



Verhältnis: Summe Geschoß-

1.5 Zulässigkeit von Nutzungen in den GI2- und GI3-Gebieten (Industriegebieten) (Abstand zu Wohngebieten Coevorden 500m-700m) (Abstand zu Streulagen landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb der 33. FNP-(Abstand zu Streulagen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der 33. FNPÄnderung

Verklaring van de bestemmingsmatrix

300-700m) 1.5.1 Gemäß § 1(5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE2 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein nicht zulässig. 1.5.2 Gemäß § 1(5) BauNVO sind in den Industriegebieten mit der Bezeichnung GI2 ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts ereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem ewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein nicht zulässig.

 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe 1.6.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe, jeglicher Art allgemein nicht zulässig.

1.7 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) 1.7.1 Gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.1 In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, daß auch Gebäude von mehr als 50m Länge zulässig sind.

4.1 In den Baugebieten, für die ein flächenbezogener Schallleistungspegel fest— gesetzt ist gilt, dass im jeweils umgrenzten Bereich nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Schallimmissionen je m2 Grundstücksfläche

Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr und für "nachts" der Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr.

5.1 Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Flächen für Verkehrsbegleitgrü entlang der Europapark—Allee und dem Vosmatenweg, dürfen für die Anlag von Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken unterbrochen werden. Pro Grundstück ist grundsätzlich nur 1 Zufahrt bis zu einer Breite von max.

der Gemeinde weitere Zufahrten zugelassen werden.

die festgesetzten Werte nicht überschreiten. Dabei gilt für "tags" der

10 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können in Abstimmung mit

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß §18 BauNVO 2.1.1 Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist die gewachsene Geländehöhe nach § 16 NBauO 2.1.2 Die als Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

5. Ein- und Ausfahrten

Maß der baulichen Nutzung

2.1.3 In den Gewerbe— und Industriegebieten mit den Bezeichnungen GE1, GE2, GI1 und GI2 sind Überschreitungen für technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Pylone), Silos und Siloanlagen oder Schornsteine zulässig. 2.1.4 Die Gesamthöhe von Windkraftanlagen darf als Höchstmaß 150,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der Höhenbegrenzung von Windkraftanlagen ist die gewachsene Geländehöhe nach § 16 NBauO.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Gewerbegebieten nicht überschritten

1.3.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 können im GE 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der niederländischen Gemeente Coevorden eingetragen werden.

1.4 Zulässigkeit von Nutzungen in den GI1-Gebieten (Industriegebieten) (Abstand zu Wohngebieten Coevorden 500m-700m) (Abstand zu Streulagen landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb der 33. FNP-Änderung 500m - 700m) (Abstand zu Streulagen landw.Betriebe innerhalb der 33. FNP-Änderung 200-500m) 1.4.1 Gemäß § 1(4) BauNVO dienen die Industriegebiete mit der Bezeichnung GI1

einer entsprechenden Genehmigung bedürfen können jedoch ausnahmsweise Gemäß § 1(5) BauNVO sind in den Industriegebieten mit der Bezeichnung GI Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein nicht zulässig. 4.3 Gemäß § 1(5) BauNVO sind in den Industriegebieten mit der Bezeichnung GI1 die ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts—

und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse

open en gesloten bebouwing maximale bouwhoogte in met Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1. Nr. 25a), Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

II HINWEISE DURCH TEXT

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

Bestimmungen gem. § 9 FStrG einzuhalten. Die Bauverbotszone (Abstand 20 m bis zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße) ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten.

die Kipphöhe der Windkraftanlage (Kipphöhe = Anlagenhöhe plus 1/2 Rotordurchmess gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der Bundestraße, einzuhalter

40236/1-2 bezüglich Eisabwurf durch Windkraftanlagen wird hingewiesen

2.1 Bei der Errichtung von Werbeanlagen —freistellend oder an Gebäuden— innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist der Straßenbaulastträger der B 403 zu beteiligen.

3. Mit der Errichtung von Windkraftanlagen im Plangebiet ist als Abstand zur Bundesstraße 403

3.1 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—

4. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Europapark Teilbereich I" befindet sich innerhalb des Erdgasbewilligungsfeldes "Emlichheim C" der Wintershall Holding AG,

2. Für die Grundstücke entlang der Bundesstraße 403 sind die anbaurechtlichen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b sind auf der Fläche die Gehölzbestände bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehwege maximal 3m, Grundstückszufahrten maximal 5m Breite) zu pflegen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
In den Lücken der Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zudem
Einzelbäume der folgenden Pflanzliste zu Pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Es sind ausschließlich die Gehölzarten der folgenden Liste zu verwenden:
Baumarten: Linde (Tilia cordata), Eiche (Quercus robur), Als Mindestqualität des Pflanzgutes ist "Hochstamm Stammumfang 16- 18 cm. ie Pflanzungen sind von der Gemeinde nach Abschluß der Bauarbeiten für die Straße in der unmittelbar darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist der Wall mit Rasen anzusäen und mit Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen soll ca. 1,5 m betragen. Es sind ausschließlich Gehölzarten Straucharten: Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Hartriegel (Cornus mus). Als Mindestqualität des Pflanzgutes sind für die Sträucher "Sträucher: 100-150 cm" zu verwenden. Die Pflanzungen sind von der Gemeinde nach Abschluß der Bauarbeiten in der unmittelbar darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Entlang des Fuß— und Radweges der Haupterschließungen A und B ist eine doppelreihige Baumplanzung alleeartig in einem Abstand von 12m anzulegen.
Es sind ausschließlich die Gehölzarten der folgenden Liste zu verwenden: Baumarten: Spitzahorn (Acer platanoides), Linde (Tilia cordata Als Mindestqualität des Pflanzgutes ist "Hochstamm Stammumfang 16— 18 cm.

Die Pflanzungen sind von der Gemeinde nach Abschluß der Bauarbeiten für die

Straße in der unmittelbar darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.4 Entlang der Planstraße C ist eine Baumplanzung alleeartig in einem Abstand von 14-16m anzulegen. Es sind ausschließlich die Gehölzarten der folgenden Liste zu verwenden: Baumarten: Spitzahorn (Acer platanoides), Linde (Tilia cordata), Als Mindestqualität des Pflanzgutes ist "Hochstamm Stammumfang 16— 18 cm. Die Pflanzungen sind von der Gemeinde nach Abschluß der Bauarbeiten für die Straße in der unmittelbar darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

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

8.1 Für den Fall, dass Gehölzfällungen erforderlich sind, sind diese vorab einer Kontrolle auf Vor-handensein von Niststätten, Höhlen oder sonstigen relevanten Strukturen zu unterziehen. Für ein 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 Quartierpotentialen vor der Baumaßnahme auf Vorkommen vor Fledermäusen und Brutvögel zu untersuchen. Nähere Ausführungen sind der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.

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

9.2 Rechtzeitig vor Beginn von Erd- bzw. Bauarbeiten sind Leitungsauskünfte bei den entsprechenden Maßstab: 1:1.000

- Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung (PlanZV) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gültigen Fassung)

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

(es gelten jeweils die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungsplanänderung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds.GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBI. S. 48) , hat der Rat der Gemeinde Laar diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch Dirk Collimann vor. Schatteburg im Hause der Samtgemeinde Emlichheim.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 dem Entwurf des

Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 (einschl.) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeleger

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.05.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.06.2018 in den Grafschaft Nachrichten bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 09.06.2018 rechtsverbindlich ge

nicht geltend gemacht worden. Laar,_____

"Europark Teilbereich I"