

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Laar diesen Bebauungsplan Nr. 20 "Europark Teilbereich III - Teilabschnitt C", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Laar, den ... Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 07.12.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 20 "Europark Teilbereich III - Teilabschnitt C" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2012 ortsrätlich bekannt gemacht.

Laar, den ... Gemeindedirektor

Planverfasser

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

Grontmij GmbH Standort Meppen August-Priesthof-Straße 1 49716 Meppen

Meppen, den 07.05.2012

i. A. Großpietsch

im Einvernehmen mit der Gemeinde Laar

Laar, den ... Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 10.05.2012 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 04.06.2012 ortsrätlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.06.2012 bis 13.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Laar, den ... Gemeindedirektor

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 ortsrätlich 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 ausgelegt.

Laar, den ... Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.10.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laar, den ... Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.10.2012 in den "Grafshafter Nachrichten" bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.10.2012 in Kraft getreten.

Laar, den ... Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

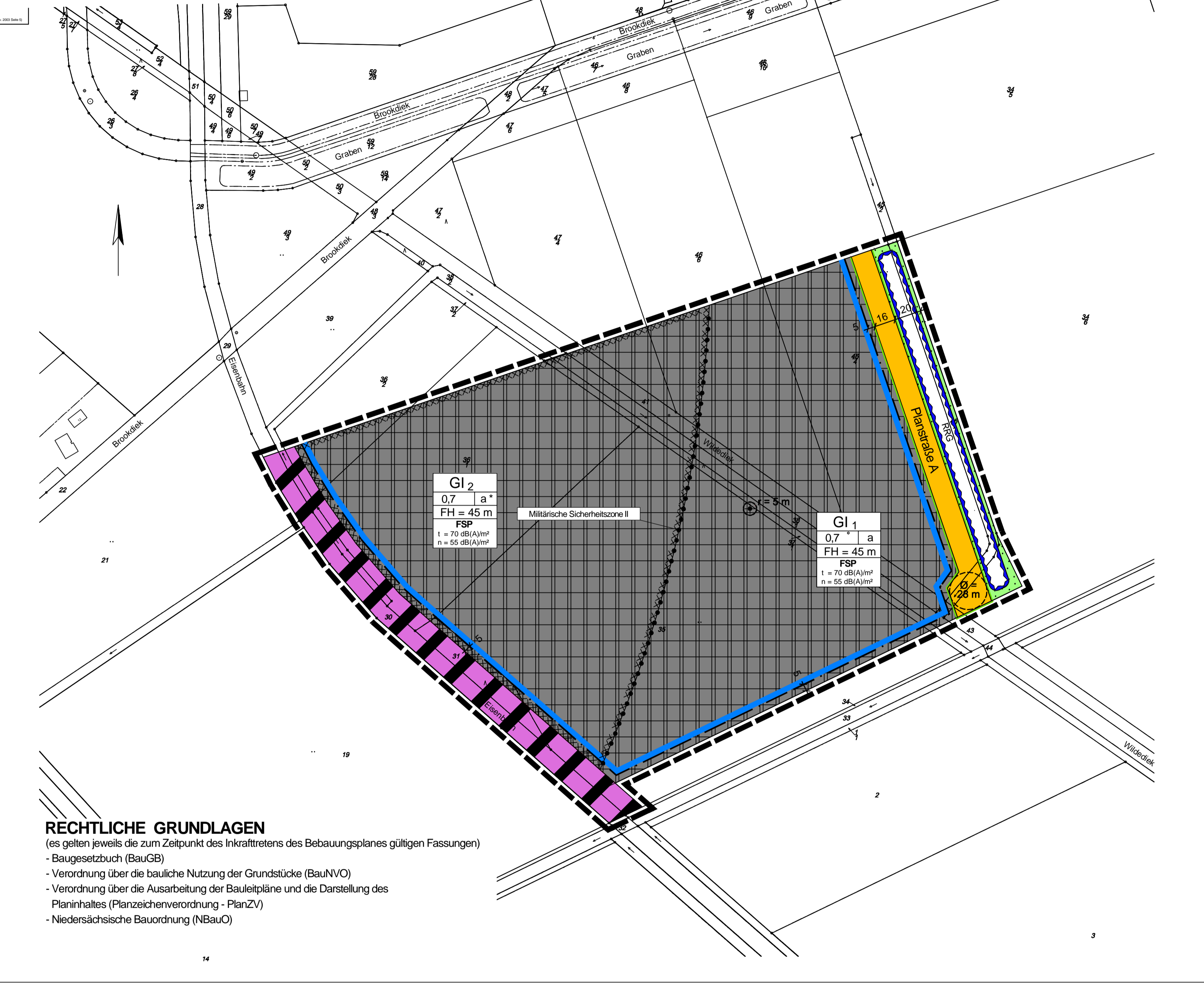
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung - nicht - geltend gemacht worden.

Laar, den ... Gemeindedirektor

Planunterlage für Bauleitpläne n. BauGB

Samtgemeinde Emlichheim Hauptstraße 24 49824 Emlichheim

Table with 6 columns: Verordnungsbereich, Datum, Bearbeiter, Maßstab, Kartengrundlage, Liegenschaftskarte. Includes details for the planning process and contact information for the Regionaldirektion Meppen.



RECHTLICHE GRUNDLAGEN (es gelten jeweils die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassungen) - List of legal references including BauGB, BauNVO, and local ordinances.

PLANZEICHENERKLÄRUNG / BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN

Detailed legend for the planning map, including symbols and descriptions for land use types (e.g., Grünflächen, Füllschema der Nutzungsschablone), planning measures (e.g., Maß der baulichen Nutzung), and other symbols (e.g., Sonstige Planzeichen).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Zulässigkeit von Nutzungen im GI 1-Gebiet (Industriegebieten)
1.1.1 Das Industriegebiet GI 1 dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
1.1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Industriegebiet GI 1 Tankstellen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein nicht zulässig.
1.1.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Industriegebiet GI 1 die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
1.2 Zulässigkeit von Nutzungen im GI 2-Gebiet (Industriegebiet)
1.2.1 Das Industriegebiet GI 2 dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Jedoch auf Grund der Lage in einer Schutzabstandszone V zum Munitionstank Coevorden sind einige Nutzungsarten ausgeschlossen.
1.2.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Industriegebiet GI 2 Tankstellen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein nicht zulässig.
1.2.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Industriegebiet GI 2 die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
1.2.4 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Industriegebiet mit der Bezeichnung GI 2 Radar- und Sendeanlagen, zentrale Anlagen zur Energie- und Wasserversorgung sowie kerntechnische Anlagen allgemein nicht zulässig.
1.3 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den GI-Gebieten (Industriegebieten)
1.3.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung des Europarks mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen allgemein zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO sind allgemein nicht zulässig.
1.4 Unzulässigkeit von Betrieben
1.4.1 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im gesamten Gebiet Betriebe, die radioaktive Stoffe verwenden oder ausstoßen nicht zulässig.
1.5 Zulässigkeit von Betrieben nach Abstandsklassen
1.5.1 In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind nur Betriebe mit Betriebsbereichen zulässig, die den Abstandsklassen I bis III gemäß den Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1, November 2010) entsprechen.
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 Einscrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante.
2.1.3 In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind Überschreitungen für technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Pylone) oder Schornsteine zulässig.
2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 nicht überschritten werden.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
3.1 In den Industriegebieten GI 1 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 Im Industriegebiet GI 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. Dabei sind aufgrund der Lage der Baugebiete innerhalb einer Schutzabstandszone V zum Munitionstank Coevorden folgende Bauweisen einzuhalten:
- Gebäude mit mehr als drei Stockwerken (einschl. Erdgeschoss), die ständig oder für einen längeren Zeitraum dem Aufenthalt von Personen dienen, müssen zu der kürzesten Verbindungslinie zwischen dem Gebäude und dem Munitionstank Coevorden einen Winkel von mehr als 155 Grad einhalten, wenn die dem Munitionstank Coevorden zugewandte Seite zu 70 % oder mehr aus Glasflächen (einschl. Rahmen) besteht.
- Gebäude (unabhängig von ihrer Nutzung), bei denen der Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der gewachsenen Geländeöhe liegt, oder die eine Länge von mehr als 44 m aufweisen, müssen mit der Seite, die eine Länge von mehr als 44 m erreicht zu der kürzesten Verbindungslinie zwischen dem Gebäude und dem Munitionstank Coevorden einen Winkel von mehr als 155 Grad einhalten.
- Industriegebäude, bei denen die Dachtraufe mehr als 25 m über der gewachsenen Geländeöhe liegt, und die eine Länge von mehr als 44 m aufweisen, müssen mit der Seite, die eine Länge von mehr als 44 m erreicht zu der kürzesten Verbindungslinie zwischen dem Gebäude und dem Munitionstank Coevorden einen Winkel von mehr als 155 Grad einhalten. Die Bauweise ist im Einzelfall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Wehrbereichskommando II abzustimmen.
3.3 Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.
3.4 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 Industriegebieten GI 1 und GI 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. Lärmreduzierung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der Schallausbreitung muss die Erhöhung der festgesetzten Flächen-schalleistungspegel mindestens ausgleichen.
5. Ein- und Ausfahrten
5.1 Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses entlang der Planstraße A mit Gewässer gem. § 9 Abs. 15 und 16 BauGB dürfen für die Anlage von Betriebsgrundstücken unterbrochen werden. Pro Grundstück sind grundsätzlich nur 1 Zufahrt bis zu einer Breite von max. 10 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können in Abstimmung mit der Gemeinde weitere Zufahrten zugelassen werden.
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1 Sofern eine Versicherung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das auf den Industrieflächen 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.
7. Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet
7.1 Im Gebiet dürfen keine Bauarbeiten während der störungsempfindlichen Zeiten der Offenlandarten und der Wiesenvögel (Anfang März bis Ende Juni) ausgeführt werden bzw. es werden bei Beginn der Brutzeit Maßnahmen zur Vergrößerung durchgeführt, um sicherzustellen, dass während der Bauphase keine besetzten Nester im Plangebiet vorhanden sind.
7.2 Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar und somit außerhalb der Brutzeit der gehölzbrütenden Vogelarten erfolgen.
7.3 Im Bereich des Feldgehölzes östlich der Bahntrasse muss vor der Fällung der Gehölze eine Kontrolle auf Vorhandensein von potenziellen Quartieren für Fledermäuse erfolgen.
7.4 Vor Inanspruchnahme der wasserführenden Gräben im Plangebiet sind diese auf Amphibien und Amphibienschlamm abzusuchen.

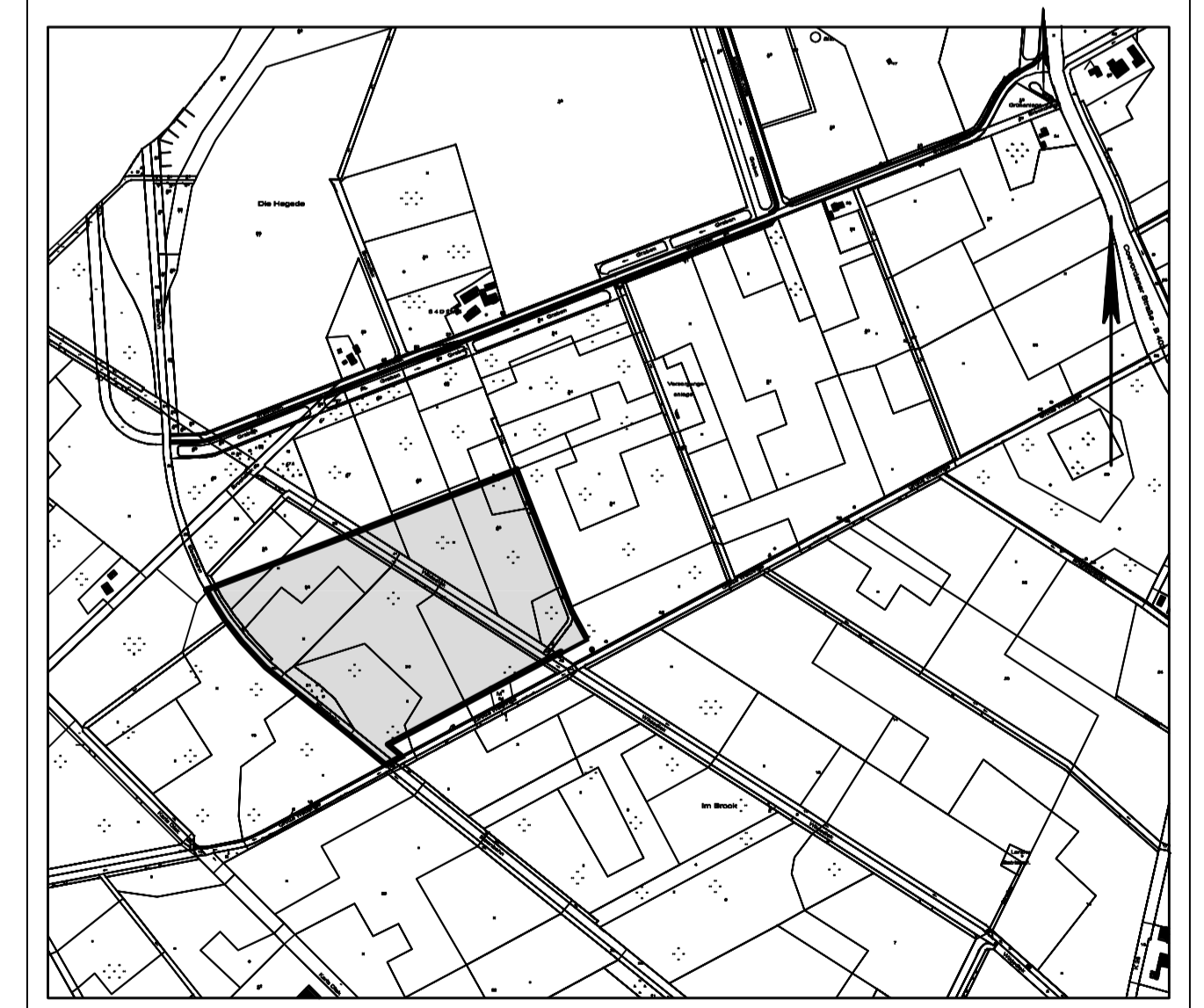
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Schutzbereiche
Gemäß der Anordnung der Wehrbereichsverwaltung vom 12.09.1994 sind folgende Maßnahmen im äußeren Schutzbereich genehmigungsbedürftig:
1. wenn bauliche oder andere Anlagen (über- oder unter der Erdoberfläche) errichtet, geändert oder beseitigt werden,
2. wenn Gewässer verändert werden,
3. bei sonstigen Veränderungen der Bodennutzung und Bodengestaltung, werden bei folgenden Handlungen Vollzugsmaßnahmen angeordnet:
im gesamten Schutzbereich:
- Sprengarbeiten nur mit Genehmigung
- Einschränkung der Jagd
Es bestehen folgende Möglichkeiten der Befreiung:
im gesamten Schutzbereich:
Befreiung wird für folgende Vorhaben erteilt:
- Anlage und Veränderung:
1. Führung von Oberflächengewässern, Entfründungen, land- und forstwirtschaftliche Wege, Unterstieleinrichtungen von Viehhaltung
2. Beseitigung von sämtlichen Anlagen und Einrichtungen
im Bereich zwischen Schutzgebietsgrenze und innerer Grenzlinie:
- Errichtung und Veränderung von Gebäuden/Anlagen für Wohnzwecke und land- und forstwirtschaftliche Zwecke die nicht höher als 22 m, nicht länger als 44 m und nicht mehr als 3-geschossig ausgebaut sind und bei denen der Anteil der Glasflächen je Gebäude-seite nicht mehr als 70 % beträgt.
- Anlage und Veränderung: von Campingplätzen, Wochenendausiedlungen und Schrebergärten
- Brücken, Dämme, Deiche, Großdämme, Hebewerke
- Anlage und Veränderung von Eisenbahnen, Straßen und Autobahnen,
- Anlage und Veränderung von Parkanlagen, Parkflächen,
- Anlage und Betrieb von Steinbrüchen, Kies- und Sandgruben, Torfabau
- Anlage und Veränderung von ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bis max. 15 kV.

HINWEISE

- 1. Schutz des Mutterbodens
Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gem. 202 BauGB abzuheben, in zutreffendem Zustand zu erhalten und vor Vermineralung und Vergeudung zu schützen.
2. Am westlichen Plangebietsrand verläuft die Bahnlinie Laarwald - Coevorden der Bentheimer Eisenbahn AG. Auf dieser Strecke werden ausschließlich Gütertransporte abgewickelt, deren Umfang sich in den nächsten Jahren wesentlich erhöhen wird. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Zugfahrten, Rangierbewegungen sowie jegliche Art von Verladetätigkeiten zu jeder Tages- und Nachtzeit, sowie bei Bedarf auch an Sonn- und Feiertagen, sowohl auf den Anlagen der Bentheimer Eisenbahn AG, als auch auf geplanten Stammgleisen oder auf Anschlussgleisen zukünftiger, sich in diesem Bereich ansiedelnder Betriebe durchgeführt werden können. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass es für die Bentheimer Eisenbahn AG aufgrund evtl. höherer Immissionswerte im Nahbereich der Anlagen keinerlei Auflagen und Einschränkungen des Betriebes geben wird. Gegenüber der Bentheimer Eisenbahn AG können keine Kosten für geplante oder errichtete lärmtechnische Anlagen oder andere Präventivmaßnahmen geltend gemacht werden.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschensammlungen, 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, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Telefon: 0441 / 7092120. 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.
4. Bei nicht ausreichenden Grundwasserständen ist das Gelände im Falle einer gewählten Versicherung aufzutühen und zwar entsprechend um den Betrag, dass eine Sickerraummächtigkeit zum mittleren höchsten Grundwasserstand von mind. 1,0 m gegeben ist.
5. Erdgas-Bewilligungsfeld
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Europark Teilbereich III - Teilabschnitt C" befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erdgas-Bewilligungsfeldes "Emlichheim C" der Wintershall Holding AG, Erdölwerkes.
6. Im nordwestlichen Abschnitt des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die verfüllte Bohrung „Laarwald 2“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Die Bohrung darf in einem Radius von 5 m weder überbaut noch abgegraben werden. Außerdem sollte Nachbehandlungsarbeiten gegeben sein.
7. Eine ökologische Baubegleitung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.
8. Die bei Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Emlichheim, 49821 Emlichheim, Hauptstraße 24, im Fachbereich III - Bauamt und Bauverwaltung -, 2. Obergeschoss während der Dienstzeiten eingesehen werden.

ÜBERSICHTSKARTE M: 1: 10.000



GEMEINDE LAAR SAMTGEMEINDE EMLICHHEIM LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Administrative information including project name (Bauvorhaben: Bebauungsplan Nr. 20 "Europark Teilbereich III - Teilabschnitt C"), date (27.09.2012), scale (1:2.000), and contact details for Grontmij GmbH.