

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Emstek diesen Bebauungsplan ecopark Nr. 5 "ecopark Mitte", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Emstek, den 18.10.2018 Michael Fischer

## Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2016 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
- Katasteramt Cloppenburg -  
..... den .....  
Katasteramt Cloppenburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 16.10.2018 (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 01.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes ecopark Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Emstek, den 18.10.2018 Michael Fischer

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 31.01.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ecopark Nr. 5 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.07.2018 bis 09.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Emstek, den 18.10.2018 Michael Fischer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan ecopark Nr. 5 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.10.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emstek, den 18.10.2018 Michael Fischer

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ecopark Nr. 5 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Emstek, den ..... Michael Fischer

Verletzung von Vorschriften

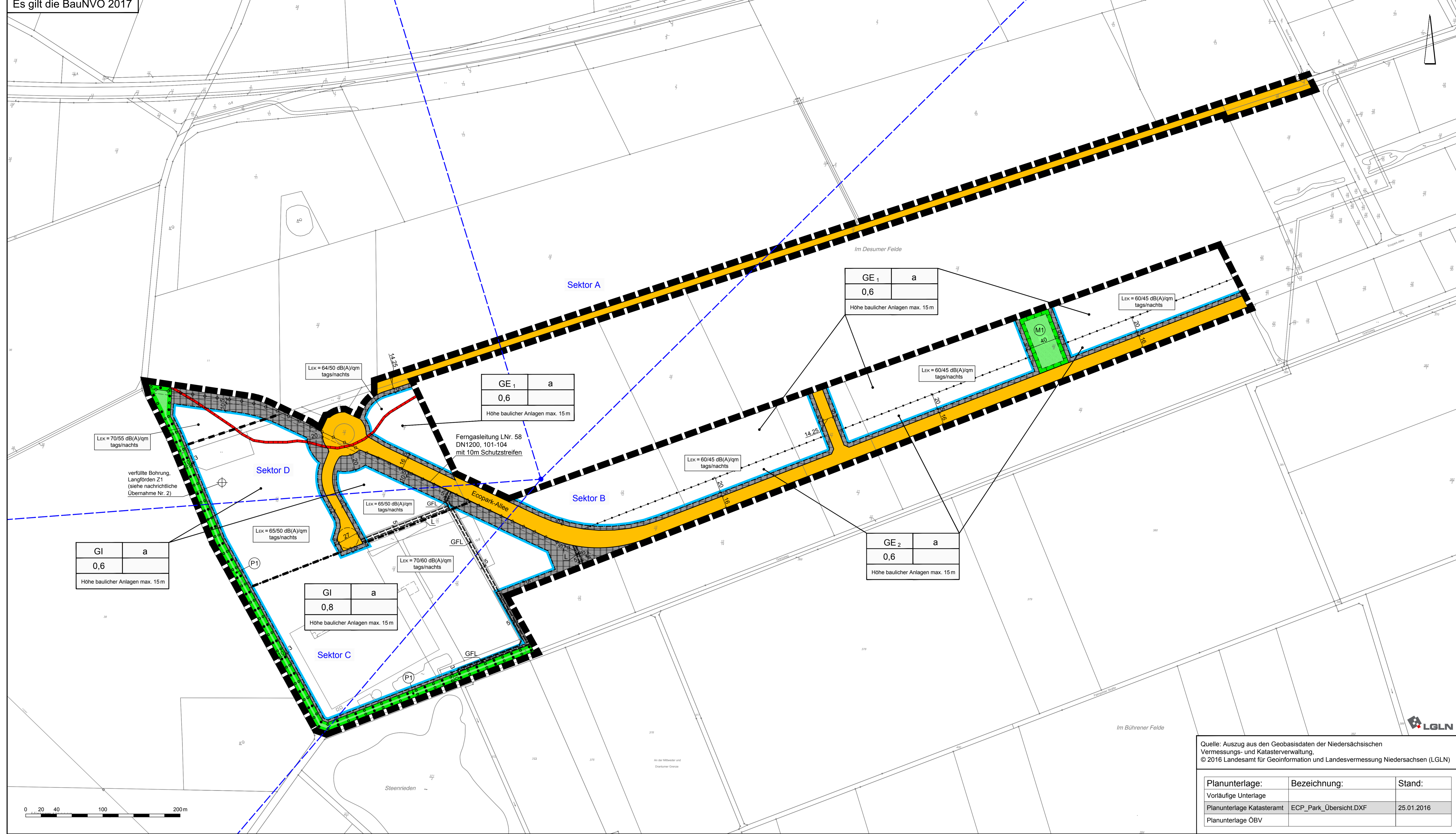
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes ecopark Nr. 5 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes ecopark Nr. 5 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emstek, den ..... Michael Fischer

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek, den ..... GEMEINDE EMSTEK  
Der Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	ECP_Park_Übersicht.DXF	25.01.2016
Planunterlage OBV		

## Nachrichtliche Übernahme

- Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Gasfernleitung Nr. 58 DN 1200 mit Begleitkabel der Ruhigas AG. Die Schutzstreifenbreite der Leitung beträgt 10m (5m beidseitig der Leitungssache). Baumaßnahmen im Bereich der Leitungsstrecke der Gasfernleitung Nr. 58 sind mit dem Leitungsträger, der Ruhigas AG, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt die verfüllte Bohrung Langförden Z 1 **Rechtswert: 344366** **Hochwert: 585336,6**. Die Gauß-Krüger-Koordinaten dienen der unverbindlichen Vorinformation. Die verfüllte Bohrung hat einen Schutzradius von r = 5 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf.
- Erdarbeiten (gemäß §13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)**  
Im Plangebiet ist mit archäologischen Vorkommen zu rechnen. Für alle Flächen im Plangebiet sind vor Beginn jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Prospektion und gegebenenfalls archäologische Ausgrabungen durchzuführen. Entsprechende Anträge auf denkmalrechtliche Genehmigung sind gemäß § 13 des NSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.
- Archäologische Bodenfunde (gemäß §14 Abs. 1 und 2, Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NSchG meldungspflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, Tel. 0441 1 799-120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NSchG 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."

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); das Verfahren dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 245 d BauGB nach dem vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) abgeschlossen worden.  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)  
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3769)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - GE Gewerbegebiete
  - GI Industriegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,6 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsf lächen**
  - Örtliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
  - unterirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen
- Grünflächen**
  - Örtliche Grünfläche

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrünung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal s. Nachrichtliche Übernahmen)

## 15. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Lärm-Emissionskontingent pro qm tags/nachts
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärm-Emissionskontingente
- Zusatzkontingent für Lärm-Emissionskontingente
- verfüllte Bohrung, Langförden Z1 (siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO**
  - In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> sind Einzelhandelsbetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.
  - In den Gewerbegebieten GE<sub>2</sub> sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlage für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) zulässig.
  - Innerhalb des Industriegebietes GI sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig.
  - Unzulässig sind alle Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO.
  - Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schallechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. In den jeweiligen Teilflächen dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, deren Geräusche die zeichnerisch festgesetzte Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 - bezogen auf je ein m<sup>2</sup> der Fläche - weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.
  - Für die nachfolgend dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die jeweiligen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> für die im Plangebiet liegenden Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	L <sub>eq, zul</sub> in dB(A)	
	tags	nachts
Sektor A	0	0
Sektor B	+7	+7
Sektor C	0	0
Sektor D	+2	+2

Bezugspunkt: x = 3444109 (GK) y = 5853341 (GK)

Die Gauss-Krüger Koordinaten für die Begrenzung der einzelnen Richtungssektoren lauten:  
x = 3444946 y = 5854168 (W)  
x = 3443434 y = 5852552 (X)  
x = 3442654 y = 5853231 (Y)  
x = 3443796 y = 5854366 (Z)
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
  - Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig, deren Gebäudehöhe 50 m überschreiten.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
  - Gebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO**
  - Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte und beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenecke auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Für technisch bedingte Anlagen wie z. B. Schornsteine, Aufwindanlagen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

## 5. Grünordnerische Festsetzungen

- Innerhalb der mit P 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist in Ergänzung der bestehenden Gehölze eine Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen (Pflanzenliste 1) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
- In den öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB M 1 sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung zulässig. Die Anlagen sind soweit möglich naturnah - mit einer geschwungenen Uferlinie und Böschungserosionen von überwiegend 1:5 und flacher - zu gestalten. Die nicht für die Oberflächenwassererregung benötigten Bereiche sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen (Pflanzenliste 1) zu bepflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Pflanzenliste 1:**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzenqualität
Alnus glutinosa	Schwarzeriele	Heister, 2xv, oB
Betula pubescens	Moorbirke	-
Salix aurta	Ohrwiede	Strauch, 80-100 cm
Salix cinerea	Grauwiede	-
Salix fragilis	Bruchwiede	Heister, 2xv, oB
Salix viminalis	Korbwiede	-

## Hinweise

- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Auf die Schutzbestimmungen der Betreiber im Gebiet wird hingewiesen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagierungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Auf den Baugrundstücken ist eine Drosselung der Abflüsse in den Regenwasserkanal auf 40% der auf dem gesamten Grundstück anfallenden Niederschlagsmengen herzustellen. Darüber hinausgehende Wassermengen sind durch Rückhaltebecken zwischenspeichern.
- Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbausträger der Bundesstraße 72 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesemissionschutzgesetzes, soweit Emissionen von der B 72 ausgehen.
- Die DIN-Normen, auf die die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Bezug nehmen, können im Rathaus der Gemeinde Emstek während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Auf Umsetzungsebene ist zum Schutz des Bodens gemäß § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen (sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche) ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdichtung zu schützen.

# Gemeinde Emstek

## Landkreis Cloppenburg

### Bebauungsplan ecopark Nr. 5 "ecopark Mitte"

Übersichtsplan M. 1 : 25.000

August 2018 M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26228 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-23  
E-Mail info@nwp.de  
Internet www.nwp.de