

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Emlichheim diesen Bebauungsplan Nr. 61 "Gewerbegebiet Nord IV", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Emlichheim, den Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2020 **LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Graftschaft Bentheim
 Gemeinde : Emlichheim
 Gemarkung : Emlichheim
 Flur : 7
 Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.11.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Antragsbuch Nr.: LA-167/2020 (bei Rückfragen bitte angeben)

Nordhorn, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Nordhorn-

(Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Emlichheim, den Gemeindedirektor

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Emlichheim, den Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emlichheim hat den Bebauungsplan Nr. 61 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emlichheim, den Gemeindedirektor

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 61 der Gemeinde Emlichheim wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Emlichheim zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Emlichheim, den Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 61 ist damit am in Kraft getreten.

Emlichheim, den Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

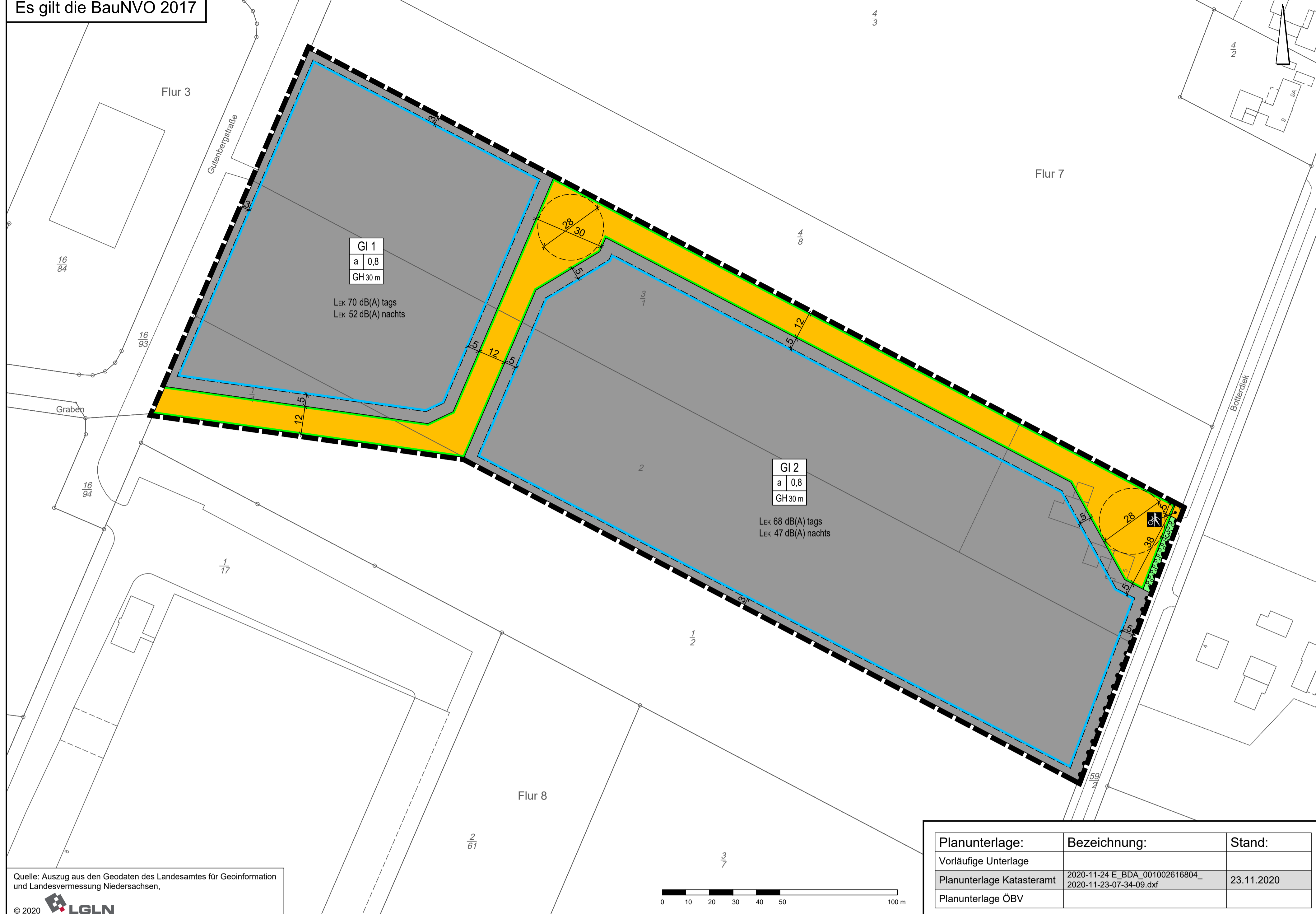
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 61 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 61 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emlichheim, den Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Emlichheim, den GEMEINDE EMLICHHHEIM
 Der Gemeindedirektor



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO**
 - Industriegebiete GI**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Gewerbebetrieben mit Verkaufsräumen für den Verkauf an letzte Verbraucher, deren Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Plangebiet allgemein nicht zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet die Nutzungen unzulässig sind, die der 12. BImSchV-Störfallverordnung unterliegen.
 - Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb des Industriegebietes (GI) keine Schutzobjekte im Sinne von § 3 Abs. 5d BImSchG zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben im Industriegebiet nicht zulässig sind.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen**
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur mit Zustimmung der Gemeinde Emlichheim zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO**

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen in den Industriegebieten wie folgt festgesetzt:

 - In den Industriegebieten (GI) darf die Gebäudehöhe eine Höhe von 30 m nicht überschreiten werden. In den Industriegebieten (GI) sind Überschreitungen für technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Pylone), Silos und Siloanlagen oder Schornsteine zulässig.
 - Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der schließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante ausgebaute Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstücksachs).
 - Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Daches.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - In dem Industriegebiet gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die abweichende Bauweise (a) ist definiert wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50,00 m zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gewerbegebiet Nord IV“.

- Gartengestaltung**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**

Industriegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**

0,8 Grundflächenzahl
 GH 30 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Baugrenze

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen
Projektbearbeiter:	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani
Datum:	02.02.2024	19.02.2024	13.03.2024	14.03.2024	26.03.2024

Gemeinde Emlichheim
 Landkreis Graftschaft Bentheim

Bebauungsplan Nr. 61
 "Gewerbegebiet Nord IV"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M. 1: 5.000

März 2024 **Entwurf** **M. 1 : 1.000**

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