

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. 6 "Im Deesen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

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

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 31.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes ecopark Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Emstek, den 18.10.2018 Michael Fischer

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 07.06.2018 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. 6 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 ausgelegt.

Emstek, den 18.10.2018 Michael Fischer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan ecopark Nr. 6 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. 6 ist damit am in Kraft getreten.

Emstek, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ecopark Nr. 6 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes ecopark Nr. 6 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emstek, den

Beglaubigungsvermerk

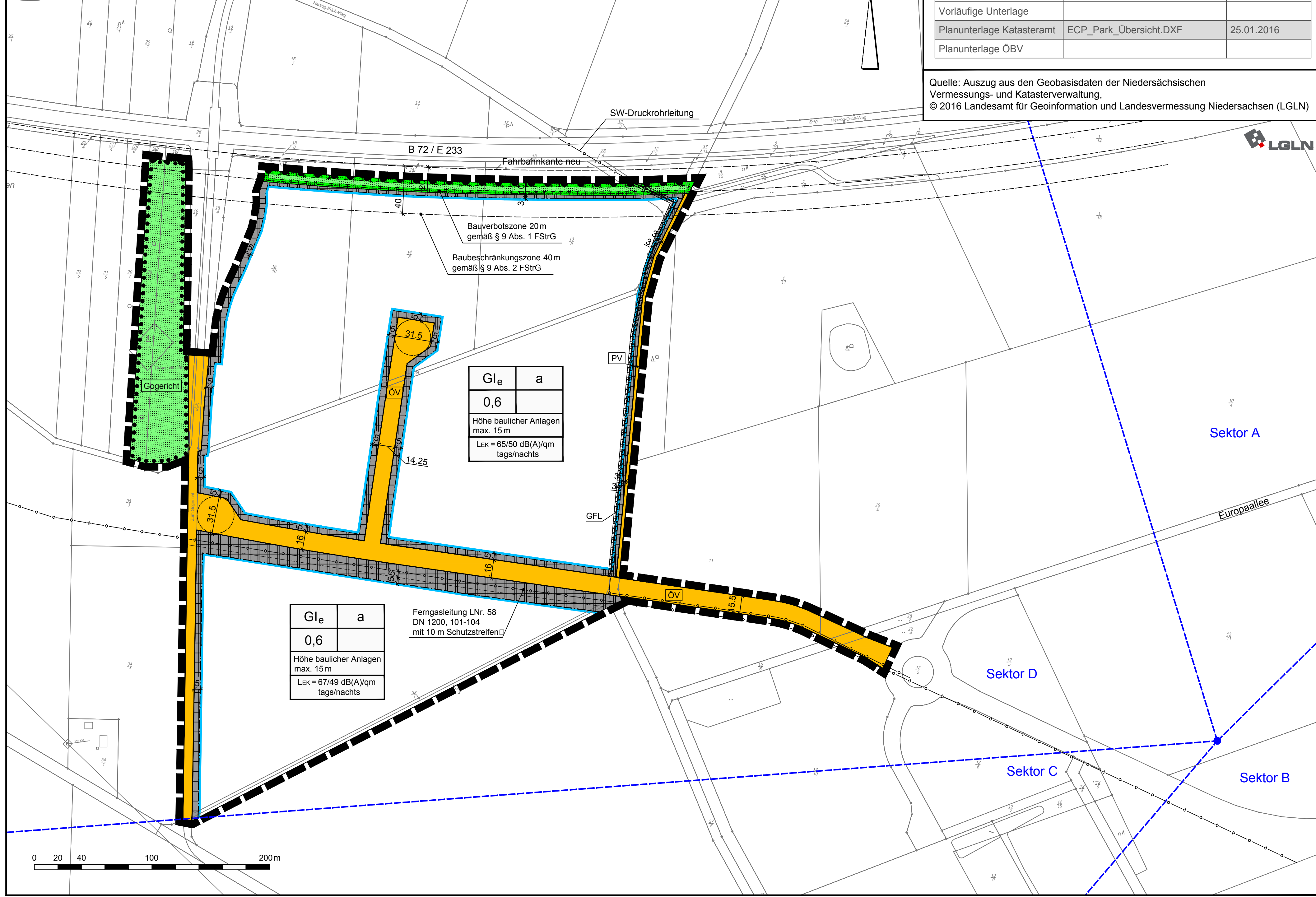
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek, den

GEMEINDE EMSTEK
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
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)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzielenverordnung 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)

Es gilt die BauNVO 2017



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

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

Hinweise

- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Auf die Schutzbestimmungen der Betreiber im Gebiet wird hingewiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Cloppenburg als zuständige Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Auf den Grundstücken ist eine Drosselung der Abflüsse in den Regenwasserkanal auf 40% der auf dem gesamten Grundstück anfallenden Niederschlagsmengen vorzunehmen. Darüber hinausgehende Wassermengen sind durch Rückhaltebecken zwischenspeichern.
- Von der B 72 / E 233 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Nachrichtliche Übernahme

- Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Gasferlleitung Nr. 58 DN 1200 mit Begleitkabel der Ruhrgas AG. Die Schutzstreifenbreite der Leitung beträgt 10m (5m beidseitig der Leitungsachse). Baumaßnahmen im Bereich der Leitungsstrasse der Gasferlleitung Nr. 58 sind mit dem Leitungsträger, der Ruhrgas AG, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.
- Erdarbeiten (gemäß §13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)**
Im Plangebiet ist mit archäologischen Vorkommissen 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 NDSchG 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, Holzkohlensammlungen, Schlackensowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 1799-2120 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 Arbeiten gestattet.
- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG**
Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
3. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Werbeanlagen stehen den Hochbauten des Abs. 1 sowie den baulichen Anlagen des Abs. 2 gem. § 9 Abs. 6 FStrG gleich.
- Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG**
Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Werbeanlagen stehen den Hochbauten des Abs. 1 sowie den baulichen Anlagen des Abs. 2 gem. § 9 Abs. 6 FStrG gleich.
6. Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 72 / E 233 negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur B 72 / E 233 in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 9 Abs. 3 FStrG). Das Plangebiet ist entlang der B 72 / E 233 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 2 FStrG)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**

	Eingeschränkte Industriegebiete
--	---------------------------------
- Maß der baulichen Nutzung**

0,6	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen max. 15m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Private Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

	unterirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen
--	-------------------------------------------------------
- Grünflächen**

	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung:
	Gogericht

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 15. Sonstige Planzeichen**

Lex = 65/50 dB(A) /qm tags/ nachts	Lärm-Emissionskontingent pro qm tags/ nachts
	Zusatzkontingent für Lärm-Emissionskontingente
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	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**
Innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete Gle sind Gewerbebetriebe aller Art, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, 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.
- Emissionskontingente/ Gliederung nach schalltechnischen Eigenschaften nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO**
a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. In den jeweiligen Teilflächen dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, deren Geräusche die zeichnerisch festgesetzten Emissionskontingente L_{eK} nach DIN 45691 - bezogen auf je ein m² der Fläche - weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

a) Für die nachfolgend dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die jeweiligen Emissionskontingente L_{eK} für die im Plangebiet liegenden Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	$L_{eK, zu}$ 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 = 3444344 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 Gebäudelänge 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 Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Für technisch bedingte Anlagen wie z. B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m zulässig.
Wird zur Entwurfsfassung auf Höhen über NN (Normalnull) umgerechnet.
- Grünplanerische Festsetzungen**
In den öffentlichen Grünflächen überlagernd mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB sind die Flächen mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen (Pflanzliste 1) zu bepflanzen.

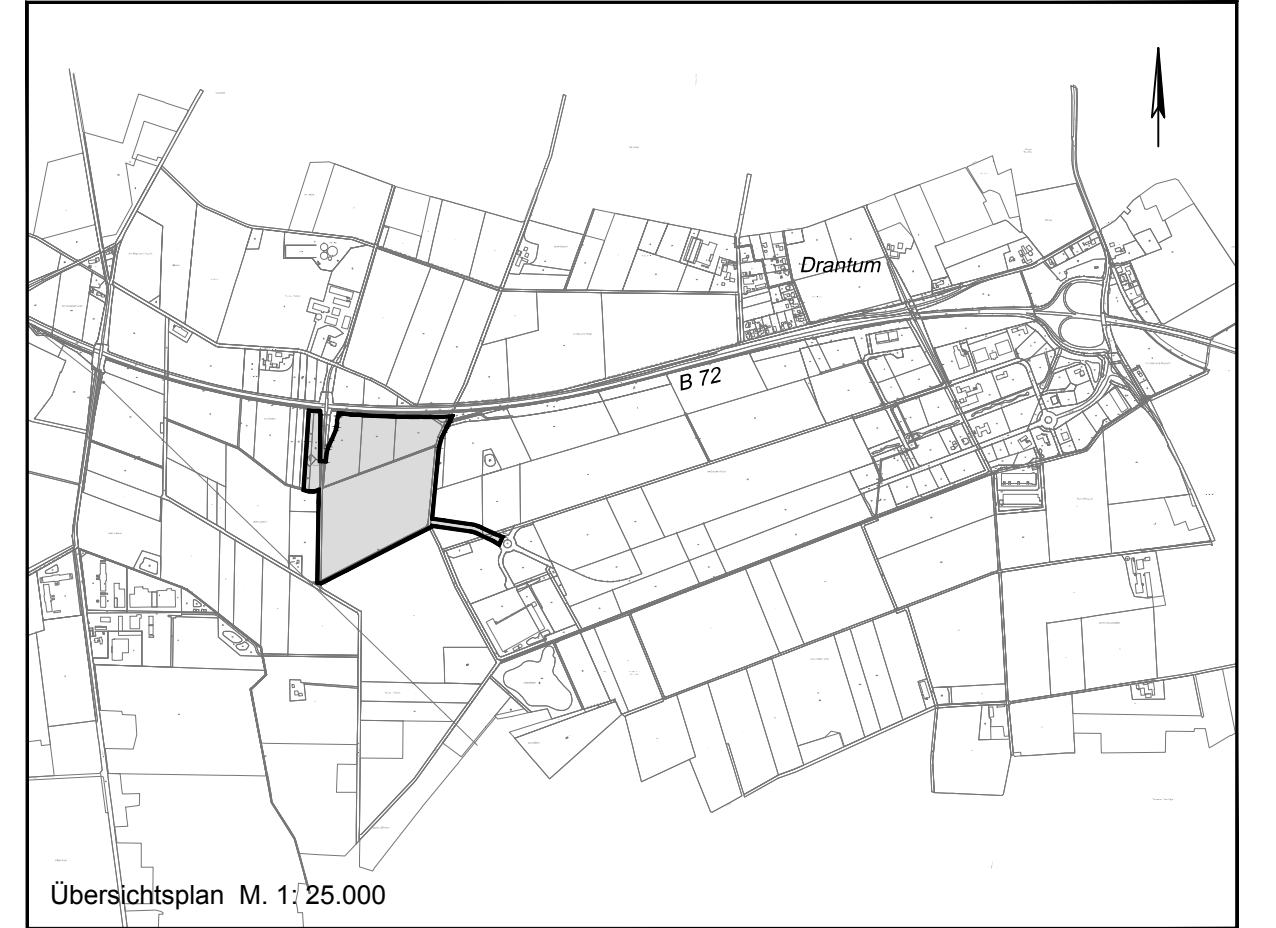
Pflanzliste 1:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Alnus glutinosa	Schwarzerie	Heister, 2x., oB
Betula pubescens	Moorbirke	-
Salix aurita	Ohrweide	Strauch, 80-100 cm
Salix cinerea	Grauweide	-
Salix fragilis	Bruchweide	Heister, 2x., oB
Salix viminalis	Korbweide	-

In den öffentlichen Grünflächen „Gogericht“ mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die standortgerechten Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

Gemeinde Emstek Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan ecopark Nr. 6 "Im Deesen"



August 2018 M. 1 : 2.000