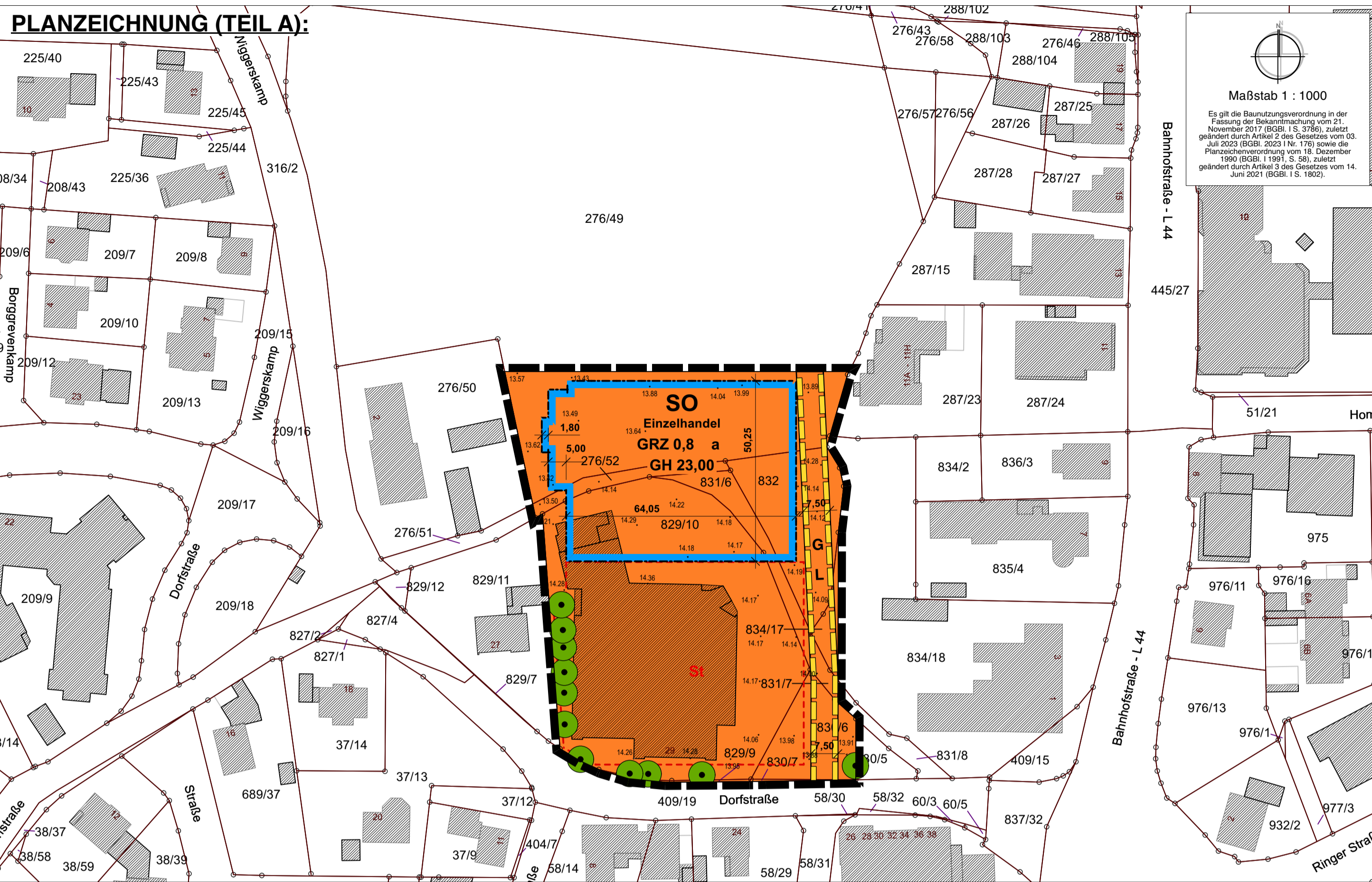


Satzung der Gemeinde Emlichheim über die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17a "Dorfstraße"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)	
SO	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	
z.B. GRZ 0,8	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
z.B. GH 23,00	Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (als Höchstmaß)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	
	Erhalt von Einzelbäumen
Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
II. SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Bemaßung in Meter
	Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (üNN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In dem Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften, Schnittblumen) zulässig. Die Verkaufsfläche darf höchstens 0,21 Quadratmeter je Quadratmeter Baugrundstück betragen.* Der Anteil von Gebrauchsrand- und Aktionsortimenten des aperiodischen Bedarfs darf insgesamt 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

*Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ somit eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.990 m² realisierbar.
 - Zusätzlich sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Paketstationen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
 - In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze und ihre Zufahrten und erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch technische Aufbauten wie z. B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
 - In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ können Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
 - In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.
- Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Auf den Flächen mit der Bezeichnung "GL" sind Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 50 BauNVO)**
 - Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Gemeinde Emlichheim gilt für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.
 - Technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien gruppiert anzuordnen.
 - Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.
 - Freistehende Werbeanlagen (wie beispielsweise Werbestelen, Werbepylone, Fahnenmasten, usw.) sind bis zu einer Höhe von 23,00 m üNN zulässig.
 - Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem und blinkendem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck von Fremdwerbung ist unzulässig.

Hinweise

Hinweise zum Gehölzschutz
Während der Baumaßnahme sind mechanische Schäden an zu erhaltenden Gehölzen zu vermeiden. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind bei der gesamten Baudurchführung anzuwenden. Dabei sind für die direkt an das Bauvorhaben angrenzenden Bäume insbesondere folgende Maßnahmen zu beachten, in die die ausführende Firma vor Baubeginn detailliert einzuweisen ist:
- Stammschutz durch eine 2 m hohe Bohlenummantelung mit Brettern (zum Baum hin abgepolstert).
- Auskoffnung / Abgrabung im Wurzelbereich nur in Handarbeit oder in Absaugtechnik. Wurzeln mit einem Durchmesser von größer / gleich 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und bei Schnittstellen kleiner / gleich 2 cm mit wachstumsfördernden Stoffen, bei Schnittstellen größer 2 cm mit Wundbehandlungsmitteln zu behandeln.
- Nach Beendigung der Baumaßnahme Beurteilung der Bäume durch eine Fachfirma der Baumpflege und gegebenenfalls Kronenlichtungsschnitt.
- Behutsames Arbeiten beim Andecken der Böschung im Bereich von Gehölzen unter Berücksichtigung der DIN 18920.
- Begleitung der gesamten Bauarbeiten durch einen Baumgutachter.

Artenschutzrechtliche Hinweise:
- Gehölz- / Baumfällungen Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28. / 29.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) vorgenommen werden. Zu fällende Bäume sind auf Höhlungen zu überprüfen, die als Fledermausquartier in Frage kommen.
- Gebäudeabbruch Ein Abbruch von Gebäuden darf nur zwischen Dezember und Februar erfolgen. Wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäudestrukturen ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden konnte, kann dieser Zeitraum ausgedehnt werden.

Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdbarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Emlichheim, den
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Emlichheim, den
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

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

Emlichheim, den
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Emlichheim, den
Gemeindedirektor

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von Evers & Partner Stadtplaner, Christian Evers & Wiebke Koops & Maren von Schnakenburg PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7 b, 20099 Hamburg.

Hamburg, den
Planverfasser

Planunterlage

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

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

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverwaltungsgesetzes (NKoMVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), hat der Rat der Gemeinde Emlichheim diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung mit Umweltbericht, erlassen:

Emlichheim, den
Gemeindedirektor

Übersichtsplan



Maßstab 1 : 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE EMLICHHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

3. Änderung BP Nr. 17a "Dorfstraße"

für das Gebiet der Gemarkung Emlichheim, Flur 16,
nördlich der Dorfstraße,
bestehend aus den Flurstücken 276/49 (tlw.), 276/52, 829/9, 829/10, 830/6, 830/7, 831/6 und 831/7.

Stand: August 2024

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Planungsbüro: Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg

