

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Laar diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Europark Teilbereich III - Teilabschnitt B", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Laar, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 18 "Europark Teilbereich III - Teilabschnitt B" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsrüblich bekannt gemacht.

Laar, den Bürgermeister

Planverfasser

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Laar aufgestellt von der:

Grontmij | GfL
Standort Meppen
August-Prieshof-Straße 1
49716 Meppen

Meppen, den i. A. Großpietsch

im Einvernehmen mit der Gemeinde Laar

Laar, den

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsrüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laar, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsrüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laar, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat diesen Bebauungsplan nach nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laar, den Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im / in bekannt gemacht worden.

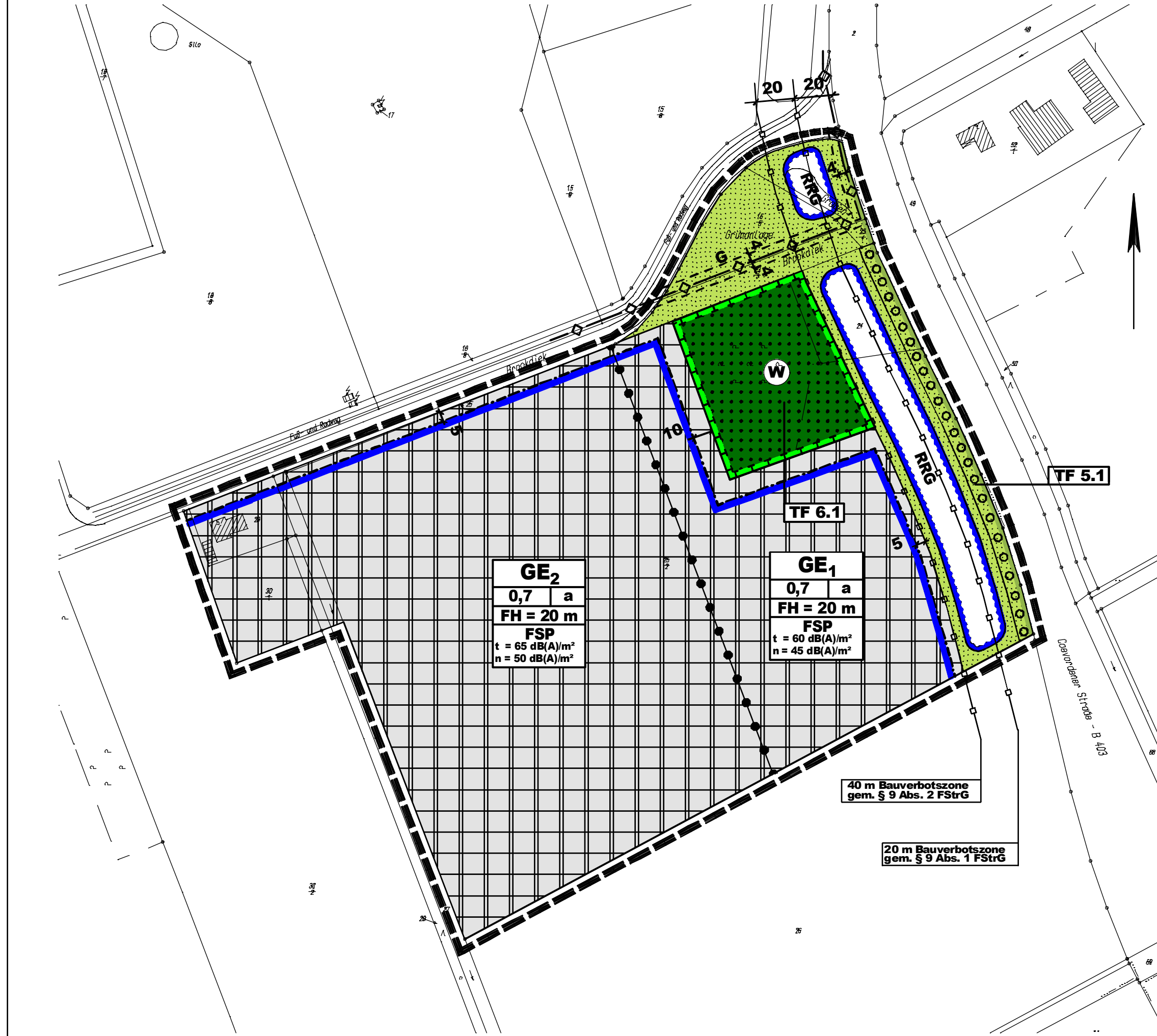
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Laar, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung - nicht - geltend gemacht worden.

Laar, den Bürgermeister



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

(es gelten jeweils die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassungen)

- Baugesetzbuch (BauGB)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90)

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Planunterlage für Bauleitpläne n. BauGB

Samtgemeinde Emlichheim

Hauptstraße 24

49824 Emlichheim

Verwendungsbezeichnung	Datum	Bearbeiter	Maßstab	Herstellungsjahr	Legende
Lage: Europark Bereich IV Gemarkung: Laar, Flur 101	08.09.2008	Wolter	Maßstab: 1:2000	Herstellungsjahr: Flur 101	Legende: Maßstab: 1:2000
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des eigenen Bebauungsplans und weist die radioaktivitätsrelevanten Merkmale (Kategorie Strahlung, Höhe und Filter) vollständig nach (Ndr. 14.04.2008, Stand vom 27.08.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.					
Die Übernahmefähigkeit der räumlichen Grenzen ist die Orientierung der Anwaltschaft möglich.					
49824 Emlichheim Katasteramt Nordhorn Im Auftrage			Die Verwirklichung ist nur für eigene, notgesetzliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs. 2 des Niedersächsischen GrundBGB über die amtliche Verwendungsplanung - Hinweis vom 12.12.2002, Ndr. 02/03, n. 2003 Seite 6)		

PLANZEICHENERKLÄRUNG / BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung / Type gebouw gebruik

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

	Gewerbegebiet nicht überbaubare Grundstücksfläche	Bedrijfsdoeleinden niet overbouwbaar
	überbaubare Grundstücksfläche	Grondoppervlakte overbouwbaar

z. B. **GE 1** Teilgebiet des Gewerbegebietes

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses / Grond voor de regulering van de waterstroming

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Regenrückhaltegraben	omtrek van standplaatsen voor de regulering van de waterstroming
--	----------------------	--

z. B. **RRG** Regenrückhaltegraben

Flächen für die Forstwirtschaft / Land voor de bosbouw

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

	Wald	Land voor de bosbouw
--	------	----------------------

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft / Maatregelen voor bescherming, onderhouden en ontwikkeling van boden, natuur en landschap

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	Afbakening van de gebieden voor actie voor de bescherming, zorg en ontwikkeling van natuur en landschap
--	---	---

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)	Begrenzing van gebieden voorde aanplant van beplantingen
--	---	--

Sonstige Planzeichen / Overige aanduidingen

	Grenze d. räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Planengrens
--	---	-------------

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z. B. von Baugebieten (z. B. § 1 Abs. § 16 Abs. 5 BauNVO)	Grens, nadre bestemmings-aanduiding
--	--	-------------------------------------

z. B. **TF 5.1** Verweis auf textliche Festsetzung (z. B. textl. Festsetzung 5.1)

Füllschema der Nutzungsschablone z. B.

GE	Art der baulichen Nutzung
0,7 a	Grundflächenzahl (GRZ)
FH = 45 m	Firsthöhe in Metern über Straße
FSP	Flächenbezogener Schalleistungspegel
t = 65 dB(A)/m²	t = Tagwert
n = 50 dB(A)/m²	n = Nachtwert

Verklärung von de bestimmingsmatrix Als voorbeeld

B	bestemming
0,7 a	bebouwingsfactor
FH = 45 m	open en gesloten bebouwing
FSP	maximale bouwhoogte in meters
t = 65 dB(A)/m²	geluidvermogen/m²
n = 50 dB(A)/m²	t = daagwaarde
n = 50 dB(A)/m²	n = nachtwarde

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den GE-Gebieten (Gewerbegebiet)

1.1.1 Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BuNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den GE-Gebieten (Gewerbegebiet)

1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Europarks dienen allgemein zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO sind allgemein nicht zulässig.

1.3 Unzulässigkeit von Betrieben, die radioaktive Stoffe verwenden oder ausstoßen.

1.3.1 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im gesamten Gebiet Betriebe, die radioaktive Stoffe verwenden oder ausstoßen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhen baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

2.1.1 Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

2.1.2 Die als Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante.

2.1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Überschreitungen für technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Fylone) oder Schornsteine zulässig.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nicht überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

3.2 Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

3.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind bauliche Anlagen, die nach (NBauO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten, Zugänge und nicht überdachte Stellplätze.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

4.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallimmissionen je m2 Grundstücksfläche die festgesetzten Werte nicht überschreiten. Dabei gilt für "tags" der Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr und für "nachts" der Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr.

4.2 Die flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z. B. Lärminderung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der Schallausbreitung muss die Erhöhung der festgesetzten Flächenschalleistungspegel mindestens ausgleichen.

4.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf der Fläche ein 5-reihiger Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die unten aufgeführten Gehölzarten zu ersetzen. Der Abstand der Gehölze in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1 m. Für die Pflanzung werden die folgenden Gehölzarten verwendet:

Baumarten:
Esche (Fraxinus excelsior), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus) in der Qualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm - mit Ausnahme der Schwarzerle (Qualität: Heister, Höhe 200 - 250 cm)
Straucharten:
Wasser-Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea) in der Qualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 100 - 150 cm.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Der vorhandene Wald im Bereich dieser Fläche wird dauerhaft erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind Stieleichen (Quercus robur) in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm nachzupflanzen. Die bisher nicht mit Gehölzen bestandene Fläche ist flächig mit Stieleichen (Quercus robur) in der Qualität: verpflanzte Heister, Höhe 200 - 250 cm in einem Verband von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Am südlichen und östlichen Rand der Neupflanzung sind in einer Breite von 5 m Sträucher anzupflanzen. Dabei sind Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea) in der Qualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 100 - 150 cm zu verwenden. Die Neuanpflanzungen sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die oben genannten Gehölze zu ersetzen.

5.2 Sofern eine Versicherung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das auf den Gewerbeflächen sowie auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, das kaum bis mäßig verschmutzt ist und nicht als Brauchwasser genutzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB den innerhalb der öffentlichen Grünfläche gelegenen Gewässern direkt über die Grundstücksentwässerungsanlage zuzuführen. Niederschlagswasser, welches stark bis sehr stark verschmutzt ist, ist auf dem jeweiligen Grundstück vor der Einleitung vorzubehandeln. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

HINWEISE

1. Schutz des Mutterbodens
Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gem. 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen.

2. Erdgas-Bewilligungsfeld
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Europark Teilbereich III - Teilabschnitt B" befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erdgas-Bewilligungsfeldes "Emlichheim C" der Wintershall Holding AG, Erdölwerke.

3. 20 m Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStRG
Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStRG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinn § 14 (1) BauNVO.

4. 40 m Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStRG
Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderungen von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszone ist die Beteiligung oder Zustimmung des Straßenbaulast-trägers der Bundesstraße 403 erforderlich.

5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 28121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Telefon: 0441 / 799-2120. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier 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.

6. Bei nicht ausreichenden Grundwasserständen ist das Gelände im Falle einer gewählten Versickerung aufzuhöhen und zwar entsprechend um den Betrag, dass eine Sickerraummächtigkeit zum mittleren höchsten Grundwasserstand von mind. 1,0 m gegeben ist.

7. Im Plangebiet treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Europark Teilbereich II" der Gemeinde Laar außer Kraft.

8. Anbauverbote und Anbaubeschränkungen nach § 9 FStRG

20 m Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStRG

40 m Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStRG

Übersichtskarte

M. 1: 10.000



Bebauungsplan Nr. 18 "Europark Teilbereich III - Teilabschnitt B"

GEMEINDE LAAR

SAMTGEMEINDE EMLICHHEIM
LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Projekt-Leit.: Großpietsch	CAD-Bearb.: Gp	geprüft: Gp	Projekt-Nr.: 0713-08-003	Projekt-Datei: C:\Daten\Nennschek\Aljplari\PfJ\B-Plan Laar Nr. 18 Europark III\Teilabschnitt B	Maßstab: 1: 2.000
----------------------------	----------------	-------------	--------------------------	--	-------------------

Grontmij | GfL
August-Prieshof-Straße 1
49716 Meppen
Telefon +49 5931 5964-0
Telefax +49 5931 5964-19

DQS-zertifiziert nach DIN EN ISO 9001: 2000 Reg.-Nr. 226381 QM