

Es gilt die BauNVO 2017 TF 6: FbS Sektor B TF 5: FbS 62/47 dB(A) TF 7: FbS 67/52 dB(A) a FH 20,0 TF 8: FbS 68/53 dB(A) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und 3. Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) **Textliche Festsetzungen** Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO 1.1 Gewerbegebiet GE1 4.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO (Abstand zu Wohngebieten Coevorden 300m - 500m) Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist die gewachsene Geländehöhe nach Abstand zu Streulagen landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb der 33. FNP - Änderung von Brauchwasser ist zulässig. Die als Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante. (Abstand zu Streulagen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der 33. FNP - Änderung 8. Artenschutz

200m - 500m)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE1) nach § 8 BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Tankstellen gemäß § 8 Abs.2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen f
  ür sportliche Zwecke gem
  äß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE1) nach § 8 BauNVO

Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

- folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Anlagen f
  ür kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gem
  äß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

1.2 Industriegebiete GI1

**GEMEINDE LAAR** 

Der Gemeindedirektor

(Abstand zu Wohngebieten Coevorden 500m - 700m)

(Abstand zu Streulagen landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb der 33. FNP - Änderung 500m - 700m

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI1) nach § 9 BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

Abstand zu Streulagen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der 33. FNP - Änderung

- Tankstellen gemäß § 9 Abs.2 Nr. 2 BauNVO Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI1) nach § 9 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (GE1 und GI1) allgemein nicht zulässig sind.

- In den Gewerbe- und Industriegebieten mit den Bezeichnungen GE1 und GI1 sind Überschreitungen für technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Pylone), Silos und Siloanlagen oder
- Die Gesamthöhe von Windkraftanlagen darf als Höchstmaß 150,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der Höhenbegrenzung von Windkraftanlagen ist die gewachsene Geländehöhe nach
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2
- In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
- Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

Schornsteine zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbegebietsfläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende

Richtungssektor A: Zusatzkontingent tags 0 dB(A), Zusatzkontingent nachts 0 dB(A) Richtungssektor B:

Teilfläche 5: Zusatzkontingent tags 7 dB(A), Zusatzkontingent nachts 7 dB(A)

Teilfläche 6: Zusatzkontingent tags 9 dB(A), Zusatzkontingent nachts 9 dB(A)

Teilfläche 7: Zusatzkontingent tags 8 dB(A), Zusatzkontingent nachts 8 dB(A) Teilfläche 8: Zusatzkontingent tags 7 dB(A), Zusatzkontingent nachts 7 dB(A)

Teilfläche 10: Zusatzkontingent tags 0 dB(A), Zusatzkontingent nachts 0 dB(A) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um

mindestens 15 dB unterschreitet. Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind möglich, wenn diese nachweislich durch entsprechende Unterschreitungen anderer Teilflächen desselben Betriebes bzw. derselben Anlage so kompensiert werden, dass die für die betreffenden Teilflächen in Summe verfügbaren Immissionskontingente an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Werden Emissionskontingente von Teilflächen fremder Betriebe bzw. Anlagen in Anspruch genommen, ist eine weitere Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente gesichert auszuschließen bzw. im Bereich der eigenen Betriebsflächen ein ausreichender Ausgleich zu schaffen.

- Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das auf den Gewerbe- und Industrieflächen anfallende Niederschlagswasser, das kaum bis mäßig verschmutzt ist (z.B. Dachflächenwasser) und nicht als Brauchwasser genutzt wird, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB den innerhalb der Straßenverkehrs- bzw. öffentlichen Grünflächen gelegene Gewässer direkt über die Grundstücksentwässerungsanlage zuzuführen. Niederschlagswasser, welches stark bis sehr stark verschmutzt ist, ist auf dem jeweiligen Grundstück vor der Einleitung in eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzubehandeln. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme

Aus Gründen des Artenschutzes sind für Außenbeleuchtungen abgeschirmte, nach unten abstrahlende Leuchtmittel zu verwenden. Die Lichtimmissionen sind zudem durch zeitweises nächtliches Abschalten oder alternativ eine Dimmung der Lampen in den Nachtstunden zu mindern. Weitere Informationen bietet Anhang 1 der Leitlinie "Hinweise zu Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

#### Hinweise

Schutz des Mutterbodens

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gemäß § 202 BauGB abzuheben, ir nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß § 9 Abs.1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen 1. 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

bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht errichtet werden.

#### Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

größeren Umfangs) und

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbe-anlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 403 erforderlich (§ 9 Abs.6 FStrG).

#### Windkraftanlagen

Mit Errichtung von Windkraftanlagen im Plangebiet ist als Abstand zur Bundesstraße 403 die

Kipphöhe der Windkraftanlage (Kipphöhe = Anlagenhöhe plus 1/2 Rotordurchmesser), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, einzuhalten. Risiko und Haftung für Eisschlagschäden auf der Bundesstraße 403 gehen zu Lasten des Betreibers

der Windenergieanlage. Auf den Erlass des Nds. Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales vom 29.01.2001 - 504 - 40236/1 - 2 bezüglich Eisabwurf durch Windkraftanlagen wird hingewiesen. Bewilligungsfeld

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Europark Teilbereich I" befindet sich innerhalb des Erdgasbewilligungsfeldes "Emlichheim-Nord" der Wintershall Dea Deutschland GmbH (Kohlenwasserstoffe).

### Artenschutz

a FH 20,0 m

TF 10: FbS

60/45 dB(A)

Für den Fall, dass Gehölzfällungen erforderlich sind, sind diese vorab einer Kontrolle auf Vorhandensein von Niststätten, Höhlen oder sonstigen relevanten Strukturen zu unterziehen. Für eine gesicherte Beurteilung ist ggf. ein Hubsteiger o.ä. einzusetzen. Die Beseitigung von Gehölzen ist auf den Zeitraum außerhalb vom 01.03. - 30.09. begrenzt. Sollten zu einem anderen Zeitpunkt entsprechende Arbeiten erforderlich sein, ist vorab eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Daneben sind auch zum Abriss oder Umbau vorgesehene Gebäude mit Quartierspotentialen vor der Baumaßnahme auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögel zu untersuchen. Nähere Ausführungen sind der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Bezeichnung:

2021-06-23 E\_BDA\_2803123\_R14\_KONFEKT

Stand:

23.06.2021

Vermessungs- und Katasterverwaltung,

Planunterlage:

Vorläufige Unterlage

Planunterlage ÖBV

Planunterlage Katasteramt

© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landes

Im Gebäudemauerwerk an der Frontseite der Coevordener Straße 37/39 befindet sich mittig ca. 0,3 m über dem Erdboden ein Haupthöhenpunkt 2. Ordnung (Höhenfestpunkt 3306/108). Sollten Planungen bestehen, in diesem Bereich bauliche Änderungen durchzuführen, ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) unverzüglich zu informieren.

Rechtzeitig vor Beginn von Erd- bzw. Bauarbeiten sind Leitungsauskünfte bei den entsprechenden

#### Versorgern einzuholen. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim, NINO-Allee 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 05921 96 3512 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 205766 15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

#### Lückenlose Einfriedung

Das Plangebiet ist entlang der B 403 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG).

#### 10. DIN-Normen

Die der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Europark Teilbereich I" zugrunde liegenden DIN-

Normen und Regelwerke können zu den Öffnungszeiten bei der Gemeinde Laar eingesehen werden.

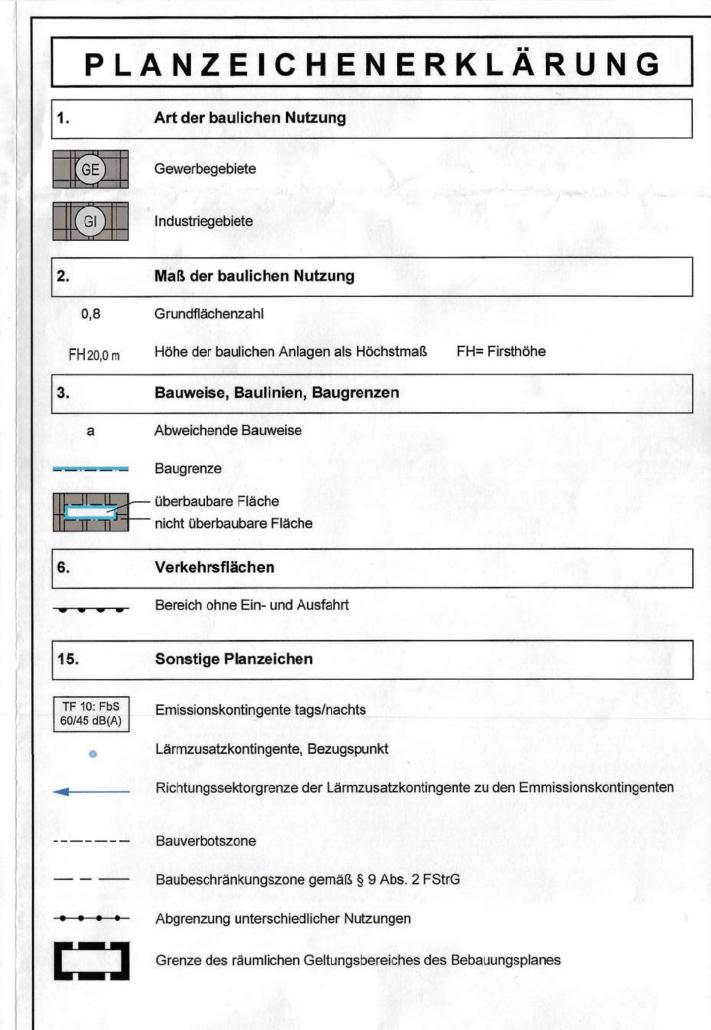
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den

#### 11. Vorbelastung

Von der Bundesstraße B 403 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich

#### des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. 12. Versorgungsleitungen und -kabel

jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Vorhandene Versorgungsleitungen und kabel sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.



### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

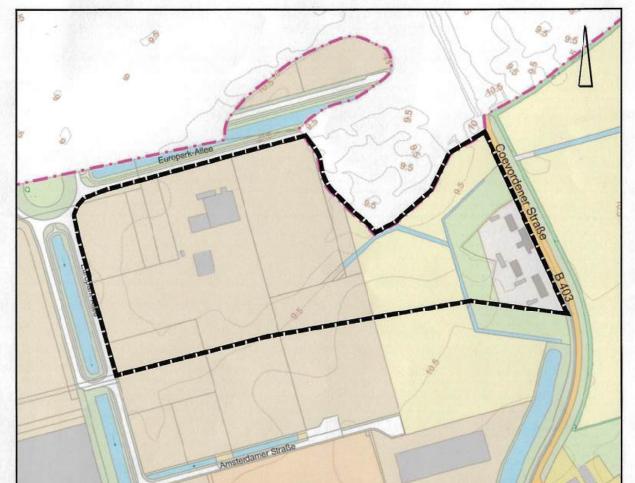
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds, GVBI, Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)

# Gemeinde Laar Landkreis Grafschaft Bentheim

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Europark Teilbereich I"



Übersichtsplan M. 1:5.000

Mai 2022 M. 1: 1.000 Urschrift

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

