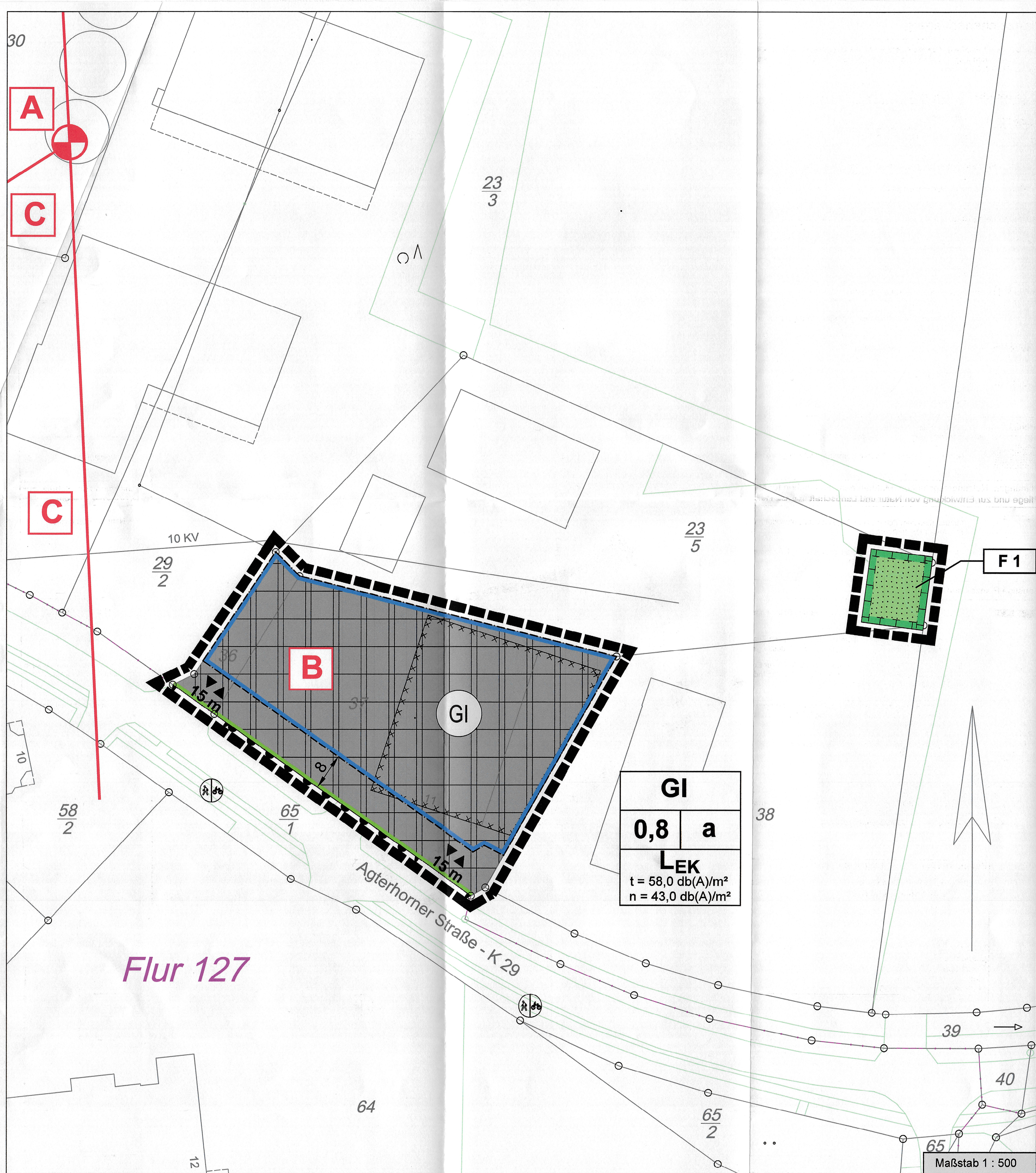




Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

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

F1 Fläche für Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahme) (siehe text. Festsetzung Nr. 6.1)

Sonstige Planzeichen

z. B. **LEK** Emissionskontingente (siehe text. Festsetzung Nr. 4.1)
t = 58,0 db(A)/m²
n = 43,0 db(A)/m²

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

x x x x Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Altlasten- und Altablagerebereich

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 **LGLN** Landesvermessungsbehörde und Landesvermessungsamt Niedersachsen

Landkreis Graftschaft Bentheim
Gemeinde : Laar
Gemarkung : Laar
Flur : 136
Maßstab : 1:1000

Dieser amtliche Plan und die für zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2012 (Nds. GVB 2012) geschützt. Die Verwertung für kommerzielle oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.07.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übergrößen der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

(Siegel)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen im Industriegebiet.

1.1.1 Das gesamte Industriegebiet dient 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 gesamten Industriegebiet die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal 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 Unzulässigkeit von Betrieben

1.2.1 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im gesamten Industriegebiet Betriebe, die radioaktive Stoffe verwenden oder ausstoßen 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 maximal zulässige Höhe der Firstoberkante beträgt 20,00 m.

2.1.3 Im gesamten Industriegebiet sind Überschreitungen für technische Dachaufbauten, Tragwerkstrukturen (Pylone) oder Schornsteine zulässig.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf im gesamten Industriegebiet nicht überschritten werden.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

3.1 Im gesamten Industriegebiet 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 Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

3.3 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 Zulässige Emissionskontingente nach DIN 45691

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (08:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 08:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²		
	LEK, tags	LEK, nachts
GI	58,0	43,0

Für den Richtungssektor C ist ein Zusatzkontingent für die Teilfläche GI in Höhe von 6 dB ausschließlich nachts zulässig. Die vorgenannte Kontingentierung bezieht sich auf die schützenswerten Wohnnutzungen in der Nachbarschaft des Baugebietes Nr. 14 "Einmündungsbereich K29/K20" der Gemeinde Laar. Für den Richtungssektor B ist dabei ein Zusatzkontingent für die Teilfläche GI in Höhe von jeweils 8 dB(A) tags und nachts zulässig.

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger Koordinaten:

X = 2551181,00 Y = 5832000,00

Der Richtungssektor A beginnt bei 235° rel. Nord und endet bei 355° rel. Nord.
Der Richtungssektor B beginnt bei 355° rel. Nord und endet bei 175° rel. Nord.
Der Richtungssektor C beginnt bei 175° rel. Nord und endet bei 235° rel. Nord.

Die Prüfung auf Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

4.2 Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Baugebietes, wenn der Beurteilungspegel der Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Baugebietes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

5. **Altablagerungen**

5.1 Sanierung der KW-Untergrundverunreinigungen

Die im Plangebiet gekennzeichneten Altablagerungen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Die Sanierungsarbeiten der Altablagerungen (Boden austauschen) sind der zuständigen Fachbehörde anzuzeigen und mit ihr abzustimmen sowie durch einen Fachgutachter zu begleiten und abzusichern.
- Der Sanierungsprozess ist durch die Untersuchung von Kontrollbohrungen zu belegen.
- Die ordnungsgemäße Entsorgung der belasteten Böden und des ggf. belasteten Bauschutts ist zu gewährleisten und nachzuweisen.
- Die einschlägigen Vorgaben des Arbeits- und Gesundheitsschutzes sind zu beachten
- Die Maßnahme ist in Form eines Abschlussberichts zu dokumentieren

6. **Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz**

Gemäß Umweltbericht sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes festgesetzt:

6.1 Auf den mit F1 gekennzeichneten privaten Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) 20 BauGB sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind flächendeckend mit Stieleiche, Feldahorn, Schwarzerle, Eberesche, Pfaffenhütchen, Hasel, Hundstee, Weißdorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Roter Hirtentagel und Schneeball zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Plangebiet:

- Bäume vor der Fällung auf Fledermäuse zu untersuchen, gegebenenfalls hat die Baumfällung zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen. Bei Gebäudeumbau oder -Abbrucharbeiten sind die Gebäude rechtzeitig auf Fledermäuse zu untersuchen. Werden Fledermäuse angetroffen sind Fledermauskästen an geeigneten Bäumen und Gebäuden anzubringen und die Abbrucharbeiten bis zum Abschluss der Jungenaufzucht/Ende der Winterruhe zu verschieben.
- Vor Umwandlung der Acker-/Grünlandflächen sind die Bereiche nach Bodenbrütern abzusuchen, bei Bedarf werden die Arbeiten nach Abschluss des Brutgeschäftes fortgesetzt.
- Alle v. g. Maßnahmen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim mitzuteilen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN
(es gelten jeweils die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugebietes gültigen Fassungen)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

HINWEISE

1. Schutz des Mutterbodens
Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gem. § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung und Vergeudung zu schützen.

2. Sollten bei den geplanten sau- und erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlieren 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, Ofener Straße 15, 28121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Telefon: 0441/799-2120. 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.

3. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Kabelkanalanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationsleitungen möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinie informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

4. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), sowie die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommene DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Emlichheim, 49821 Emlichheim, Hauptstraße 24, im Fachbereich 111- Bauamt und Bauverwaltung, 2. Obergeschoss während der Dienstzeiten eingesehen werden - DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006

5. Erläuterungen zu den festgesetzten Richtungssektoren zur Ermittlung der Zusatzkontingente.

Bebauungsplan Nr. 14

NORDEN

Westen **Osten** **Süden**

Richtungssektor **Richtungssektor** **Richtungssektor**

235° bis 355° **355° bis 175°** **175° bis 235°**

Bezugspunkt

A **B** **C**

GI

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung dieser 1. Änderung des Baugebietes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Laar den, ... Der Gemeindefeldirektor

Diese 1. Änderung des Baugebietes Nr. 14 "Einmündungsbereich K29/K20" wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & urp

Planungsbüro regionalplan & urp GmbH
Grafenstraße 12 • 49129 Freren
Tel.: 05922 30720-0 • Fax: 05922 30720-33

Freren, 11.10.2021 Planverfasser

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.01.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme des Vorwurfs dieses Baugebietes und der Begründung vom 18.01.2021 bis 19.02.2021 durchgeführt.

Laar den, 31.03.2021 Der Gemeindefeldirektor

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.01.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Laar den, 31.03.2021 Der Gemeindefeldirektor

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 10.06.2021 dem Entwurf dieser 1. Änderung des Baugebietes zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Embüren, 25.08.2021 Der Gemeindefeldirektor

Die 1. Änderung des Baugebietes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 16.07.2021 bis 17.08.2021 öffentlich ausgelegt.

Die von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Laar den, 25.08.2021 Der Gemeindefeldirektor

Der Rat der Gemeinde Laar hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diese 1. Änderung des Baugebietes in seiner Sitzung am 13.10.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Laar den, 18.10.2021 Der Gemeindefeldirektor

Der Satzungsbeschluss zu dieser 1. Änderung des Baugebietes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dieser Baugebietesplan ist damit am 30.10.2021 rechtverbindlich geworden.

Laar den, 01.11.2021 Der Gemeindefeldirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Baugebietesplan ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieser 1. Änderung des Baugebietesplan nicht geltend gemacht worden.

Laar den, ... Der Gemeindefeldirektor

GEMEINDE LAAR

Samtgemeinde Emlichheim

Landkreis Grafschaft Bentheim

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

"Einmündungsbereich K 29/K 20"

1. Änderung

-Urschrift-

Maßstab 1 : 5.000