

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Laar diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Kleingewerbegebiet an der K 29", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Laar, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 16 "Kleingewerbegebiet an der K 29" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Laar, den Bürgermeister

Planverfasser

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Laar aufgestellt von der:



Grontmij GfL GmbH Standort Meppen August-Prieshof-Straße 1 49716 Meppen

Meppen, den

im Einvernehmen mit der Gemeinde Laar i. A. Großpietsch

Laar, den

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laar, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laar, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat diesen Bebauungsplan nach nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laar, den Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im / in bekannt gemacht worden.

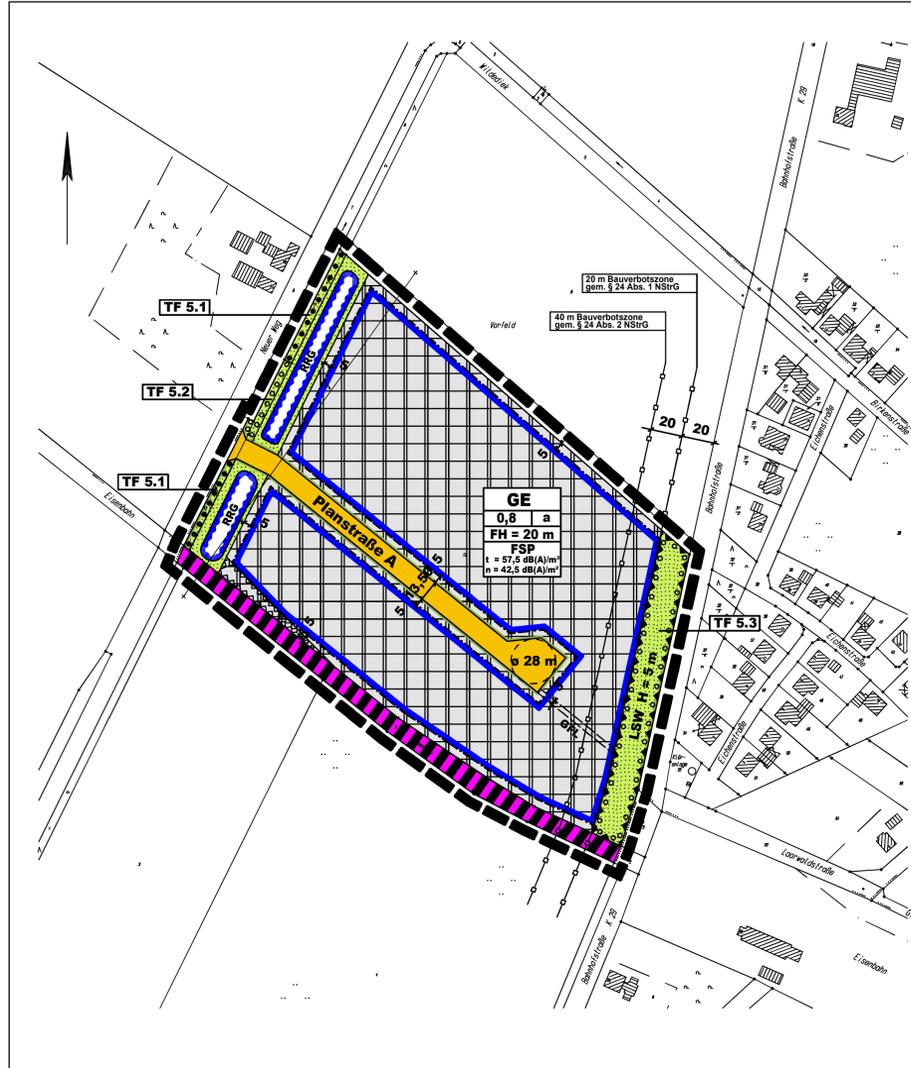
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Laar, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung - nicht - geltend gemacht worden.

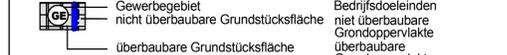
Laar, den Bürgermeister



Planunterlagen für Bauleitpläne n. BauGB. Samtgemeinde Emlichheim, Hauptstraße 24, 49824 Emlichheim. Includes a table with columns for Verwendungsbezeichnung, Datum, Bearbeiter, Maßstab, Kartengrundlage, and Höhenmaßstab.

PLANZEICHENERKLÄRUNG / BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN

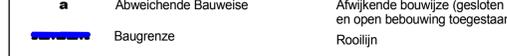
Art der baulichen Nutzung / Type gebouw gebruik (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung / Omvang van de bebouwing (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)



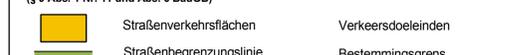
Bauweise, Baugrenzen / Bouwijze, bouwgrems (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Flächen für den überörtlichen Verkehr/ Räumten voor de suprarregionale Verkeer (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



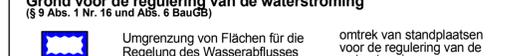
Verkehrsflächen / Verkeersdoeleinden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



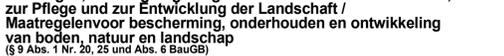
Grünflächen / Groenvorzieningen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



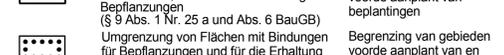
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses / Grund voor de regulering van de waterstroming (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft / Maatregelen voor bescherming, onderhouden en ontwikkeling van boden, natuur en landschap (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen / Overige aanduidingen



Füllschema der Nutzungsschablone z. B.

Table with columns: GE (0,7 a, FH = 45 m, FSP t = 65 dB(A)/m², n = 50 dB(A)/m²), Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise, FSP (Flächenbezogener Schalleistungspegel), Tagwert, Nachtwert.

Verklärung van de bestemmingsmatrix Als voorbeeld

Table with columns: B (0,7 a, FH = 45 m, FSP t = 65 dB(A)/m², n = 50 dB(A)/m²), bestemming, bebouwingsfactor, maximale bouwhoogte in meters, geluidvermogen/m², daagwaarde, nachtwaarde.

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 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 allgemein nicht zulässig.
1.1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen 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 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Europaparks dienen allgemein zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO sind allgemein nicht zulässig.

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

1.3.1 Gemäß § 1 (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 (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. Vorkerhungen zum Schutz vor Immissionen

4.1 Im Gewerbegebiet GE sind flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, 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 von 22:00 bis 6:00 Uhr.

4.2 Die flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z. B. Lärmminderung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der Schallausbreitung muss die Erhöhung der festgesetzten Flächenschalleistungspegel mindestens ausgleichen.

5. Anpflanzen 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. 25 b BauGB sind auf der Fläche die vorhandenen Gehölzbestände (Strauch-Baumhecke) zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechenden Gehölzarten zu ersetzen: Steieleiche (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. 25 a 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 - Hundsrose (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.

5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist der Lärmschutzwall mit Rasen anzulegen. Am Fuß des Walles bzw. im unteren Bereich der Böschung ist jeweils auf der östlichen und der westlichen Seite eine Baumreihe aus aus Stieleiche (Quercus robur), Qualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 7 m. Die weitere Fläche des Walles ist mit Sträuchern den Arten Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Hartrieel (Cornus mas) in der Qualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 100 - 150 cm zu bepflanzen; der Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m. 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 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 Einleitung vorzubehandeln. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist auf der 3 m breiten Fläche südlich der Wendeanlage der Planstraße A ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde zu belasten.

HINWEISE

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

2. Erdgas-Bewilligungsfeld
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Europark Teilbereich III - Teilschnitt B" befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erdgas-Bewilligungsfeldes "Emlichheim C" der Wintershall Holding AG, Erdölwerke.

3. Am südwestlichen Plangebietsrand verläuft die Bahnlinie Laarwald - Coevorden der Bentheimer Eisenbahn AG. Auf dieser Strecke werden ausschließlich Gütertransporte 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 zukünftig, 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 lärmetechnische Anlagen oder andere Präventivmaßnahmen geltend gemacht werden.

- 4. Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Kreisstraße
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- 1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

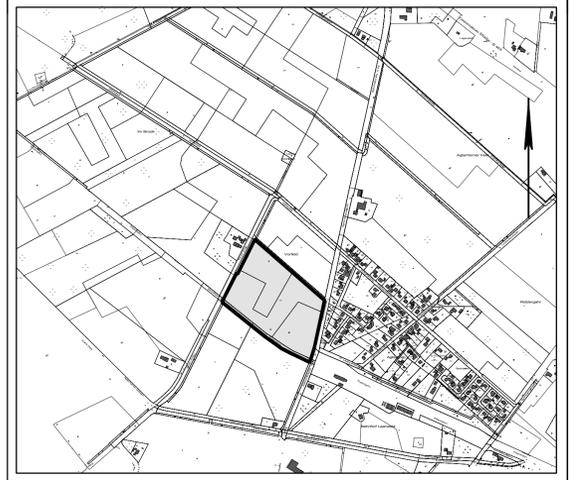
- 5. Anbauverbote und Anbaubeschränkungen nach § 24 NStrG
20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

(es gelten jeweils die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassungen)

- Baugesetzbuch (BauZB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Übersichtskarte M. 1: 10.000



Bebauungsplan Nr. 16 "Kleingewerbegebiet an der K 29"

GEMEINDE LAAR

SAMTGEMEINDE EMLICHHEIM LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Table with columns: Projekt-Leit., CAD-Bearb., geprüft, Projekt-Nr., Projekt-Datei, Maßstab. Includes contact information for Grontmij | GfL.

Grontmij | GfL logo and contact information: August-Prieshof-Straße 1, 49716 Meppen, Telefon +49 5931 5964-0, Telefax +49 5931 5964-19, DGS-zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000, Reg.-Nr.: 206381 CM.