

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. 17 "Europark Teilbereich III - Teilabschnitt A", 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. 17 "Europark Teilbereich III - Teilabschnitt A" beschlossen.

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

Laar, den ... Bürgermeister

Planverfasser

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

Grontmij GfL GmbH 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 ... ortsnüblich 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 ... ortsnüblich 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.

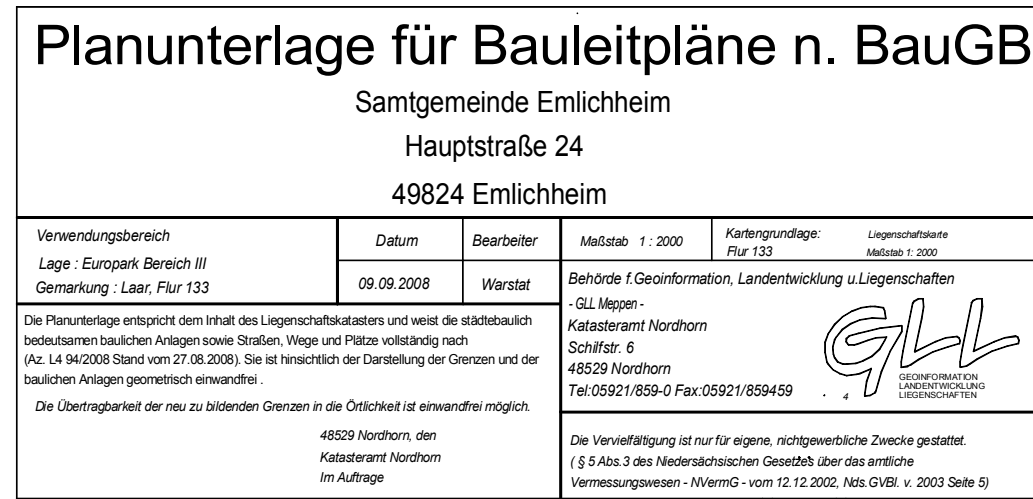
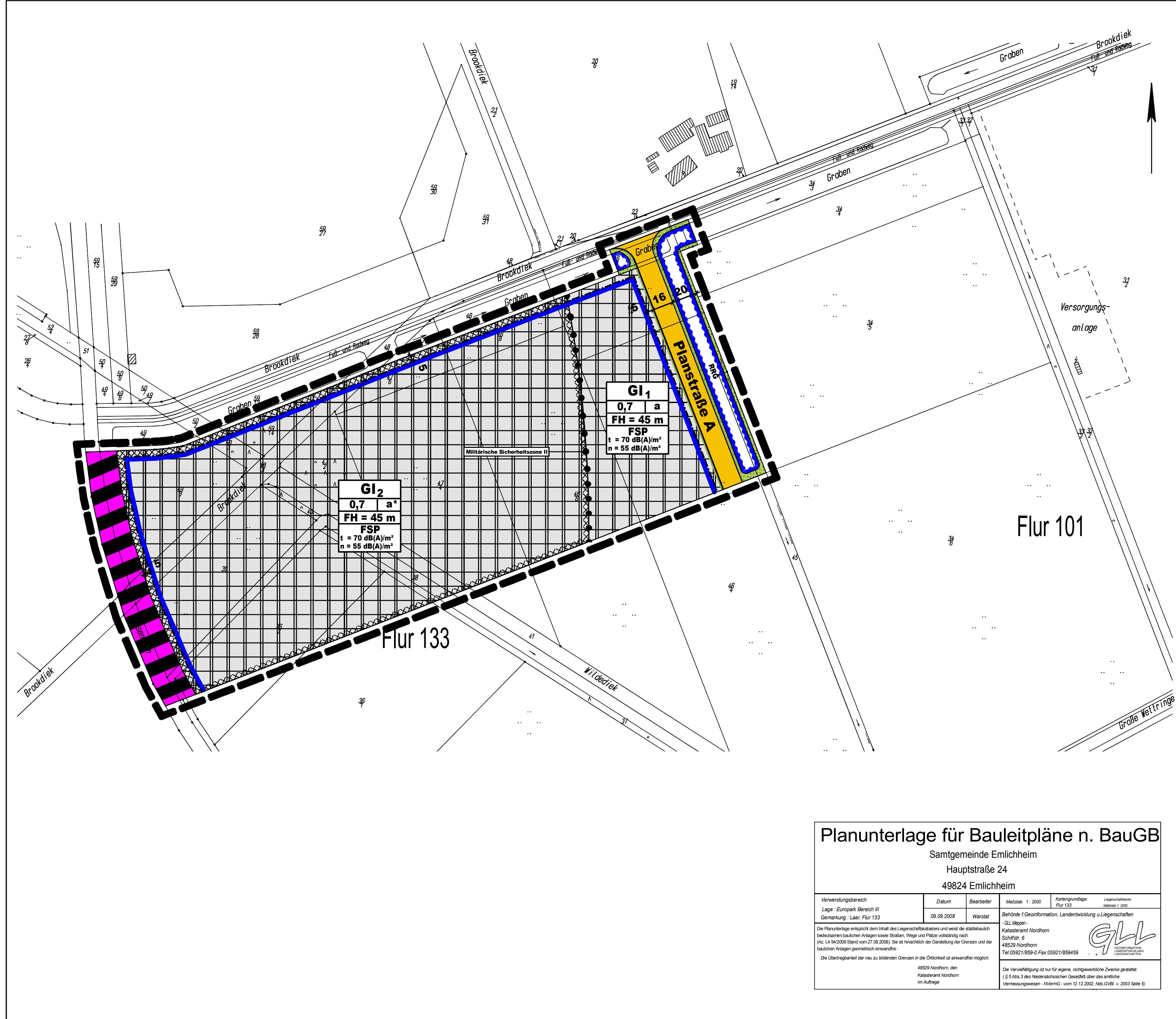
Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG / BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN

Art der baulichen Nutzung / Type gebouw gebruik

Table defining GI1 as a partial part of the industrial area with specific floor height and noise level requirements.

Maß der baulichen Nutzung / Omvang van de bebouwing

Table defining the building factor (0.7) and ground floor ratio (GRZ) for the area.

Bauweise, Baugrenzen / Bouwijze, bouwgrans

Table defining the building type (a) and the building boundary (a').

Flächen für den überörtlichen Verkehr/ Ruimten voor de suprarregionale Verkeer

Table defining railway facilities (Bahnanlagen) and their corresponding symbol.

Verkehrsflächen / Verkeersdoeleinden

Table defining street areas (Straßenverkehrsflächen) and street boundary lines (Straßenbegrenzungslinie).

Grünflächen / Groenvoorzieningen

Table defining public green spaces (Grünfläche - öffentlich) and their symbol.

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

Table defining water management areas (RRG) and their symbol.

Sonstige Planzeichen / Overige aanduidingen

Table defining various other symbols used in the plan, such as protection zones and boundaries.

Füllschema der Nutzungsschablone

Table defining the fill pattern for GI1, including floor height (FH=45m) and noise level (FSP).

Verklaring van de bestemmingsmatrix

Table defining the building factor (0.7) and maximum building height (FH=45m) for the area.

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 (5) BauNVO sind im Industriegebiet GI 1 die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm 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 Munitionsdepot 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 (5) BauNVO sind im Industriegebiet GI 2 die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
1.2.4 Gemäß § 1 (5) 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 Versorgung des Europarks 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 sowie Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Abfallverwertung (Müllverbrennung) 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 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 Munitionsdepot 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 Munitionsdepot Coevorden einen Winkel von mehr als 155 Grad einhalten, wenn die dem Munitionsdepot 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 Geländeoberfläche 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 Munitionsdepot Coevorden einen Winkel von mehr als 155 Grad einhalten.
- Industriegebäude, bei denen die Dachtraufe mehr als 25 m über der gewachsenen Geländeoberfläche 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 Munitionsdepot 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. Vorkerhungen 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. Lärminderung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der Schallausbreitung muss die Erhöhung der festgesetzten Flächenschalleistungspegel 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 Zufahrten zu den 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 Versickerung 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 Straßentrassen- bzw. 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 Einrichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

7. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Im Plangebiet treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Europark Teilbereich II" der Gemeinde Laar und seiner 1. Änderung außer Kraft.

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 Oberflächenwasser, Einfriedungen, land- und forstwirtschaftliche Wege, offene Unterstellrichtungen 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 Gebäudesseite nicht mehr als 70 % beträgt.
- Anlage und Veränderung: von Campingplätzen, Wochenendaussiedlungen und Schrebergärten
- 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 Entsorgungsleitungen bis max. 15 kV.

HINWEISE

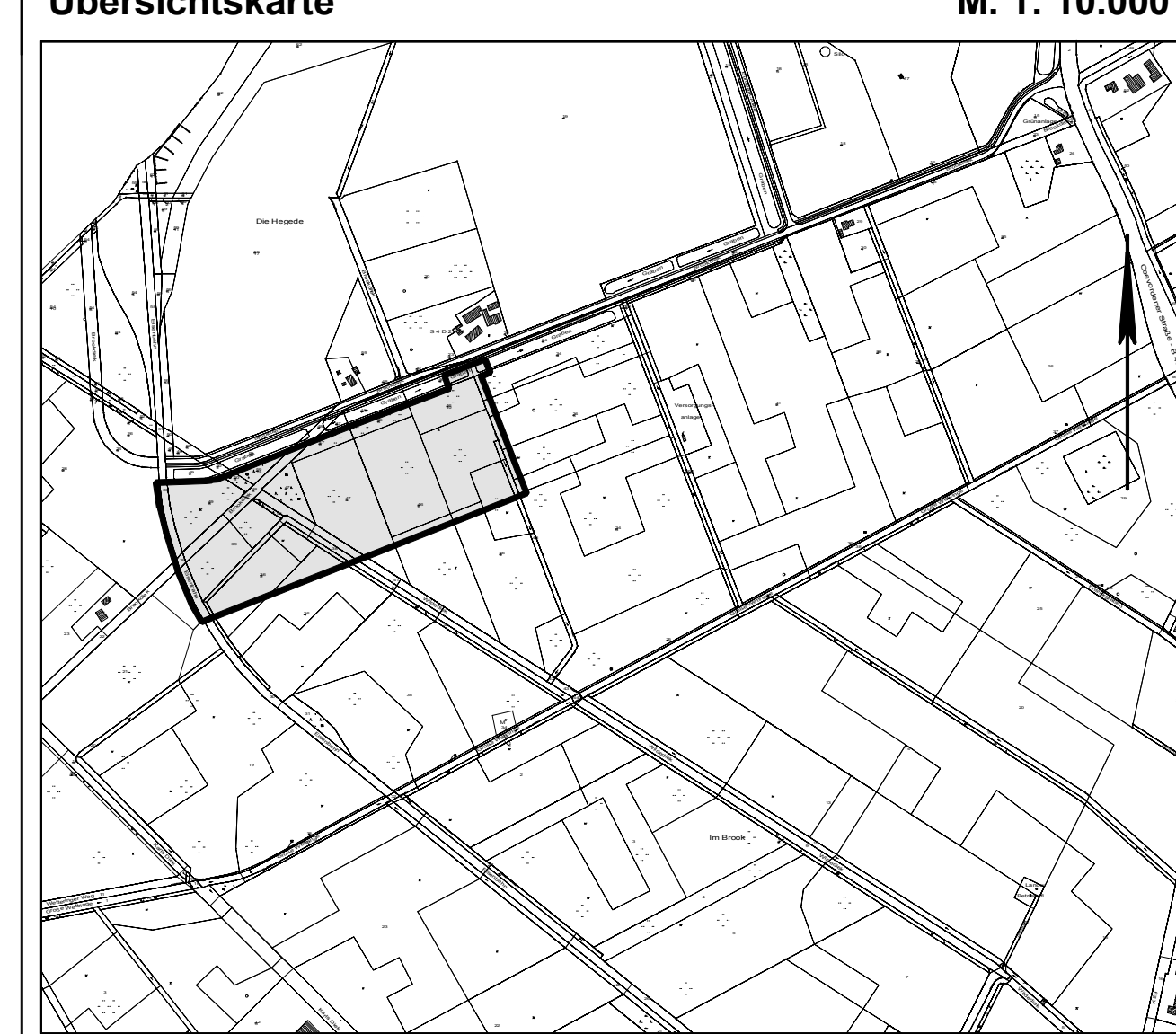
- 1. Schutz des Mutterbodens Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gem. 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralung und Vergeudung zu schützen.
2. Erdgas-Bewilligungsfeld Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Europark Teilbereich III - Teilabschnitt B" befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erdgas-Bewilligungsfeldes "Emlichheim C" der Winterhall Holding AG, Erdölwerke.
3. 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.

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)

Übersichtskarte M. 1: 10.000



Bebauungsplan Nr. 17 "Europark Teilbereich III- Teilabschnitt A" GEMEINDE LAAR SAMT GEMEINDE EMLICHEIM LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Project information block including project leader (Großpietsch), CAD preparer (Gp), checker (Gp), project number (0713-08-003), project date (2013-11-20), scale (1:2,000), and contact information for Grontmij GfL GmbH.