

# 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. 4 "Im Desumer Felde West", 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, 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

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. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.03.2017 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. 4 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 ausgelegen.

Emstek, den 18.10.2018 Michael Fischer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan ecopark Nr. 4 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. 4 ist damit am ... in Kraft getreten.

Emstek, den ... Michael Fischer

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ecopark Nr. 4 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes ecopark Nr. 4 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

# Nachrichtliche Übernahme

1. 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.

2. 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 NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § U 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."

3. Innerhalb der Baubeschränkungzone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz sind in einem Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand entlang der Bundesstraße B 72 nach dem geplanten vierspurigen Ausbau als E 233 keine Werbeanlagen zulässig, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen.

# Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

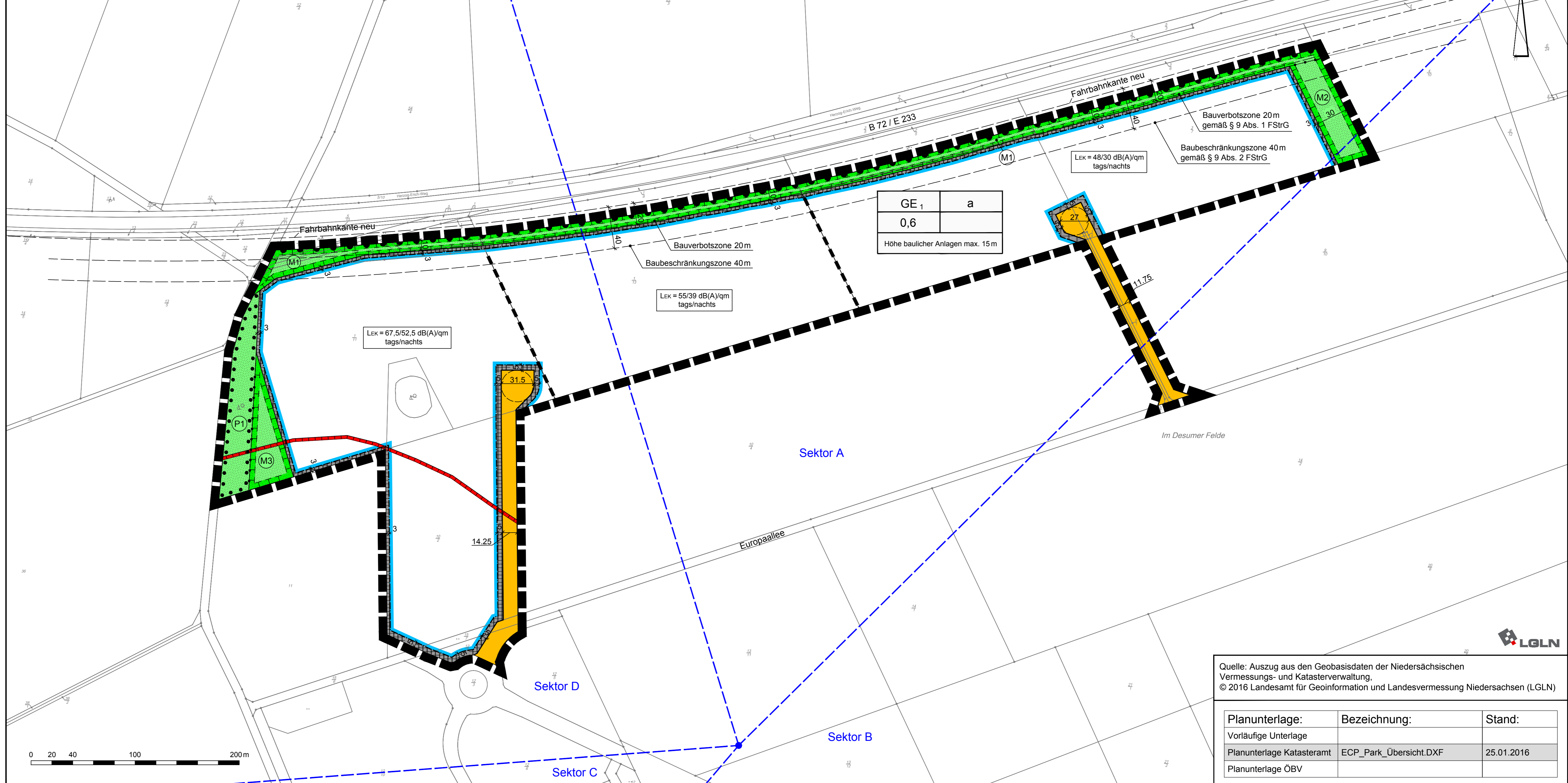
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); das Verfahren dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 245 c BauGB nach dem vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 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 21. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).

**Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**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)

# Es gilt die BauNVO 2017



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,6 Grundflächenzahl  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für 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
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal s. Nachrichtliche Übernahme)
- Sonstige Planzeichen**

- Lex = 55/39 dB(A) /qm tags/nachts
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärm-Emissionskontingente
  - Zusatzkontingent für Lärm-Emissionskontingente
  - 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**
  - In den Gewerbegebieten GE1 sind Einzelhandelsbetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 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, (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.
  - Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 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 festgesetzte Emissionskontingente  $L_{EK}$  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  $L_{EK}$  für die im Plangebiet liegenden Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in den Richtungssektoren nach DIN 45691		
Richtungssektor	$L_{EK, max}$ 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)	
- 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 Gebäufassade. Für technisch bedingte Anlagen wie z. B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Die 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 in Ergänzung des Bestandes mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen (Pflanzliste 1) zu bepflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.
  - 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 2 sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung zulässig. Die Anlagen sind soweit möglich, naturnah – mit einer geschwungenen Uferlinie und Böschungseignungen von überwiegen 1:5 und flacher – zu gestalten. Die nicht für die Oberflächenabwasserentwässerung benötigten Bereiche sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen (Pflanzliste 1) zu bepflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.
- In der 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 3 ist ein Stillgewässer von einer Größe von mind. 1100 m<sup>2</sup> zu errichten, welches dauerhaft wasserführend ist. Das Gewässer ist hinsichtlich Morphologie, Linienführung und Bepflanzung als naturnahes Gewässer anzulegen. Die Uferlinie ist geschwungen anzulegen; die Böschungseignungen sind 1:5 und flacher zu gestalten. Wechselnde Wassertiefen sollen ein Durchfließen im Winter verhindern und damit die Reproduktionsmöglichkeiten, beispielsweise für Amphibien und Libellen, fördern. Initialpflanzungen an geeigneten Stellen sollen die Röhrichtentwicklung fördern. Das Stillgewässer ist an den noch offenen Seiten mit einem naturnahen Feldgehölz einzugründen (Pflanzliste 1). Bei Abgang der Gehölze sind standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

- In der öffentlichen Grünfläche P 1 ist der vorhandene Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Pflanzliste 1:

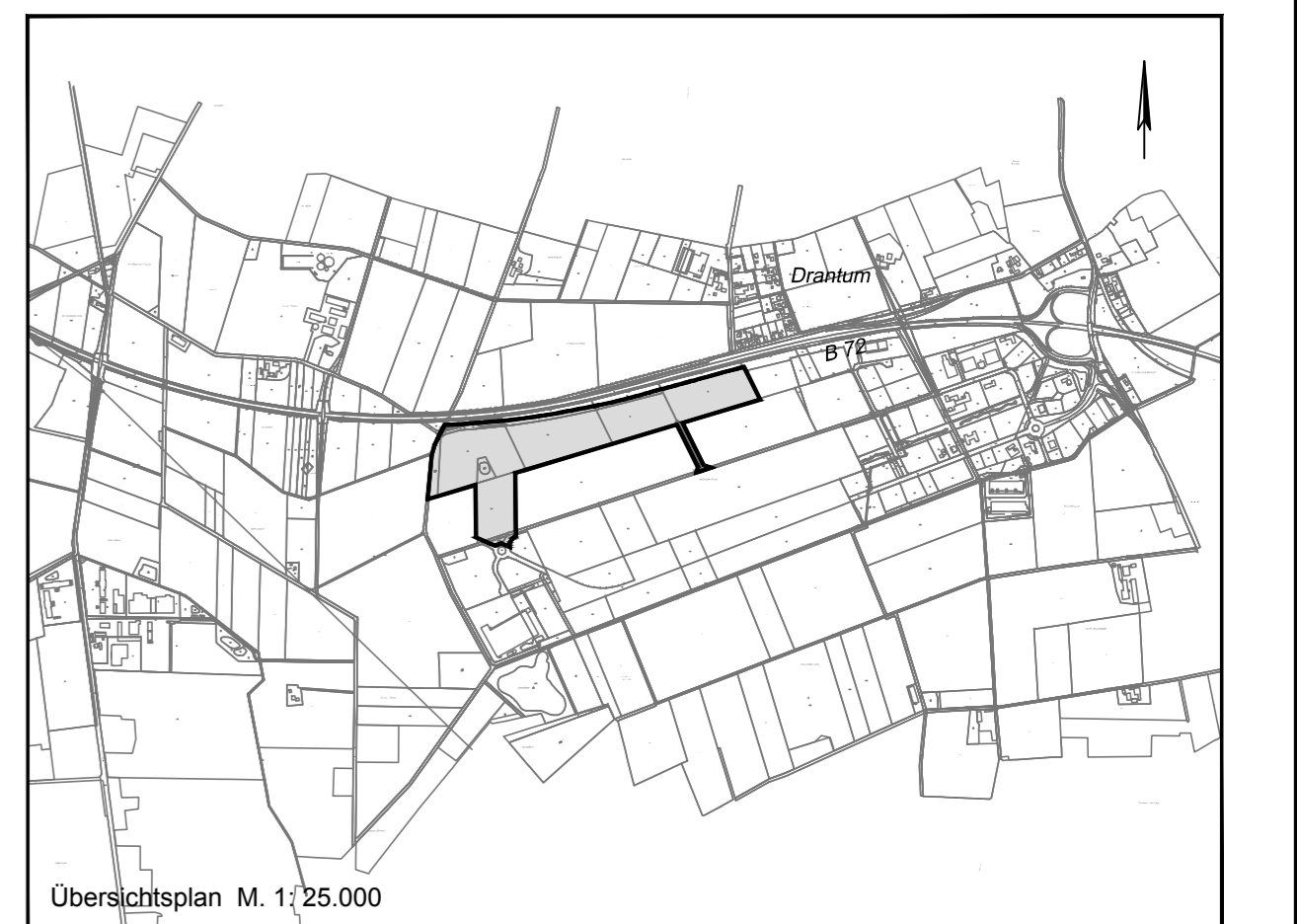
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Ainus glutinosa	Schwarzerle	Heister, 2x, oB
Betula pubescens	Moorbirke	-
Salix aurita	Ohnweide	Strauch, 80-100 cm
Salix cinerea	Grauweide	-
Salix fragilis	Bruchweide	Heister, 2x, oB
Salix viminalis	Korbweide	-

# 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 Altablagerungen 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.
- 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.
- 20 m - Bauverbotszone gem. 9 Abs. 1 FStrG  
Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der B 72 / E 233 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.  
40 m - Baubeschränkungzone gem. 9 Abs. 2 FStrG  
Im Abstand von 20 m - 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 72 / E 233 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn:
  - bauliche Anlagen (dazu zählen auch Werbeanlagen) längs der B 72 / E 233 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bzw. außerhalb der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
  - bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bzw. außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- 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 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).
- 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 Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.

# Gemeinde Emstek Landkreis Cloppenburg

# Bebauungsplan ecopark Nr. 4 "Im Desumer Felde West"



August 2018 M. 1 : 2.000