

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. 14 "ecopark - Nord-Allee", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Emstek, den 13.11.2024 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 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P23013, 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 06.11.2024

gez. Axel Timmen Siegel M. Sc. Axel Timmen (Offenl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 05.11.2024 gez. M. Meier (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 29.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes ecopark Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Emstek, den 13.11.2024 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 12.06.2024 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 19.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes ecopark Nr. 14 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 24.07.2024 bis 23.08.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Emstek, den 13.11.2024 L.S. gez. M. Fischer (Michael Fischer) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan ecopark Nr. 14 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.10.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emstek, den 13.11.2024 L.S. gez. M. Fischer (Michael Fischer) Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan ecopark Nr. 14 der Gemeinde Emstek wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Emstek zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Emstek, den 13.11.2024 L.S. gez. M. Fischer (Michael Fischer) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ecopark Nr. 14 ist damit am 16.11.2024 in Kraft getreten.

Emstek, den 26.11.2024 L.S. gez. M. Fischer (Michael Fischer) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ecopark Nr. 14 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes ecopark Nr. 14 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emstek, den (Michael Fischer) Bürgermeister

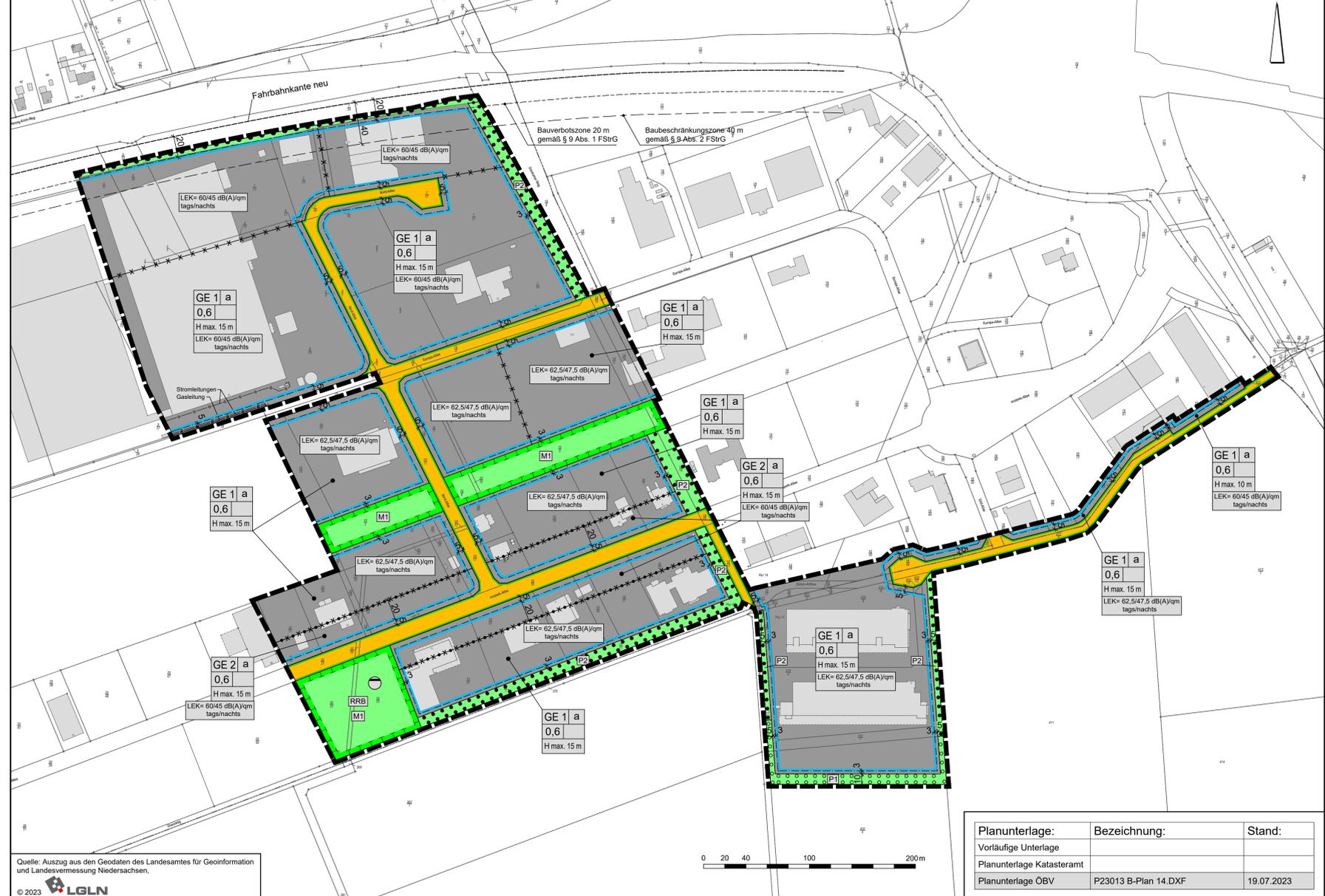
Beglaubigungsvermerk

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
Baubenutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. 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)

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	P23013 B-Plan 14.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),
 - 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 § 9 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 Vergnügungstätten)nicht zulässig.
 - b) In den Gewerbegebieten GE2 sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind nur zulässig soweit sie dem Gewerbe- und Industriegebiet ecopark dienen.
 - c) 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 Baugebieten dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, deren Geräusche die zeichnerisch festgesetzte Emissionskontingente LEK 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.
- 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 (1) BauNVO gemäß § 23 (5) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 (1) und 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 nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudelassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Für technisch bedingte Anlagen wie z. B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

5. Gründnerische Festsetzungen

- a) 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 1 sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -verwertung zulässig. Die Anlagen sind soweit möglich naturnah zu gestalten. Aufschüttungen zur Geländemodellierung sind zulässig. Die nicht für die Oberflächenentwässerung benötigten Flächen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen (Pflanzliste 1) zu bepflanzen.
- b) In der öffentlichen Grünfläche und Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB P 1 ist eine 3-reihige Anpflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen (Pflanzliste 1) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- c) In der öffentlichen Grünfläche und Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 b BauGB P 2 sind die bestehenden Gehölze aus standortgerechten und heimischen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen (Pflanzliste 1 und 1a).

Pflanzliste 1:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	Heister, 2xv, oB
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke	-
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	-
<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	-

Pflanzliste 1a:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus mas</i> , <i>C. sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hassel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euroynus europaeus</i>	Pflaumenblüten
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide

Hinweise

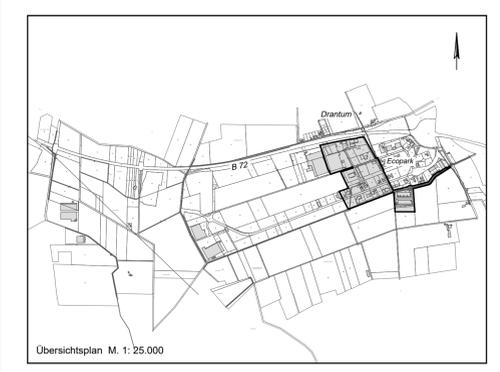
- 1. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Auf die Schutzbestimmungen der Betreiber im Gebiet wird hingewiesen.
- 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3. Einige Grundstücke grenzen an den mittig des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Staugraben. Diese Grundstücke können einen Teil des unbelasteten Regenwassers in den öffentlichen Staugraben einleiten. Eine Drosselung vor Einleitung in den öffentlichen Staugraben ist dabei nicht erforderlich.
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.
- 4. 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.
Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStiG
- 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
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStiG
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 / E233 erforderlich (§ 9 Abs.6 FStiG).
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 Straßenbausträger herzustellen (§ 9 Abs. 2 FStiG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStiG 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 FStiG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStiG und § 16 NBauO).
- 5. Die DIN-Normen, auf die die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Bezug nehmen, können im Rathaus der Gemeinde Emstek während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- 6. 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.
- 7. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologisch reichhaltigen Gebiet. Seit annähernd 20 Jahren werden hier bei allen Erschließungsmaßnahmen archäologische Voruntersuchungen und Ausgrabungen ausgeführt.
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 20576815 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
- 6. Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Abwasser
 - unterirdische Leitung
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- 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 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 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - LEK = 60/45 dB(A)/qm tags/nachts
Lärm-Emissionskontingent pro qm tags/nachts
 - Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen und Lärm-Emissionskontingente
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Emstek Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan ecopark Nr. 14 "ecopark - Nord-Allee"



August 2024 Abschrift M. 1 : 2.000