

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. 3789) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- - - Flurgrenze
- - - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- - - Flurstücksnummer
- ▨ Wohngebäude mit Hausnummern
- ▧ Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiete	GI	Industriegebiete
----	----------------	----	------------------
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl	[T0,0]	Baumassenzahl
-----	------------------	--------	---------------
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise	—	Baugrenze
---	----------------------	---	-----------
- Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

▨	Straßenverkehrsflächen	—	Straßenbegrenzungslinie
---	------------------------	---	-------------------------
- Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

▨	private Grünflächen
---	---------------------
- 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 und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Regenrückhaltebecken: Überflutungsmulde
---	---
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Ⓢ	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	--
- Sonstige Planzeichen**

▨	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB); hier: Löschteich
▨	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung**

60dB(A) / 45dB(A)	Emissionskontingent L _{Ek} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m ²
-------------------	---
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**

▨	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
---	--

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 BauGB**
 - Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO**

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe - abweichend von der Regelung unter (a) - ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist (max. 100 m²).

c) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

d) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

e) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
 - Industriegebiet eingeschränkt (GIe) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO**

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe - abweichend von der Regelung unter (a) - ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist (max. 100 m²).

c) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

d) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO**

a) **Bezugshöhe:**
Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wird eine natürliche Geländehöhe von xx m über NHN festgesetzt. Die nachfolgend aufgeführten maximal zulässigen Gebäudehöhen sind als NHN-Höhen (Normalhöhennull) festgesetzt.
Der maßgebliche Messpunkt am Gebäude zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante des Firstes bzw. die Oberkante der Attika des jeweiligen Gebäudes.

b) **Gebäudehöhen (GE-Gebiet):**
Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe / Oberkante Attika) darf die Höhe von xx m über NHN nicht überschreiten.
Hinweis:
Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 15 m - gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Attika (bei Flachdächern (2'-'5'') bzw. Firstoberkante = höchster Punkt der Dachhaut).

Untergeordnete Bauteile und Anlagen wie Fahrstuhlbauteile, Schornsteine, Antennenträger u.ä. dürfen das o.a. Höchstmaß um 8,0 m bis auf eine Höhe von xx m NHN überschreiten.

(GI-Gebiet):
Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe / Oberkante Attika) darf die Höhe von xx m über NHN nicht überschreiten.
Hinweis:
Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 15 m - gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Attika (bei Flachdächern (2'-'5'') bzw. Firstoberkante = höchster Punkt der Dachhaut).

Untergeordnete Bauteile und Anlagen wie Fahrstuhlbauteile, Schornsteine, Antennenträger u.ä. dürfen das o.a. Höchstmaß um 8,0 m bis auf eine Höhe von xx m NHN überschreiten.
 - Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ist die Anlage eines Feuerlöschteiches zulässig.
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b**
Innerhalb der Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen.
- Grünordnerische Festsetzungen**
-wird noch ergänzt-
- Emissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO)**
Gewerbelärm
Innerhalb des Gewerbegebietes dürfen nur bauliche Anlagen errichtet werden, die die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind effektive Werte, der „wahre“ Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude und sonstige technische Einrichtungen sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden.
- Außer Krafttreten von Satzungen (§ 10 BauGB)**
Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbe- und Industriegebiet / süd. Ortsumgehung, Teil II“ treten die zeichnerischen und textlichen Regelungen des Ursprungsplanes Nr. 82 „Gewerbe- und Industriegebiet / süd. Ortsumgehung, Teil II“ und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbe- und Industriegebiet / süd. Ortsumgehung, Teilplan 2, 2. Änderung außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 erfasst werden.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO**
Einfriedungen
Einfriedungen sind als Lebende Hecken und / oder Zaune zugelassen. Zaune dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sie sind transparent und elementiert (z.B. als Stabmattenzaun, Materialanteil max. 15%) herzustellen. Die Begrünung von Zaunelementen ist zulässig.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**
 - Artenschutz**
Zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
Vermeidungsmaßnahmen:
 - Die erste Inanspruchnahme des Bodens (Baufeldräumung, die Vegetationsentfernung und das Abschneiden von Oberboden) muss außerhalb der Brutzeit und somit zwischen August und Ende Februar eines Kalenderjahres stattfinden.
 - Sind weitere Baumfällarbeiten erforderlich, müssen Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm unmittelbar vor den Baumfällarbeiten durch die Fachkundigen auf vorhandene Fledermäuse untersucht werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu unterrichten.
 - Sind weitere Baumfällarbeiten erforderlich, müssen Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm unmittelbar vor den Baumfällarbeiten durch die Fachkundigen auf vorhandene Fledermäuse untersucht werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu unterrichten.
 - Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Fledermausquartiere und Jagdhabitats ist auf eine direkte Beleuchtung der Gehölzbestände zu verzichten. Leuchtkegel sind nach unten auszurichten und Lichtemissionen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Hier sind punktgenau und abgeschirmt strahlende Leuchten mit einem geringen Streulichtanteil zu verwenden. Als Leuchtmittel kommen insektenfreundliche Lampen mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum infrage, z.B. warm- oder neutralweiß abstrahlende LED-Lampen.
- Immissionsschutz Landwirtschaft**
Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als örtlich zu bewerten und hinzunehmen.
- Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes**
Innerhalb des Plangebietes können diverse Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsumternehmen vorhanden sein. Die Versorgungsumternehmen weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen der Schutz der Leitungen zu gewährleisten ist und vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Abstimmung mit dem jeweiligen Unternehmen erforderlich ist. Die entsprechenden Hinweise zu den Leitungen sind bei der Gemeinde einzusehen.
- Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich 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 Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- DIN-Vorschriften**
Die relevanten und angewandten DIN-Normen und Rechtsgrundlagen können beim Bauamt der Gemeinde Emsbüren, Magistratestraße 5, 48488 Emsbüren während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 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 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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
Bürgermeister

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

Emsbüren, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 82 "Gewerbe-/Industriegebiet Teil II" 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Emsbüren, den
Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 (NKGemVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 82 "Gewerbe-/Industriegebiet Teil II" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den (SIEGL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.

Emsbüren, den
Bürgermeister

Planunterlagen

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

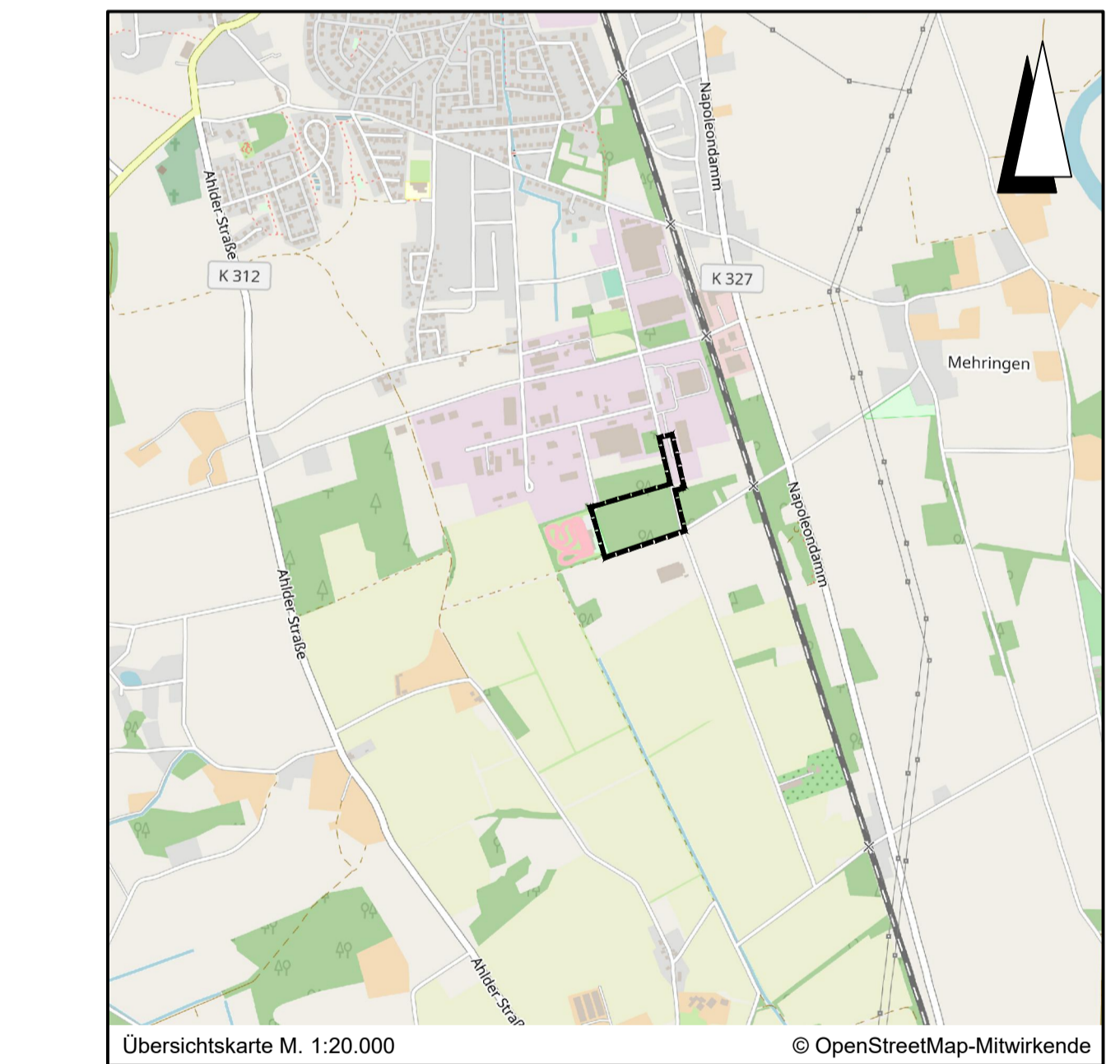
© 2021 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Mehringen
Flur : 1
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 nichtigene 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. L4-58/2021 Stand vom 12.03.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Darstellung 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 -
.....



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4 • 49134 Wallenhorst Tel 054077880-0 • Fax 054077880-88	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2021-08
Wallenhorst, 2021-08-11		gezeichnet	Ber
		geprüft	Ber
		freigegeben	

Plan-Nummer: H:\EMSBÜER\220466\PLAENE\BP\bp_bptn-82-1oen_05.dwg[B-Plan]

Landkreis Emsland
GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 82
"Gewerbe- /Industriegebiet Teil II"
1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf
Maßstab 1:1.000