

# 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. 13 "ecopark - nördlich Grenzweg II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Emstek, den ..... (Michael Fischer) Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Maßstab:1:1000

**Quelle:** Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P23012; Stand vom 19.07.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, den ..... Siegel

M. Sc. Axel Timmen (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

## Planverfasser

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

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes ecopark Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Emstek, den ..... (Michael Fischer) Bürgermeister

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes ecopark Nr. 13 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Emstek, den ..... (Michael Fischer) Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan ecopark Nr. 13 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emstek, den ..... (Michael Fischer) Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ecopark Nr. 13 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Emstek, den ..... (Michael Fischer) Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ecopark Nr. 13 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes ecopark Nr. 13 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

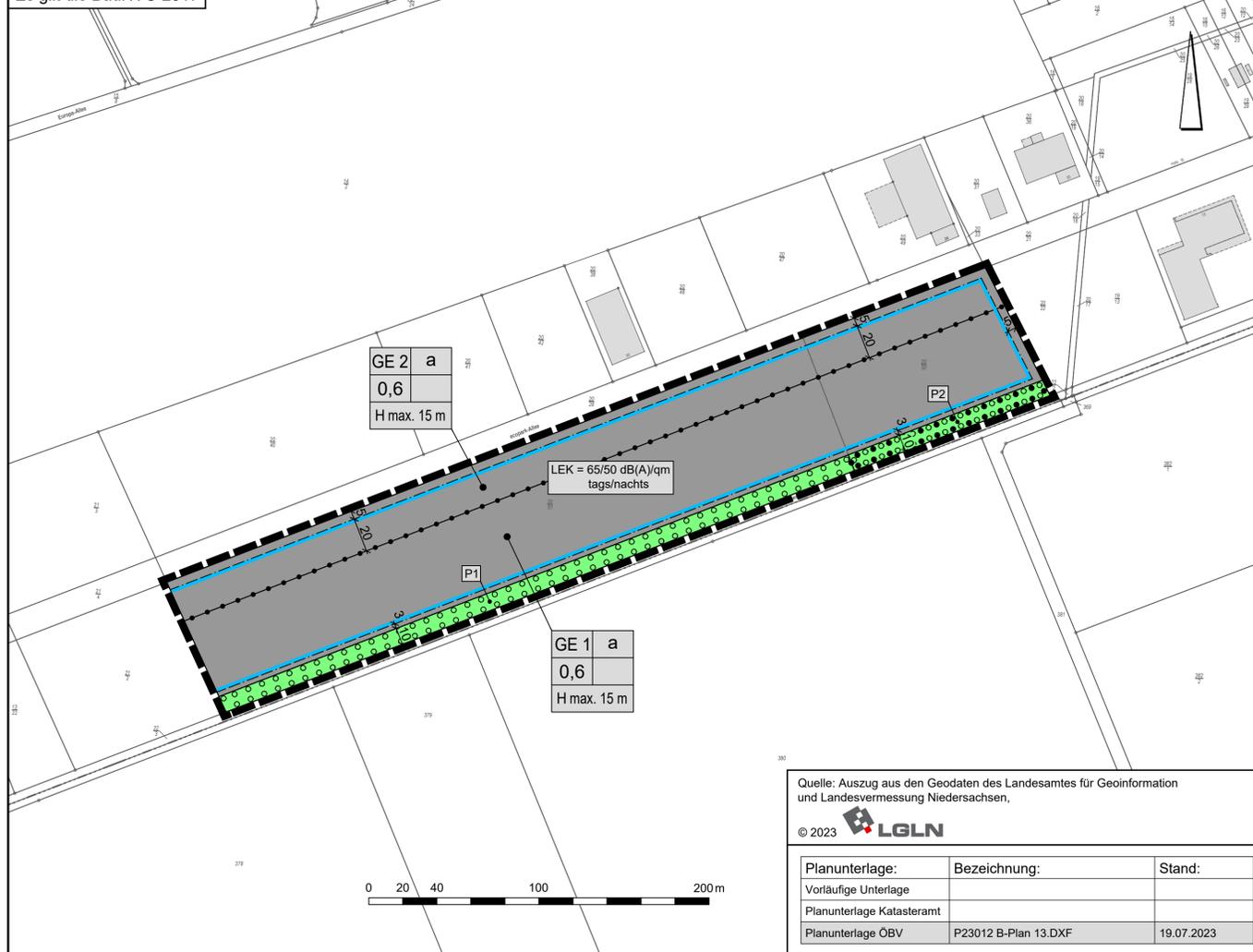
Emstek, den ..... (Michael Fischer) Bürgermeister

## Beglaubungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	P23012 B-Plan 13.DXF	19.07.2023

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

- a) In den Gewerbegebieten GE1 sind:
- Einzelhandelsbetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Freiflächenphotovoltaikanlagen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO - ausgenommen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung über einem offenen Parkplatz oder Parkdeck für Kraftfahrzeuge)
  - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), ausgenommen Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie dem Gewerbe- und Industriegebiet ecopark dienen
  - alle gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten)
- nicht zulässig.
- b) In den Gewerbegebieten GE2 sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), soweit sie dem Gewerbe- und Industriegebiet ecopark dienen.
- c) Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe im Verhältnis zu den Baugebieten im ecopark und Ergänzungsgebieten in der Gemeinde Emstek 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  $m^2$  der Fläche - weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

## 2. 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.

## 3. 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.

Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig, ausgenommen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung über einem offenen Parkplatz oder Parkdeck für Kraftfahrzeuge.

## 4. 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 ecopark-Allee, 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.

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## 5. Grünordnerische Festsetzungen

- a) Innerhalb der mit P 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen (Pflanzenliste 1) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge Gehölze sind nachzupflanzen.

Pflanzenliste 1:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	Heister, 2xv, oB
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke	-
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	Strauch, 80-100 cm
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	-
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	Heister, 2xv, oB
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	-

- b) Innerhalb der mit P 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist in Ergänzung der bestehenden Gehölze eine Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen (Pflanzenliste 1) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge Gehölze sind nachzupflanzen.

## 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 zwischenzuspeichern.
- 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.

Auf Grund der umliegend aufgefundenen archäologischen Befunde und Funde und der gegebenen Bodenverhältnisse ist im Plangebiet mit archäologischen Spuren zu rechnen. Aus archäologischer Sicht ist für das Plangebiet, rechtzeitig vor Beginn der Erschließung eine Voruntersuchung (Prospektion) und gegebenenfalls anschließende Ausgrabung (Dokumentation) erforderlich.

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, Ofener 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.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl  
H max. 15 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## 9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 15. Sonstige Planzeichen

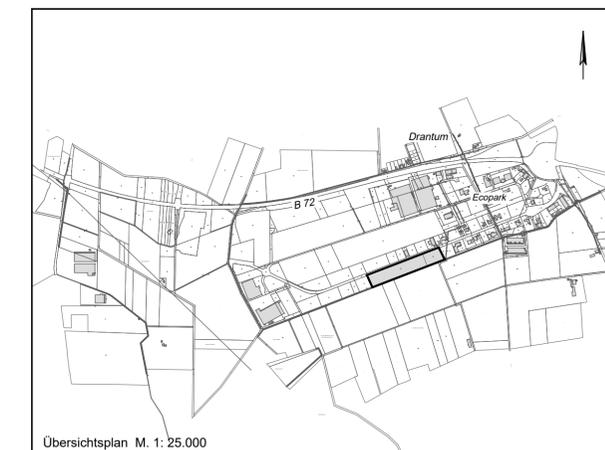
LEK = 65/50 dB(A)/qm tags/nachts  
Lärm-Emissionskontingent pro qm tags /nachts

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Emstek Landkreis Cloppenburg

## Bebauungsplan ecopark Nr. 13 "ecopark - nördlich Grenzweg II"



Übersichtsplan M. 1: 25.000

Januar 2024 Entwurf M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Postfach 5335  
26043 Oldenburg  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

