands erfolgt 2017, die Grundbuchberichtigung im Jahre 2018.“
- Wasserwirtschaft
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 (Ursprungsplan) wurde ein Wasserwirtschaftlicher Entwurf „Regenwasserplanung“ erstellt, dessen Inhalte zu übernehmen sind.
- Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge
Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge (Bodenschutz, Niederschlagswasser, Bauwerksbegrünung, Klimaschutz und Energie, Abfall und Baustoffe) sind dem Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes zu entnehmen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) 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. 124 "Gebietsentwicklung Emsbüren - Autobahnkreuz A 30/A 31 - Teil IX", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den (SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 20.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 29.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, den

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Ahide
Flur : 13
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 nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. L4-219/2016 Stand vom 12.12.2016).
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
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Lingen -
.....

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.03.2017 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 11.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 21.03.2017 bis 24.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

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 21.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 124 "Gebietsentwicklung Emsbüren - Autobahnkreuz A 30/A 31 - Teil IX", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den

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 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

Übersichtskarte ohne Maßstab © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	2016-09 Ev
	gezeichnet	2016-09 Ber/Fu
	geprüft	2017-06 Ni
	freigegeben	2017-06 Ev

Wallenhorst, 2017-06-21

Plan-Nummer: H:\EMSBUEER\216425\PLAENE\bp_ggplan-124_03_Ur-Abschr\ft.dwg(Abschrift)

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 124
"Gebietsentwicklung Emsbüren –
Autobahnkreuz A 30/A 31-Teil IX", 1. Änderung
Verfahren gem. §13a BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 500