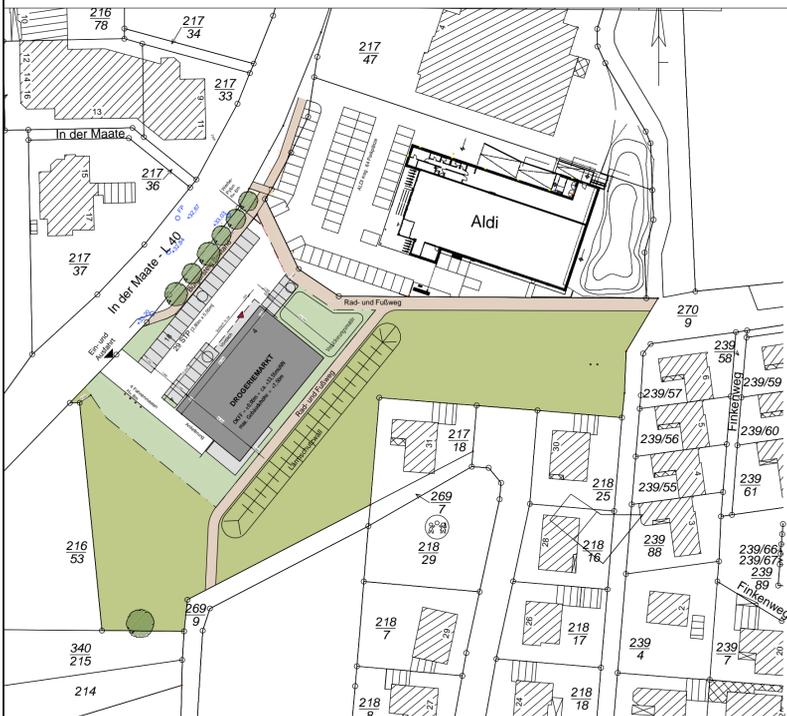


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 134 "Sondergebiet Drogeriemarkt"



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2015 LGLN
 Landratsamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 Landkreis Emsland
 Gemeinde: Emsbüren
 Gemarkung: Emsbüren
 Flur: 9
 Maßstab: 1:1.000
 Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 13. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwendung für nichtgeneue oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Antragsbuch Nr.: L 4-279/05 (bei Rückfragen bitte angeben)
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 16.06.2015) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
Lingen (Ems), den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen-
 (LS)
Vermerk: Bei geometrischen Bezügen zu nicht abgemerkten Grenzen (in den Kreisgitterpunkten und Grenzschritten ist kein, bzw. ein kleines Kreissymbol dargestellt) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 "Sondergebiet Drogeriemarkt"



Ansicht von Norden Ansicht von Westen

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 H max: Maximale Baukörperlänge bezogen auf Höhenbezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise
 — Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

— Straßenverkehrsfläche
 — Straßenbegrenzungslinie
 < F + R > Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg / Radweg"

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

— Einfahrtbereich
 — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

— Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 Zweckbestimmung: RRB

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

— Öffentliche Grünfläche
 — Private Grünfläche
 M 1 siehe textliche Festsetzung Nr. 4
 x x x Parkanlage

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

— Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
 — Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 — Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 — Höhenbezugspunkt Vorhabensgebiet in Meter über NNH

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— Flurgrenze
 Flur 9 Flurnummer
 217 48 Flurstücksnummer
 — Flurstücksgrenze
 1 Gebäude mit Hausnummer
 — Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
 5 Vorhandene Einzelbäume

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Drogeriemarkt“

Zweckbestimmung: Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Drogeriemarkt“ dient der Unterbringung eines Drogeriefachmarktes.

1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Drogeriemarkt“ ist folgende Nutzung zulässig:

- Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 qm und folgenden Hauptsortimenten:
 - Körperpflege, Badzubehör, Kosmetik, Hygiene, Parfüm/Düfte
 - Waschen, Putzen, Reinigen
 - Babyernährung, Babypflege und -accessoires
 - Lebensmittel / Genuss
 - Gesundheit / Fitness
 - Papier, Folien, Haushaltshelfer
 - Haushaltswaren
 - Tiernahrung und Insektizide

Die im folgenden genannten ergänzenden Sortimente sind auf bis zu 30 % der o.g. Verkaufsfläche zulässig, wobei ein einzelnes Sortiment eine Verkaufsfläche von max. 60 qm nicht überschreiten darf:

- Spielwaren
- Schmuck, Accessoires
- Textilien
- Dekoration
- Foto und Media
- Sonstige Non Food-Sortimente
- Schreibwaren
- Bücher und Zeitschriften
- Saisonartikel / Werbung

1.1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Drogeriemarkt“ sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie zulässig.

1.1.3 Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperlängen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
 (gem. § 9 (1) Nr. 4 Nr. BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Anlagen zur Außenwerbung sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme von max. 4 Fahnenmasten (H max. 8,00 m) unzulässig.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen des Bürgerparks (Fläche M1)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen des Bürgerparks sind mindestens 20% (überstehende Kronenfläche) der Gesamtfläche der öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen aus der Pflanzliste „Im Emsland heimische Gehölze“ zu bepflanzen.

Der Gehölzanteil der nicht heimischen Gehölze darf einen Anteil von 15% (überstehende Kronenfläche) der Gesamtfläche der öffentlichen Grünflächen des Bürgerparks nicht überschreiten.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen der öffentlichen Grünflächen der Wiesenflächen sind entsprechend der Pflanzliste „Im Emsland heimische Gehölze“ und gemäß den Vorgaben des Umweltberichts zu bepflanzen.

Von Einzelbäumen und Streuobst überstehende Wiesenflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen des Bürgerparks müssen extensiv gepflegt werden. Der Anteil der extensiv gepflegten Wiesenflächen innerhalb der Parkanlage darf 50% der Gesamtfläche des Bürgerparks nicht unterschreiten.

4.2 Erhalt von Bestandsgehölzen (Fläche M2)

Die gekennzeichneten Gehölzflächen sind zu erhalten.

4.3 Grünfläche des Walls / der Aufschüttung (Fläche M3)

Innerhalb der Wallfläche sind mindestens 25% (bepflanzte Grundfläche) der Gesamtfläche des Walls mit heimischen Laubgehölzen aus der Pflanzliste „Im Emsland heimische Gehölze“ zu bepflanzen.

Der Gehölzanteil der nicht heimischen Gehölze darf einen Anteil von 10% (bepflanzte Grundfläche) der Gesamtfläche des Walls nicht überschreiten.

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Emsbüren und dem Landkreis Emsland unverzüglich anzuzeigen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

Bodenfunde Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichungsverordnung, 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds.GVBl. S. 46 - VORIS 21072-) in der zuletzt geänderten Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576) in der zuletzt geänderten Fassung

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: ... Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ... bis ... einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ... Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

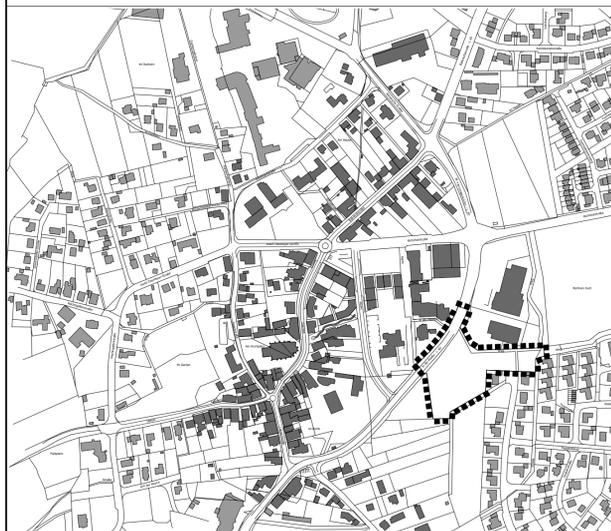
Bürgermeister

Bürgermeister

GEMEINDE EMSBÜREN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 134

„SONDERGEBIET DROGERIEMARKT“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000		URSCHRIFT	
DATUM	22.03.2016		
PL ^{GR}	60 X 75		
BEARB.	LS./VI.		
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH Danper Straße 15 · D-48653 Coesfeld Telefon +49 (0)5241 3409-0 · Fax 4988 info@wolterspartner.de	