

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. 12a "ecopark - Am Mittelweg III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Emstek, den 03.04.2024 L.S. gez. M. Fischer
(Michael Fischer)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2023 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P23011; 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 Orthlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, den 27.03.2024

gez. Axel Timmen 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 26.03.2024 gez. M. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 20.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes ecopark Nr. 12a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Emstek, den 03.04.2024 L.S. gez. M. Fischer
(Michael Fischer)
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 29.11.2023 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 16.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes ecopark Nr. 12a mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 20.12.2023 bis 22.01.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Emstek, den 03.04.2024 L.S. gez. M. Fischer
(Michael Fischer)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan ecopark Nr. 12a nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.03.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emstek, den 03.04.2024 L.S. gez. M. Fischer
(Michael Fischer)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ecopark Nr. 12a ist damit am 11.04.2024 in Kraft getreten.

Emstek, den 23.04.2024 L.S. gez. M. Fischer
(Michael Fischer)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ecopark Nr. 12a ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes ecopark Nr. 12a 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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

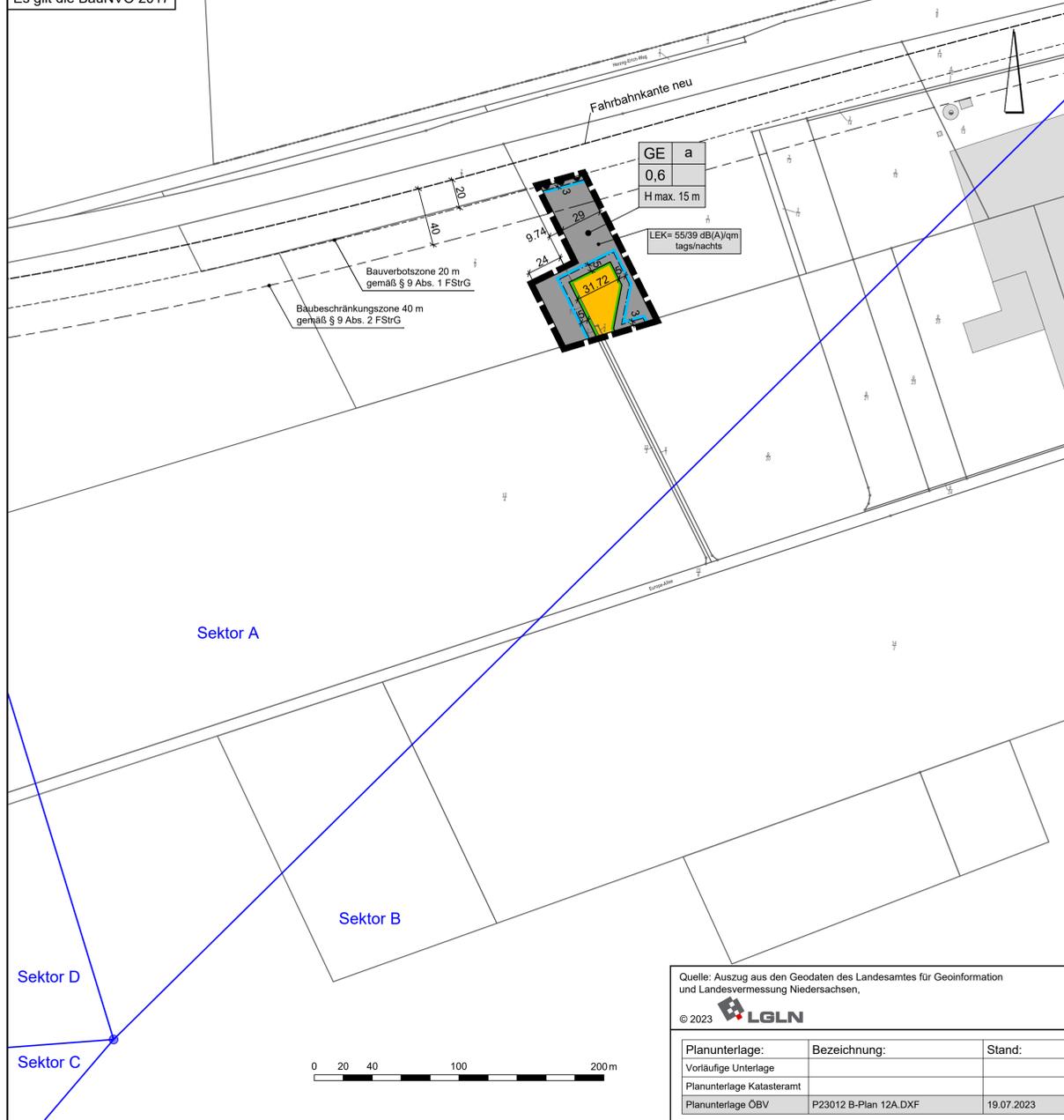
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 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)

Planzeichnerverordnung 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)

Es gilt die BauNVO 2017



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

© 2023 **LGLN**

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	P23012 B-Plan 12A.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 GE sind
- Einzelhandelsbetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - Freiflächenphotovoltaik (§ 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 Betriebspersonale 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)
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe im Verhältnis zu den Gewerbegebieten 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 m² der Fläche - weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.
- c) 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	$L_{EK, zus. in dB(A)}$	
	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)

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.

Hinweis: Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, an Gebäuden oder als Einfriedung sind von dem Ausschluss nicht erfasst.

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 Europaallee, gemessen senkrecht von der Straßenseite auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Funkmasten sind davon ausgenommen und bis zu einer Höhe von 67 m bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der Europaallee zulässig. Für technisch bedingte Anlagen wie z. B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

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 oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die **Untere Bodenschutzbehörde** des Landkreises Cloppenburg 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.
- 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.
- Das Plangebiet befindet sich in einem archäologisch reichhaltigen Gebiet. Seit annähernd 20 Jahren werden hier bei allen Erschließungsmaßnahmen archäologische Voruntersuchungen und Ausgrabungen durchgeführt.

Für die Planfläche wurden 2020 archäologische Voruntersuchungen durchgeführt, die im Bereich des Wendhammers schon 2021 zu Ausgrabungen geführt haben. Prospektionsbefunde in den Suchgräben sind noch hinsichtlich ihrer archäologischen Relevanz zu beurteilen. Der Landkreis Cloppenburg als Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass möglicherweise zur Dokumentation weitere Grabungen durchzuführen sind.

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 / 20576615 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.

8. Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbausträgers der B 72 / E 233 erforderlich (§ 9 Abs. 6 FStrG)

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 Straßenbausträger herzustellen (§ 9 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO).

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 i. V. m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO).

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

6. Verkehrsflächen

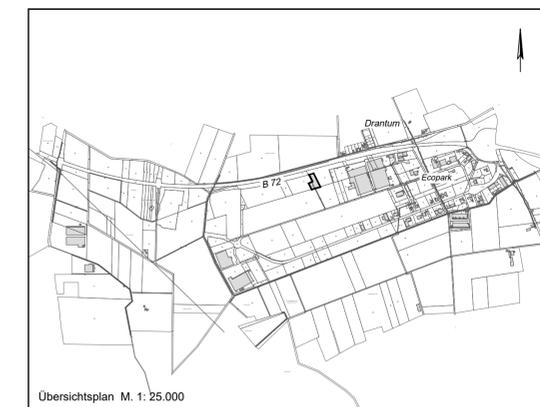
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

$L_{EK} = 55/39 \text{ dB(A) /qm tags/nachts}$ Lärm-Emissionskontingent pro qm tags/nachts
Zusatzkontingent für Lärm-Emissionskontingente
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Emstek Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan ecopark Nr. 12a "ecopark - Am Mittelweg III"



Februar 2024 **Abschrift** M. 1 : 2.000

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

