



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - 1.3.2. Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

| GE | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
|--------------------------------------|--|------------------------|---|
| GRZ | (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche) | | (Verhältnis der Summe der Geschoss-Flächen zur Grundstücksfläche) |
| Bauweise | (Flächen in Metern über Gelände) | | Festhöhe in Metern über Gelände |
| Flächenbezogener Schalleistungspegel | Tagwert | | Nachwert |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 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)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
- 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
- Sonstige Planzeichen
 - 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)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1. Zulässigkeit von Nutzungen in den GE1-Gebieten (Gewerbegebieten)
 - 1.1.1 Die Gewerbegebiete mit der Bezeichnung GE1 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben
 - 1.1.2 Gemäß §1(5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE1 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein nicht zulässig.
 - 1.1.3 Gemäß §1(5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein nicht zulässig.
 - 1.2. Zulässigkeit von Nutzungen in den GE2-Gebieten (Gewerbegebieten)
 - 1.2.1 Die Gewerbegebiete mit der Bezeichnung GE2 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
 - 1.2.2 Gemäß §1(5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE2 Anlagen für sportliche Zwecke allgemein nicht zulässig.
 - 1.2.3 Gemäß §1(5) sind in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein nicht zulässig.
 - 1.2.4 Gemäß §1(5) BauNVO sind in dem Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE2 Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Einzelverkehrs (33. Flächennutzungsplanänderung) dienen, allgemein zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des §1(10) BauNVO sind allgemein nicht zulässig.
 - 1.3. Zulässigkeit von Nutzungen in den GI1-Gebieten (Industriegebieten)
 - 1.3.1 Gemäß §1(4) BauNVO dienen die Industriegebiete mit der Bezeichnung GI1 vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die kein förmliches Verfahren nach §4 BImSchG i.V.m. §2 der 4. BImSchV (Spalte 1) erfordern. Anlagen, die einer entsprechenden Genehmigung bedürfen, können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 1.3.2 Gemäß §1(5) BauNVO sind in den Industriegebieten mit der Bezeichnung GI1 Tankstellen allgemein nicht zulässig.
 - 1.3.3 Gemäß §1(5) BauNVO sind in den Industriegebieten mit der Bezeichnung GI1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein nicht zulässig.
 - 1.4. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
 - 1.4.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten mit den Bezeichnungen GE1 und GI1 sind Einzelhandelsbetriebe allgemein nicht zulässig.
 - 1.4.2 Gemäß §1(4) BauNVO sind im gesamten Gebiet Betriebe, die radioaktive Stoffe verwenden oder ausstoßen, nicht zulässig.
 - 1.6. Energienutzung
 - 1.6.1 Sonnenkollektoren sind im gesamten Gebiet zulässig.
- 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 Gewerbe- und Industriegebieten mit den Bezeichnungen GE1, GE2 und GI1 sind Höhenbegrenzungen für technische Dachaufbauten, Traggerüstkonstruktionen (Pylonen) zulässig.
 - 2.1.4 Die Gesamthöhe von Windkraftanlagen darf als Höchstmaß 150,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der Höhenbegrenzung von Windkraftanlagen ist die gewachsene Geländeoberfläche nach §16 NBauO.
 - 2.2. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 4 BauNVO
 - 2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Gewerbegebieten und Industriegebieten mit den Bezeichnungen GE1, GE2 und GI1 nicht überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.1. In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
 - 3.2. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach §14 BauNVO. Soweit die Nebenanlagen den überbaubaren Bereich der öffentlichen Flächen überschreiten ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.
 - 3.3. Gemäß §2(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.
- Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen
 - 4.1. In den Baugebieten, für die ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt ist, gilt, dass im jeweils umgrenzten Bereich nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, 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 22:00 bis 6:00 Uhr.
- Ein- und Ausfahrten
 - 5.1. Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Flächen für Verkehrsbelegflächen und Regenrückhaltegräben entlang der Anliegerstraße dürfen für die Anlage von Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken unterbrochen werden. Prio Grundstück ist grundsätzlich nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von max. 10 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können in Abstimmung mit der Gemeinde weitere Zufahrten zugelassen werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - 6.1. Sofern eine Vermeidung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das auf den Gewerbe- und Industriegebieten 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 in den innerhalb der Straßenverkehrs- 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 Entleitung vorzubehandeln. Die Einrichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser sind zulässig.

Präambel
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. S.1722) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) vom 17.12.2010 (Nds.GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Gemeinde Laar diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Laar, 20.01.2017
Gemeindedirektor

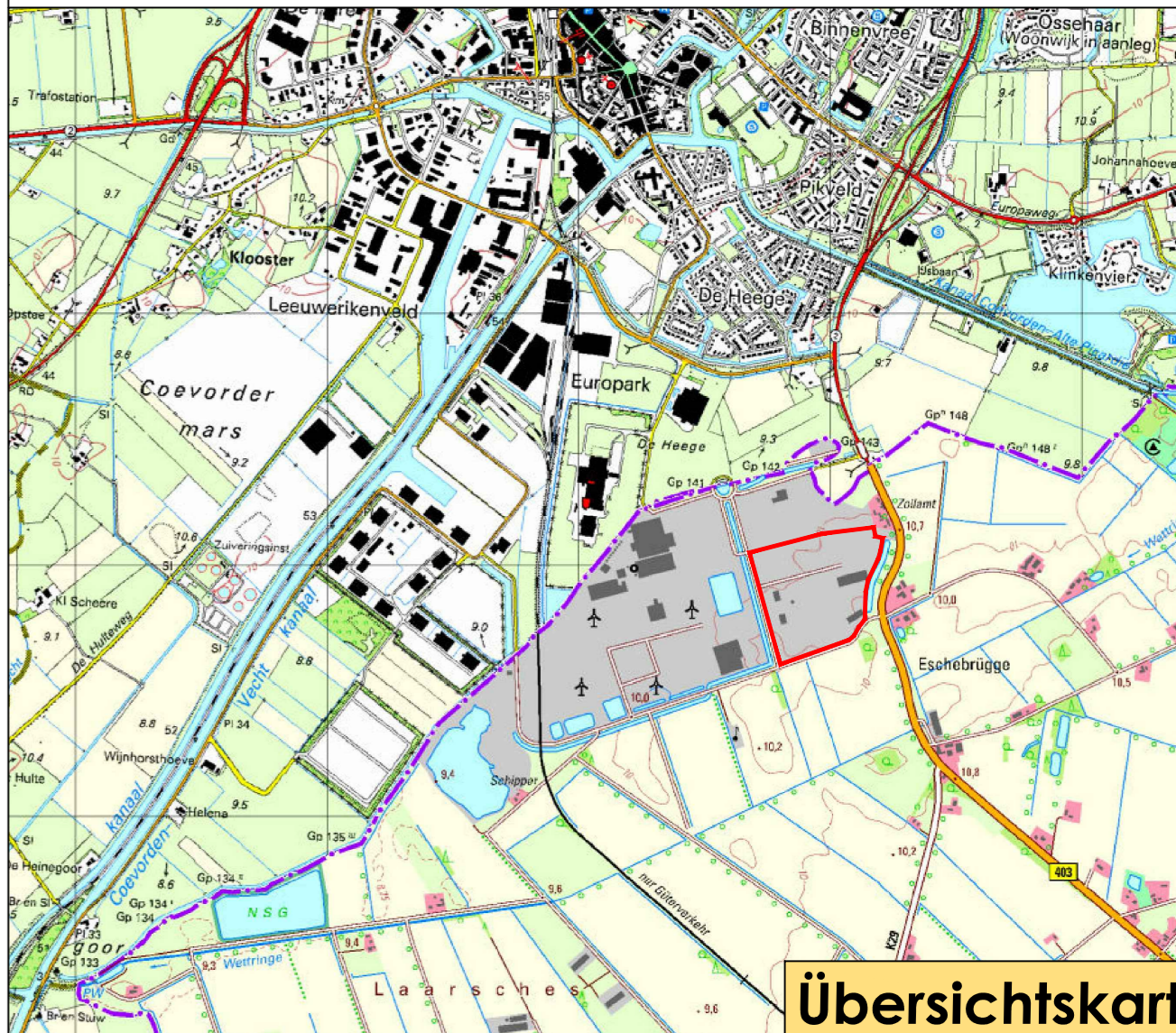
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch Dirk Collmann von Schattberg im Hause der Samtgemeinde Emlichheim.
Emlichheim, 20.01.2017
Collmann von Schattberg

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2017 bis 04.08.2017 (einschl.) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Laar, 30.10.2017
Gemeindedirektor

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xx.xx.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Laar, xx.xx.2017
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.2017 in den Grafschafter Nachrichten bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am xx.xx.2017 rechtsverbindlich geworden.
Laar, xx.xx.2017
Gemeindedirektor

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



GEMEINDE
Laar

Bebauungsplan Nr. 9

"Europark Teilbereich II"

2. Änderung

| | |
|-------------|------------|
| Maßstab: | 1:1.000 |
| Datum: | 13.03.2017 |
| Bearbeitet: | CVS |