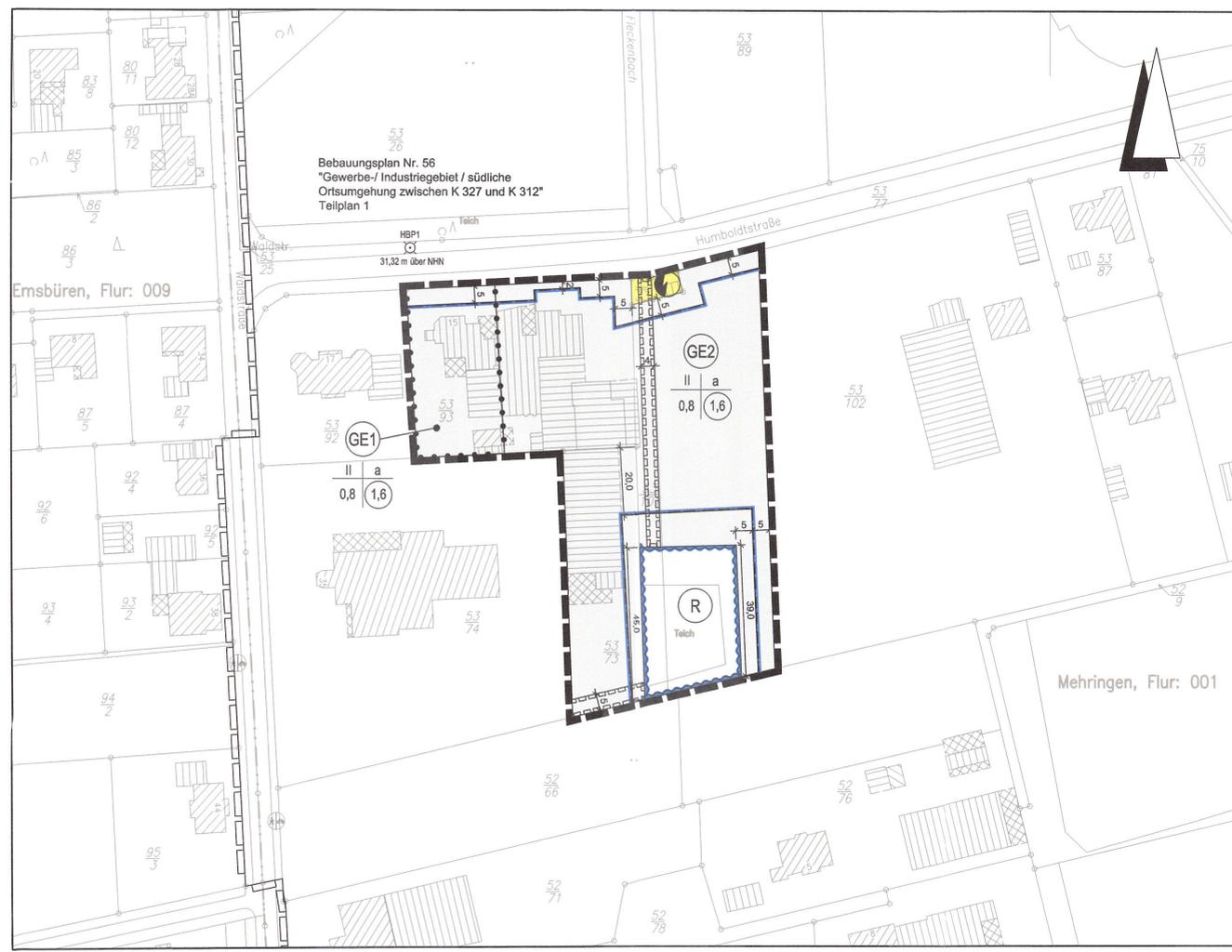


34e



Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 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)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,8 Grundflächenzahl

1,6 Geschossflächenzahl

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

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Trafostation

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

Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

- Höhenbezugspunkt (HBP) in Meter über Normalhöhennull

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

III. Textliche Festsetzungen und Regelungen

§1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

GE2-Gebiet

1. **Zulässigkeit von Nutzungen:**

1.1 allgemein zulässig sind gem. § 8 Abs.2 Nr. 1 bis 4 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausschluss von Nutzungen, Betrieben und Anlagen:

- Beherbergungsbetriebe (Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO);
- Bordelle (Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs.2 Nr.1 BauGB)
- 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.

GE1-Gebiet

1. **Zulässigkeit von Nutzungen:**

1.1 allgemein zulässig sind gem. § 8 Abs.2 Nr. 2 u. Nr. 3 BauNVO

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 allgemein zulässig sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

2. **Ausschluss von Nutzungen, Betrieben und Anlagen:**

- Beherbergungsbetriebe (Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO);
- Bordelle (Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs.2 Nr.1 BauGB)
- 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 Bezugshöhepunkt zur Begrenzung der Gebäudehöhen im Planungsraum ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt (Kanaldeckelhöhe der Regenwasserkanalisation). Die Höhenlage des Bezugshöhepunktes beträgt 31,32 m über NHN.

b) maximal zulässige Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf, gemessen von dem o.a. Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante First bzw. Attika den in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt (31,32 m ü. NHN) um maximal 15,0 m (46,32 m ü. NHN) überschreiten
Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile und Anlagen wie z.B. Fahrstuhlaufläufen, Schornsteine, Antennenträger o.ä..

§3 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.

§4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers darf innerhalb des überbaubaren Bereichs erst ab einer Höhe von 3,0 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Geländes bis zu Unterkante des Bauteils, überbaut werden (s. Nr. 2 der textlichen Hinweise).

IV. Textliche Hinweise

1. **Verhältnis zur Ursprungsplanung**
Durch den Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbe-/ Industriegebiet / südlich der Ortsumgebung zwischen K 327 und K 312, Teilplan 1“ wird eine Teilfläche des Ursprungsplanes überplant. Der Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbe-/ Industriegebiet / südlich der Ortsumgebung zwischen K 327 und K 312, Teilplan 1“ tritt mit In Kraft treten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 außer Kraft, soweit der Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 den Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbe-/ Industriegebiet / südlich der Ortsumgebung zwischen K 327 und K 312, Teilplan 1“ erfasst.

2. **Leitungsrecht und Überbauung des verrohrten Gewässers (Fleckenbach)**
Innerhalb des Plangebietes verläuft das verrohrte Gewässer des Fleckenbaches, das Bestandteil der Regenwasserentsorgung ist und dessen Unterhaltung über ein im Bebauungsplan festgesetztes Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers / Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen planungsrechtlich gesichert ist. Eine Überbauung des Kanals ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland zulässig bzw. möglich. Unterhaltungspflichtig ist der Grundstückseigentümer.

3. **Bahnärm**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen können gegenüber der Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

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

5. **Grundwasserhaltung**
Aus Gründen der Vorsorge im Planungsgebiet sind Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland „Fachbereich Umwelt“ abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung sind als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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. 56 „Gewerbe-/ Industriegebiet / südliche Ortsumgebung zwischen K 327 und K 312, Teilplan 1“, 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den 22. JULI 2019 (SIEGEL) Bürgermeister (Overberg)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Emsbüren, den 22. JULI 2019 (SIEGEL) Bürgermeister (Overberg)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Mehringen
Flur : 001
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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-163/2018 Stand vom 25.10.2018). 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 14.07.2019 (SIEGEL) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen- p.kath

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 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 04.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 15.04.2019 bis 17.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 22. JULI 2019 (SIEGEL) Bürgermeister (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 19.06.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den 22. JULI 2019 (SIEGEL) Bürgermeister (Overberg)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31. JULI 2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

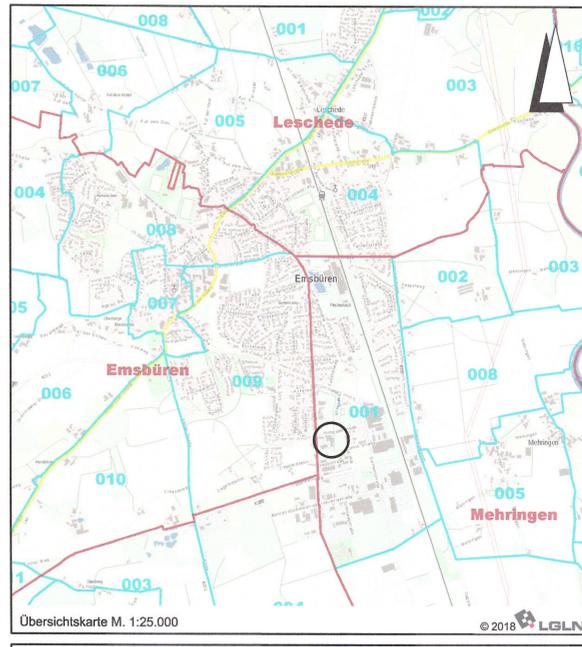
Der Bebauungsplan ist damit am 31. JULI 2019 rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den 01. AUG. 2019 (SIEGEL) Bürgermeister (Overberg)

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 Bürgermeister



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 i.v. Plunawitz	bearbeitet	2019-06 Ni
	gezeichnet	2019-06 Hd/Rs
	geprüft	2019-06 Ni
	freigegeben	2019-06 Dw

Wallenhorst, 2019-06-19

Plan-Nummer: H:\EMSBUEER\218445\PLAENE\Bpplan_56-5een_04_Ur-Abstrich.dwg (Urschrift)

GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 56
"Gewerbe-/ Industriegebiet / südliche Ortsumgebung zwischen K 327 und K 312, Teilplan 1", 5. Änderung
Verfahren gemäß § 13a BauGB

URSCHRIFT Maßstab 1 : 1.000

622-21/56/5 "Gewerbe-/ Industriegebiet / südliche Ortsumgebung zw. K 327 u. K 312, Teilplan 1", 5. Änderung