

Hinweise

1. Schutz des Mutterbodens

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

2. Erdgasbewilligungsfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Kleingewerbegebiet an der K 29" befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erdgas-Bewilligungsfeldes "Emlichheim C" der Wintershall Holding AG, Erdölwerke.

3. Bahnlinie

Am südwestlichen Plangebietsrand verläuft die Bahnlinie Laarwald - Coevorden der Bentheimer Eisenbahn AG. Auf dieser Strecke werden Transporte abgewickelt, deren Umfang sich in den nächsten Jahren wesentlich erhöhen wird. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Zufahrten, 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.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

© 2017
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Katasteramt Nordhorn

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde : Laar
Gemarkung : Laar
Flur : 137
Maßstab : 1:1000

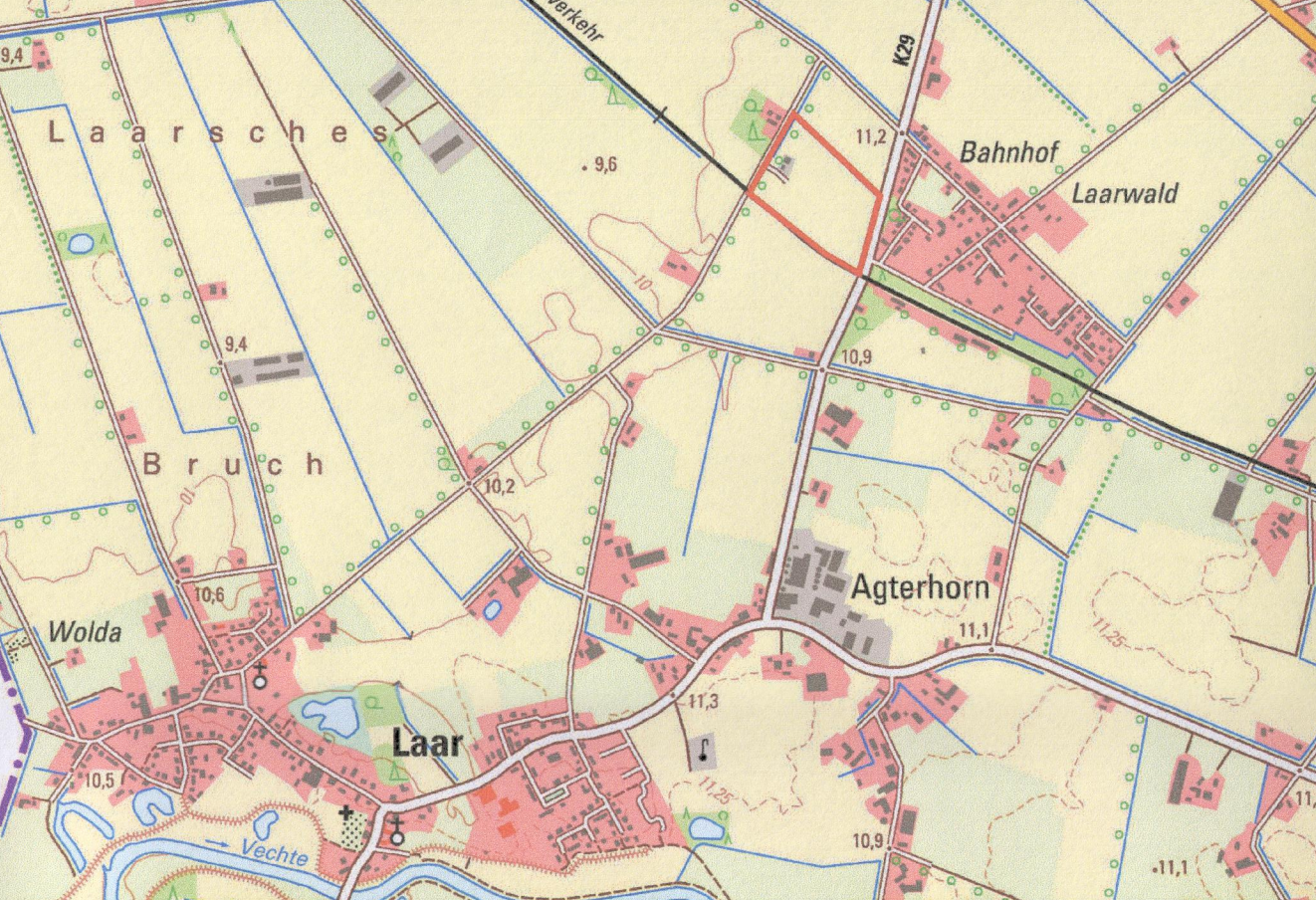
Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die 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 27.08.2018). 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.

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

(LS)



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

- 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablonen

GE	Art der baulichen Nutzung
0.8 a	Grundflächenzahl (GRZ)
PH = 20 m	Bauweise
IFSP	Firsthöhe in Metern über Straße
Regen 12.2.2018	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

- 5.2.1. Bahnanlagen

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

- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- RRB Regenwasserrückhaltenbecken

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- 10.1. Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

- 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,80m bis 2,50m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen im GE-Gebiet (Gewerbegebiet)

- 1.1.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein nicht zulässig.
1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 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, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

- 1.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im GE-Gebiet (Gewerbegebiet)

- 1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Europarks dienen allgemein zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind allgemein nicht zulässig.

- 1.3 Unzulässigkeit von Betrieben, die radioaktive Stoffe verwenden oder ausstoßen

- 1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im gesamten Gebiet 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 als Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante.
2.1.3 Im Gewerbegebiet 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 im Gewerbegebiet nicht überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Im Gewerbegebiet 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 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

- 3.3 Gemäß § 23 Abs. 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. Vorkkehrungen zum Schutz vor Immissionen

- 4.1 Im Gewerbegebiet sind immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) je m² der Betriebsfläche weder tags noch nachts 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. Die Berechnung der Immissionszielwerte an den Immissionspunkten erfolgt nach DIN 18005-1 (Stand: Mai 1987), Kapitel 5.1, Formel (14). Die Höhe der Flächenschallquellen beträgt 5 m über Grund.

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

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind auf der Fläche die vorhandenen Gehölzbestände (Strauch-Baumhecke) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Holzarten zu ersetzen. Stieleiche (Quercus robur), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Feld-Ahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia) in der Qualität: verpflanzte Heister, Höhe 150-200 cm.

- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf der Fläche eine Baumreihe aus Stieleiche (Quercus robur), Qualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 7 m. Die Baumreihe wird in den Zwischenräumen mit Bäumen 2. Ordnung - Feld-Ahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia) - in der Qualität: verpflanzte Heister, Höhe 150-200 cm und Sträuchern - Hundstose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus) - in der Qualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 100-150 cm unterpflanzt. In den Zwischenräumen erfolgt die Anpflanzung der Gehölze 2-reihig mit Abständen von 1,5 m in der Reihe und zwischen den Reihen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die oben genannten Gehölzarten zu ersetzen.

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 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 Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

7. Artenschutz

- 7.1 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. Weitere Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen.

8. Widmung der Straßen

- 8.1 Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gelten gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 6 NStrG als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

9. Bodendenkmalschutz

- 9.1 Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig (siehe hierzu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

10. Höhenlage baulicher Anlagen

- 10.1 Die OK Erdgeschossfußboden der Hauptgebäude darf nicht über +11,45 mNN liegen.

11. Verfügbarkeit der relevanten Normen

- 11.1 DIN - Normen und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, stehen bei der Samtgemeinde Emlichheim zur Einsichtnahme zur Verfügung, soweit diese nicht selbst rechtswirksam publiziert sind.

12. Inkrafttreten

- 12.1 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Kleingewerbegebiet an der K 29" treten die Festsetzungen des zur Zeit gültigen Bebauungsplanes außer Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Laar diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Kleingewerbegebiet an der K 29", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Laar, 10.06.2019

Gemeindedirektor

Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat am 26.07.2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 28.08.2018 bis 28.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Laar, 18.02.2019

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Laar hat am 14.03.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 01.04.2019 bis 02.05.2019 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Laar, 22.05.2019

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laar, 10.06.2019

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.06.2019 in den "Grafschafter Nachrichten" bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.06.2019 rechtsverbindlich geworden.

Laar, 19.06.2019

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Laar, _____

Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Samtgemeinde Emlichheim.

Emlichheim, 27.05.2019

Collmann von Schatteburg



Zollweg 11a • 49824 Laar
Internet: www.laar-vechte.de

Bebauungsplan Nr. 16 "Kleingewerbegebiet an der K 29" 1. Änderung

Maßstab: 1:1.000

Bearbeitung: CvS