

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 59 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Emstek diesen Bebauungsplan ecopark Nr. 8 "Am Mittelweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Emstek, den Michael Fischer

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN
© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az.P20001; Stand vom 04.02.2020). 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

Dipl.-Ing. Werner 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. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Emstek, den Michael Fischer

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ecopark Nr. 8 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Emstek, den Michael Fischer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan ecopark Nr. 8 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

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ecopark Nr. 8 ist damit am in Kraft getreten.

Emstek, den Michael Fischer

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes ecopark Nr. 8 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes ecopark Nr. 8 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

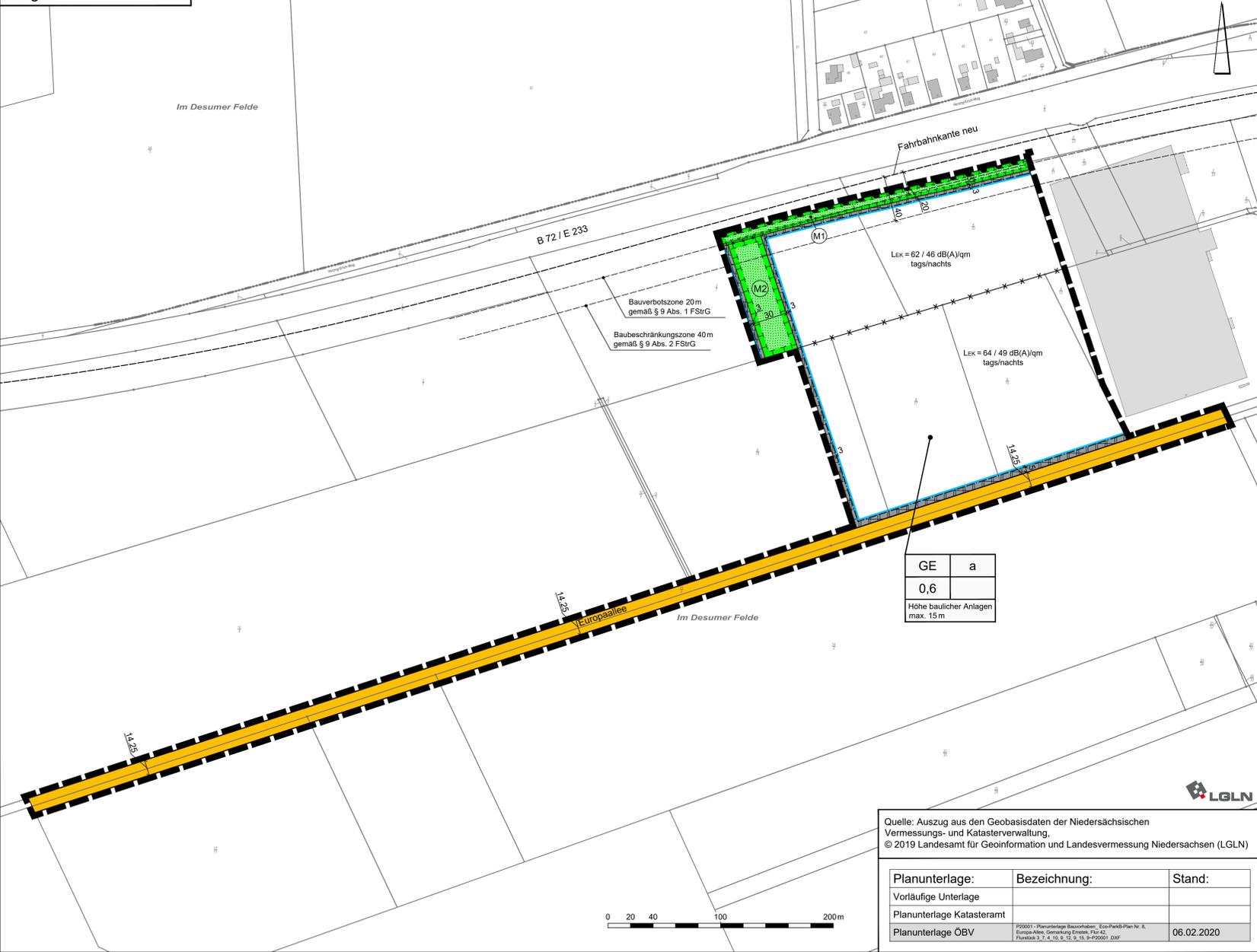
Emstek, den Michael Fischer

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek, den GEMEINDE EMSTEK Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	P20001 - Planunterlage Bauverbotszone, Ecopark-Plan Nr. 8, Flurstück 3, 7, 4, 10, 9, 12, 9, 15, 9-P20001-000F	06.02.2020

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen max. 15m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Lex = 64/49 dB(A)/qm tags/nachts Lärm-Emissionskontingent pro qm tags/nachts

Abgrenzung unterschiedlicher Lärm-Emissionskontingente

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

1. 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, Offener 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.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
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 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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)

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.
- 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
- Seitens der Archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem archäologisch reichhaltigen Gebiet befindet. Seit annähernd 20 Jahren werden hier bei allen Erschließungsmaßnahmen archäologische Voruntersuchungen und Ausgrabungen ausgeführt.

Im Planbereich ist ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

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, Offener 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.

Entlang der B 72 / E 233 gilt die 20 m Bauverbotszone und die 40 m Baubeschränkungszone nach § 9 FStVG, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Diese sind in dem Bebauungsplanentwurf in Bezug zur neuen geplanten Fahrbahnkante der späteren vierspurigen E 233 eingetragen und gekennzeichnet.

20 m - Bauverbotszone gem. 9 Abs. 1 FStVG
Gemäß § 9 Abs. 1 FStVG 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 - Baubeschränkungszone gem. 9 Abs. 2 FStVG
Im Abstand von 20 m - 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 72 / E 233 bedürfen Baueingriffe 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.

Textliche Festsetzungen

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

- In den Gewerbegebieten GE sind Einzelhandelsbetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sowie alle gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsratsmitglieder 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.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete 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.

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 Europapalace, gemessen senkrecht von der Straßenebene 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.

5. Grünordnerische Festsetzungen

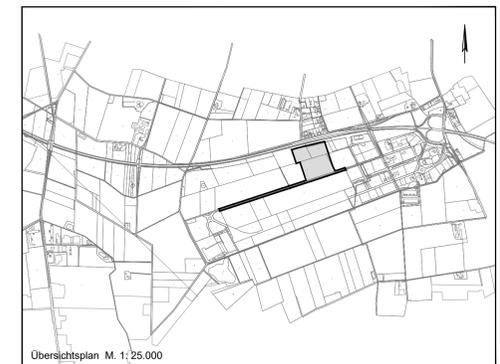
- Die öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB M 2 sind in Ergänzung des Bestandes mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen (s. Vorschlag Gehölzauswahl) zu bepflanzen. Bei 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 Böschungsnegungen von überwiegend 1:5 und flacher - zu gestalten. Die nicht für die Oberflächenentwässerung benötigten Bereiche sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen (s. Vorschlag Gehölzauswahl) zu bepflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen. Für die maschinelle Unterhaltung bzw. Reinigung einer Anlage zur Regenwasserrückhaltung ist es zulässig, in dafür notwendigem Umfang Gehölze im Winterhalbjahr auf den Stock zu setzen.

c) Vorschläge zur Gehölzauswahl:

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

Gemeinde Emstek Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan ecopark Nr. 8 "Am Mittelweg"



September 2020 M. 1 : 2.000

