PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 (Plan V90) v. 18.12.1990 (BGBl. I, S.58) und der BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (BGB I, S.466).

I. Bestandsangaben

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

Vermerk: Bei geometrischen Bezügen zu nicht abgemarkten Grenzen (in den Knickpunkten und Grenzschnitten ist kein, bzw. ein kleines Kreissymbol dargestellt) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Planzeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

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

- OK – maximal zulässige Gebäudeoberkante (gemessen ab dem Mittel der Oberkante des Fahrbahnrandes vor dem jeweiligen Grundstück bis zur Dachkante (OK Attika)) gem. § 16 BauNVO
- GRZ – Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ – Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- BMZ – Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a – abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Baugrenze

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

- Verkehrsflächen
- F/R – öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg"
- Strassenbegrenzungslinien

Flächen für die Führung von ober- oder unterirdischer Versorgungsleitungen und -anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken, Staugraben)
- RRB – Regenrückhaltebecken, Begrünung gem. Umweltbericht

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- PRIVAT – Private Grünflächen
- ÖFFENTLICH – Öffentliche Grünflächen
- ÖFFENTLICH - ERLEBNISPFAD - – Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Erlebnispfad"

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche gemäß Gewässerordnung (Gewässer II. Ordnung)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft/ Unterhaltungsstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

(wird im weiteren Verfahrensverlauf festgeschrieben)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- M2 – Pflanzbereich (siehe Entwurfsbegründung) Maßnahmenbereich
- Anpflanzung von Bäumen (nur die Anzahl ist festgesetzt, nicht die exakte Position)

Sonstige Planzeichendarstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise (a)
Grundflächen-zahl GRZ	Baumassen-zahl BMZ
Geschossflächen-zahl GFZ	max. Höhe (OK) baulicher Anlagen

- 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) – hier Schallemissionskontigente gem. Schallschutzgutachten
- 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) – hier Lärmpegelbereiche (passiver Schallschutz) gem. Schallschutzgutachten
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 70dB(A)/m² tags, 55dB(A)/m² nachts – Schallemissionskontingent nach DIN 45691
- ① Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Abgrenzung unterschiedlicher Schallemissionskontingente
- ② Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Abgrenzung privater Grünflächen zu öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erlebnispfad
- ③ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Abgrenzung GEe2 zu GEe3

Sonstige Planzeichendarstellungen (nur nachrichtlich)

- Schutzstreifen (für Erdgasleitung)
- Teilüberplanung Bebauungsplan 98/I
- Erdölbohrung (1940; wiederverfüllt) mit Schutzstreifen (5m)

III. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Baugebietstyp: eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

2. Nutzungsregelungen:

A Wohnungen

Die in den festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

B Einzelhandel

Zulässig sind nur Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen, die ausschließlich auf den Verkauf an letzte Verbraucher gerichtet sind. Das angebotene Kern- und Hauptsortiment darf weder ganz noch teilweise dem in der "Emsbürener Liste" genannten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment entsprechen. Generell zulässig sind auch Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Lebensmittelbetriebe sind nicht zulässig.

C Vergnügungsstätten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanens sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

D Gewerbebetriebe aller Art/ Bordelle

Bordelle und bordellähnliche Betriebe, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind, werden nicht zugelassen.

§2 Ausschluss von Windkraftanlagen

Im Plangebiet ist die Errichtung von Windkraftanlagen nicht zulässig.

§3 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.

§4 Maß der baulichen Nutzung

Die max. Gebäudehöhe für das Gebiet GEe3, gemessen von der Oberkante der fertigen Straße vor dem jeweiligen Baugrundstück bis zur Dachoberkante, wird auf 15,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Aufzugsschächte, Schornsteine und Antennenträger ist eine Überschreitung um bis zu max. 8,0 m zugelassen.
Die max. Gebäudehöhe für die Gebiete GEe1 und GEe2, gemessen von der Oberkante der fertigen Straße vor dem jeweiligen Baugrundstück bis zur Dachoberkante, wird auf 25,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Aufzugsschächte, Schornsteine und Antennenträger ist eine Überschreitung um bis zu max. 8,0 m zugelassen.
- GRZ: 0,8
- GFZ: 2,40
- BMZ: 10

§5 Bauweise

- Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

§6 Schutzflächen von Erdgasleitungen

Entlang den östlichen Erdgasleitungen Emsbüren - Schüttorf an der L40 ist beidseitig der Gasleitungen ein 2 m breiter Schutzstreifen einzuhalten.

§7 Belange des Immissionsschutzes

1. Flächenbezogener Schallleistungspegel
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 -20:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L(EK),tags [dB(A)/m²]	L(EK),nachts [dB(A)/m²]
GEe1a	64	49
GEe1b	65	50
GEe1c	62	47
GEe2	60	45

Tabelle: Emissionskontingente

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 456911: 20106-12, Abschnitt 5.

2. Passiver Schallschutz (gemäß DIN 18005)
Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise überschritten. Auf der Grundlage des§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird daher für Räume, die innerhalb der im Plangebiet gekennzeichneten Bereiche errichtet werden und die dem ständigen Aufenthalt dienen und insbesondere Schlafräume, passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen festgesetzt.

Teilbereich	1	2	3	4
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GEe1	Gewerbegebiet GEe1	Gewerbegebiet GEe2	Gewerbegebiet GEe2
Einstufung Lärmpegelbereiche LPB	LPB V	LPB IV	LPB IV	LPB III
Büroräume; Erf. R'w,res des Außenbauteils	40 dB	35 dB	35 dB	30 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä; Erf. R'w,res des Außenbauteils	45 dB	40 dB	40 dB	35 dB

Tabelle: Passiver Lärmschutz

Hinweise zur Lüftung:
Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz vor Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmentwicklung geschlossen bleiben. Ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden.
Für Fenster von Schlafräumen sind entsprechend schalldämmende Lüftungen vorzusehen, sodass die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes R'w.res des Gesamt-Außenbauteils gewährleistet ist.
Nachweise zum passiven Schallschutz einschließlich etwaiger schalldämmender Lüftungen sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage von DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen.

§8 Grünflächen

siehe Umweltbericht – Teil II der Begründung

§9 Grünfestsetzungen / Eingriffs- und Ausgleichsproblematik (gemäß § 1a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a, § 135 a bis c und § 200 a und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

siehe Umweltbericht – Teil II der Begründung

1. Bepflanzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche / Fläche M1
Die Einzelbäume sind als straßenbegleitende ein- bzw. beidseitige Allee oder als wechselseitige (alternierende) Baumreihe mit gleichen Reihenabständen zu pflanzen. Die Sträucher müssen als Unterpflanzung der Einzelbäume, als Hecken oder in Gehölzgruppen Verwendung finden. Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen. Zu verwenden sind nur heimische Laubgehölze nach der Pflanzartenliste des Landkreises Emsland, die sich für diesen Standort und Nutzungsanspruch eignen.

2. Bepflanzung (Bäume/Sträucher) von Baugrundstücksflächen / Fläche M 2
Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Einzelbaum und mindestens 20 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung kann als Grundstückseinfriedung, als Parkplatzbegrünung und/oder als Freiraumgestaltungselement auf den Baugrundstücken ausgeführt werden. Weiterhin ist je angefangenen 5 ebenerdigen Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken ein Einzelbaum im Parkplatzbereich mit ausreichend großer Baumscheibe und Stammschutz zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen. Zu verwenden sind nur heimische Laubgehölze nach Angabe der Pflanzartenliste des Landkreises Emsland, die sich für diesen Standort und Nutzungsanspruch eignen.

3. Grünfläche des Regenrückhaltebeckens / Fläche M 3
Festsetzung einer ca. 1.200 m² großen Grünfläche als Eingrünung für das geplante Regenrückhaltbecken. Anlage einer intensiv gepflegten Vegetationsfläche.

4. Gewässerentwicklungsraum Ahlder Bach (ohne Wasserfläche) / Fläche M 4
Das Gewässer und seine Ufer sind gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 12.12.2013 naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

5. Wegetrasse Erlebnispfad (Fuß- Radweg mit Randstreifen) / Fläche M 5
Der Grünflächenanteil muss mindestens 30 % betragen.

6. Private Grünfläche / Fläche M 6
Die Grünfläche kann mit Wegen und kleinen Platzflächen ausgestaltet werden, der Anteil der versiegelten Grundfläche darf 25% nicht überschreiten. Der Gehölzanteil mit heimischen Gehölzpflanzen muss mindestens 25% der Grundfläche betragen. Eine Einfriedung der privaten Grünfläche ist möglich, ist aber in der Ausgestaltung (Höhe, Material u. Verlauf) mit der Gemeinde Emsbüren im Vorfeld abzustimmen. Zu verwenden sind nur heimische Laubgehölze nach Angabe der Pflanzartenliste des Landkreises Emsland, die sich für diesen Standort und Nutzungsanspruch eignen.

Bereich	Bäume	Sträucher/ andere Bepflanzung
M1 Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen	Sandbirke, Betula pendula; Moorbirke, Betula pubescens; Zitterpappel, Populus tremula; Stieleiche, Quercus robur; Traubeneiche, Quercus petraea; Eberesche, Sorbus aucuparia. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 4xv, mit Drahtballierung	Hasel, Corylus avellana; Eingriffeliger Weißdorn, Crataegus monogyna; Faulbaum, Frangula alnus; Schlehe, Prunus spinosa; Hundsrose, Rosa canina; Ohr-Weide, Salix aurita; Kriechende Weide, Salix repens; Schwarzer Holunder, Sambucus nigra. Pflanzenbeschreibung: Klein- bis Großsträucher; Pflanzqualität: 2xv., o.B., Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand: Pflanzung in Gehölzgruppen von 5 bis 7 Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1 Meter; Untersaat der Pflanzung mit RSM 7.2.2 "Landschaftsrasen mit Kräutern"
M 2 Bepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern gemäß Umweltbericht	Sandbirke, Betula pendula; Moorbirke, Betula pubescens; Zitterpappel, Populus tremula; Stieleiche, Quercus robur; Traubeneiche, Quercus petraea; Eberesche, Sorbus aucuparia. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 4xv, mit Drahtballierung	Hasel, Corylus avellana; Eingriffeliger Weißdorn, Crataegus monogyna; Faulbaum, Frangula alnus; Schlehe, Prunus spinosa; Hundsrose, Rosa canina; Ohr-Weide, Salix aurita; Kriechende Weide, Salix repens; Schwarzer Holunder, Sambucus nigra. Pflanzenbeschreibung: Klein- bis Großsträucher; Pflanzqualität: 2xv., o.B., Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand: Pflanzung in Gehölzgruppen von 5 bis 7 Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1 Meter; Untersaat der Pflanzung mit RSM 7.2.2 "Landschaftsrasen mit Kräutern"
M 3 Grünfläche des Regenrückhaltebeckens	Anlage einer intensiv gepflegten Vegetationsfläche	Anlage einer intensiv gepflegten Vegetationsfläche
M 4 Gewässerentwicklungsraum Ahlder Bach (ohne Wasserfläche)	Naturnahe Entwicklung	Naturnahe Entwicklung
M 5 Öffentliche Grünflächen und Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Erlebnispfad"	Grünflächenanteil mindestens 30 %	Grünflächenanteil mindestens 30 %
M 6 Private Grünfläche	Sandbirke, Betula pendula; Moorbirke, Betula pubescens; Zitterpappel, Populus tremula; Stieleiche, Quercus robur; Traubeneiche, Quercus petraea; Eberesche, Sorbus aucuparia. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 4xv, mit Drahtballierung	Hasel, Corylus avellana; Eingriffeliger Weißdorn, Crataegus monogyna; Faulbaum, Frangula alnus; Schlehe, Prunus spinosa; Hundsrose, Rosa canina; Ohr-Weide, Salix aurita; Kriechende Weide, Salix repens; Schwarzer Holunder, Sambucus nigra. Pflanzenbeschreibung: Klein- bis Großsträucher; Pflanzqualität: 2xv., o.B., Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand: Pflanzung in Gehölzgruppen von 5 bis 7 Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1 Meter; Untersaat der Pflanzung mit RSM 7.2.2 "Landschaftsrasen mit Kräutern"

Tabelle 3 der Entwurfsbegründung: Ausgewählte Gehölze "Im Emsland heimische Gehölze"

§10 Eingriffsregelung – Zuordnung (gemäß §9 Abs. 1a BauGB)

Der Bebauungsplan Nr.98/III "Gebietsentwicklung Emsbüren – Autobahnkreuz A30 / A31 – Teil X – Gewerbegebiet nördlich der östlichen Zufahrt Emsbüren zur BAB 31" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichtes. Dort sind auch die Eingriffsflächen den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

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

Das Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß Umweltbericht.

IV. Landesrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften §84 NBauO

1 Einfriedung (gemäß §84 Abs. 3 Nr. 3)

Wenn Einfriedungen / Zäune zur Absicherung bzw. zur Abgrenzung des Grundstücks errichtet werden, dürfen diese nur eine maximale Höhe von 1,80 m aufweisen. Sie sind transparent, elementiert und nicht flächenhaft herzustellen. In der Ansichtsfläche darf der Materialanteil 25% nicht übersteigen. Entstehen weitere Einfriedungen, so sind diese ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,80 m zu begrenzen.

V. Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1 a) Schutzstreifen der L40

Zur L40 sind Bauverbots- und Baubeschränkungszonen zu beachten. In der 20-m-Bauverbotszone dürfen längs der L40 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In der 40-m-Baubeschränkungszone dürfen Werbeanlagen nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Ausgenommen ist die Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers bedarf.

Entstehen störende Scheinwerferblendeinwirkungen zur L40 hin, muss ein geeigneter Sichtschutz durch Wallanschüttung oder Bepflanzung zur L40 vorgesehen werden.

Direkte Anbindungen von der L40 ins Plangebiet (Zu- und Abfahrten) sind nicht zulässig.

In Bezug auf den Verlauf der L40 ragt die 40-m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ins östliche Plangebiet hinein. Hier dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung errichtet werden (§ 24Abs. 2 Satz 1 NStrG).

b) Schutzstreifen der BAB 31 (gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 FStrG)

In der 40-m-Bauverbotszone dürfen längs der A31 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Innerhalb des 40 m breiten Streifens der Bauverbotszone wird das Regenrückhaltebecken angeordnet.

In Bezug auf den Verlauf der BAB 31 ragt die 100-m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG ins östliche Plangebiet hinein. Hier dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung errichtet werden (§ 9Abs. 2 Satz 1 NStrG).

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. Ausgenommen ist die Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers bedarf.

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 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 infolge 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.

Die neuen Baugrundstücke sind gegen die Autobahn A31 fest und lückenlos abzugrenzen.

2 Einfriedungen gegen BAB 31 und Landesstraße L 40

Entlang der BAB A31 sowie er Landesstraße L40 sind die neuen Baugrundstücke fest und lückenlos – gemäß § 1 der örtlichen Bauvorschriften – gegen die Autobahn bzw. die Landesstraße abzugrenzen.

3 Schutzstreifen von Gas-, Nachrichten- und Höchstspannungsleitungen

Im Bereich parallel östlich der L40 befindet sich eine Gasleitung, die teilweise innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Die Lage der Gasleitung ist nachrichtlich eingetragen.

4 Stellplätze für PKW

Es wird empfohlen, die Stellplätze auf den privaten Grundstücken wahlweise mit Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Schottertrassen oder einer wassergebundenen Decke herzustellen, um den Anteil versiegelter Flächen der befestigten Außenanlagen zu vermindern und eine natürliche Regenwasserableitung sicherzustellen.

5 Archäologische Bodenfunde (gemäß §§ 14, 15, 16 und 17 NDSchG)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Bodenfunde und 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) Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

6 Planfeststellungsverfahren / Höchstspannungsleitungen

Nach der landesplanerischen Feststellung (Raumordnungsverfahren) des Landkreises Emsland für die geplante 380-kV-Höchstspannungsleitung von Dörpen West bis zum Niederrhein für den niedersächsischen Abschnitt liegt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes innerhalb des raumordnerisch festgestellten Planungskorridors. Diese Höchstspannungsleitung ist im Energieleitungsausbaugesetz (EnLAG) als wichtige Nord-Süd-Trassenverbindung festgeschrieben worden. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens das Plangebiet von der endgültigen Leitungstrasse der neuen 380-kV-Höchstspannungsleitung tangiert bzw. auch überspannt wird. Die westlich außerhalb des Bebauungsplanes und südlich innerhalb des Geltungsbereiches nachrichtlich dargestellten Leitungstrassen 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 hat deshalb auf folgendes hingewiesen:

1. Von den einzelnen ggfls. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen) mit Höhenangaben in m über NN zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen. Ggfls. ist der Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherr erforderlich.

2. Geländeveränderungen und Anpflanzungsmaßnahmen im Schutzstreifen einer Höchstspannungsfreileitung sind im Vorfeld ebenfalls mit der Amprion GmbH abzustimmen und müssen die gültigen Vorschriften einhalten.

7 Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung müssen am Ende von Stichstraßen vorgesehene Wendeplätze einen Durchmesser von mindestens 18,0 m aufweisen, da Abfallsammelfahrzeuge grundsätzlich nicht rückwärts fahren dürfen und einen Wendeplatz von mind. 18,0 m benötigen.

Die Anwohner von Stichstraßen bzw. Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18,0 m betragen, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereithalten.

8 Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98/III "Gebietsentwicklung Emsbüren – Autobahnkreuz A30 / A31 – Teil X – Gewerbegebiet nördlich der östlichen Zufahrt Emsbüren zur BAB 31" wurde für den 98/III ein Wasserwirtschaftlicher Entwurf zur Regenwasserplanung erstellt, dessen Inhalte zu übernehmen sind.

9 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

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.

10 Brandschutz

Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (§§ 6 und 20 NBauO sowie §§ 2 und 3 DVNBauO).

Für das geplante Gebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 3200l/min. (192 m³ / h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Der Abstand der einzelnen Hydranten darf von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde bzw. Ortsbrandmeister und der Abteilung "Vorbeugender Brandschutz" beim Landkreis Emsland festzulegen.

11 Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge

Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge (Handlungsfelder Bodenschutz, Niederschlagswasser, Bauwerksbegrünung, Klimaschutz und Energie, Abfall und Baustoffe) siehe Teil II – Umweltbericht.

12 Fachplanungen zum Bebauungsplan Nr. 98/III

- Verkehrstechnischer Entwurf – Zum Plangebiet wurde ein verkehrstechnischer Entwurf erarbeitet, dessen Inhalte zu übernehmen sind.
- Wassertechnischer Vorentwurf / Regenentwässerungsplanung – Es wurde ein Wasserwirtschaftlicher Entwurf Regenwasserplanung erstellt, dessen Inhalte zu übernehmen sind.

13 Überplanung Bebauungsplan Nr. 98

Der Bebauungsplan Nr. 98 wird überplant.
Der Bebauungsplan Nr. 98/I wird in Teilen überplant.

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 Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 98/III "Gebietsentwicklung Emsbüren-Autobahnkreuz A30/A31-Teil IX", 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 Emsbüren hat in seiner Sitzung am 04.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98/III "Gebietsentwicklung Emsbüren-Autobahnkreuz A30/A31-Teil IX" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Emsbüren, den .... Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Zuteilungskarte und Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Grafikelementen des neuen Bestandes des Flurbereinigungsverfahren Emsbüren – A 31 der Niedersächsischen Verwaltung für Landentwicklung und Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Landkreis Emsland
Gemeinde: Emsbüren
Gemarkung: Ahlde
Flur: Flur 15
Maßstab: 1:1000

© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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.

Antragsbuch Nr.: L4- 109/13
(bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Inhalt der Zuteilungskarte des noch nicht rechtskräftigen Flurbereinigungsverfahren "Emsbüren A-31" (Stand vom 28.05.2013). 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

(LS)

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt Lingen-

Zeichenerklärung:
- = Grenze des Neumessungsgebietes des Flurbereinigungsverfahrens "Emsbüren – A 31"
- E = Zum Flurbereinigungsverfahren "Emsbüren – A 31" eingezogenes Flurstück

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 03.02.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98/III "Gebietsentwicklung Emsbüren-Autobahnkreuz A30/A31-Teil IX" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98-III "Gebietsentwicklung Emsbüren-Autobahnkreuz A30/A31-Teil IX" und der Begründung haben vom 03.03.2015 bis 02.04.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emsbüren, den .... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98/III "Gebietsentwicklung Emsbüren-Autobahnkreuz A30/A31-Teil IX" 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 Bebauungsplans Nr. 98-III "Gebietsentwicklung Emsbüren-Autobahnkreuz A30/A31-Teil IX" und der Begründung haben vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emsbüren, den .... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat den Bebauungsplan Nr. 98/III "Gebietsentwicklung Emsbüren-Autobahnkreuz A30/A31-Teil IX" sowie die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.05.2015 als Satzung (§10 BauGB) beschlossen..

Emsbüren, den .... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.1 98/III "Gebietsentwicklung Emsbüren-Autobahnkreuz A30/A31-Teil IX" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr.124 "Gebietsentwicklung Emsbüren-Autobahnkreuz A30/A31-Teil IX" ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den .... Bürgermeister

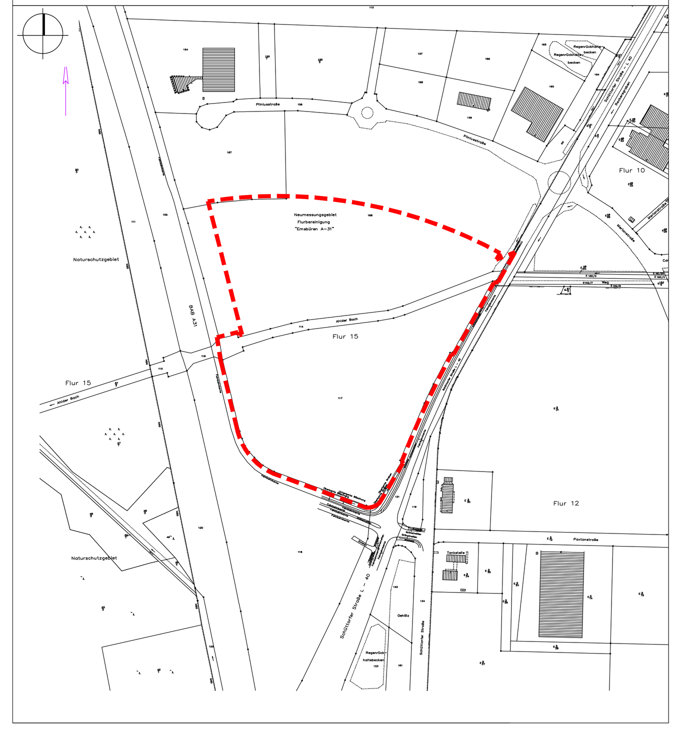
Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 98/III "Gebietsentwicklung Emsbüren-Autobahnkreuz A30/A31-Teil IX" 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 einem Jahr seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen.



13292		ERSTELLT	PLANSTAND	SchürmannSpannel AG, Lise-Meitner-Allee 30 44801 Bochum, T +49 (0)234 30709-0, F +49 (0)234 30709-11, www.ssp.ag info@ssp.ag
	DATUM	14.03.2013	07.05.2015	
	NAME	KS/SCHL	1320x841	
	DATEI	BL292EB00_20150223.DWG		

SSP

GEMEINDE EMSBÜREN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 98/III

"GEBIETSENTWICKLUNG EMSBÜREN – AUTOBAHNKREUZ A30/A31–TEIL X"
GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER ÖSTLICHEN ZUFAHRT EMSBÜREN ZUR BAB 31

URSCHRIFT

MASSTAB 1:1000 | UNTERLAGE: 1 | BLATT-NR: 1(1)