Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Emstek diesen Bebauungsplan Nr. 132 "Mühlencenter II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Emstek, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Cloppenburg -
..... den .....

Katasteramt Cloppenburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Emstek, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des 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 Nr. 132 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emstek, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 132 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emstek, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Emstek ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 132 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Emstek, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 132 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 132 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emstek, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek, den .....

GEMEINDE EMSTEK
Der Bürgermeister

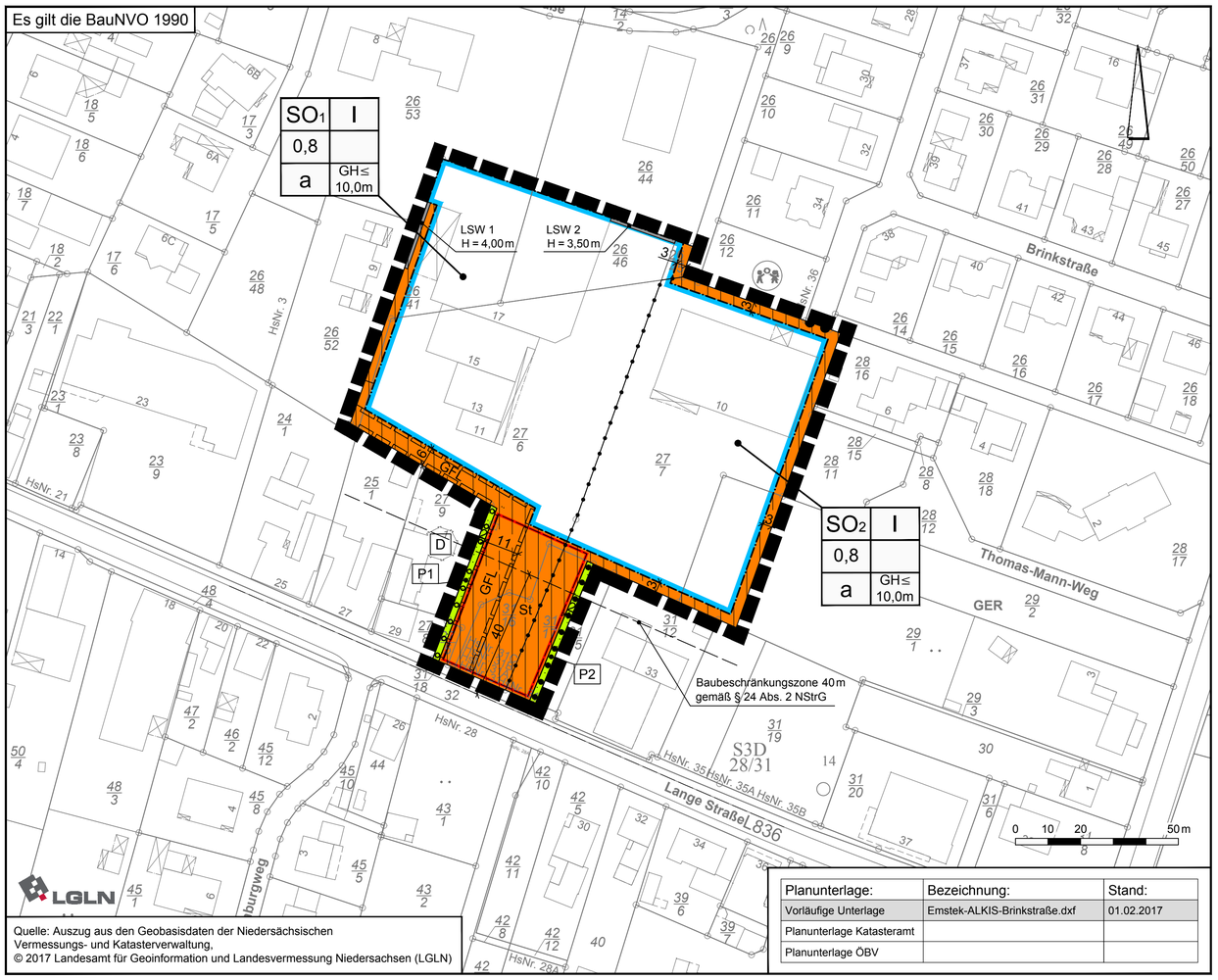
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
das Verfahren dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 245 c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) abgeschlossen worden.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	Emstek-ALKIS-Brinkstraße.dxf	01.02.2017
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstige Sondergebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 10,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze

LSW — Lärmschutzwand

GFL — mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO_1: Zulässig sind

- Lebensmittelvollsortimenter. Der Lebensmittelvollsortimenter darf pro m^2 Sondergebietsfläche (SO 1) eine maximale Verkaufsfläche (VK) von 0,1861313 m^2 aufweisen (Verkaufsfläche Lebensmittelvollsortimenter insgesamt maximal 1.530 m²),
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und -räume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze für SO_1 und SO_2 (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und dem mit St gekennzeichneten Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche)

SO_2: Zulässig sind

- Lebensmitteldiscounter. Der Lebensmitteldiscounter darf pro m^2 Sondergebietsfläche (SO 2) eine maximale Verkaufsfläche (VK) von 0,1741553 m^2 aufweisen (Verkaufsfläche im SO 2 maximal 1.000 m²),
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und -räume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze für SO_1 und SO_2 (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und dem mit St gekennzeichneten Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 25 % überschritten werden (0,8+0,2=1,0).

2.2 Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximale Oberkante Gebäude gemäß Planeinschrieb, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der "Lange Straße" (L 836) im Zufahrtsbereich. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis maximal 75 m zulässig.

4. Anschluss der Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

An der Lange Straße (L 836) sind maximal 2 Zu- und Abfahrten in einer maximalen Breite von je 8,0 m zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen) auszuführen. Davon ausgenommen sind die Fahrspuren.

6. Geh- und Fahrrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird zugunsten der Erschließung des Flurstücks 26/52 und 27/9 festgesetzt.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.1 Innerhalb der Fläche P 1 ist eine einreihige Hecke in einem Pflanzabstand von 50 cm zwischen den Pflanzen in einer Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 80 cm anzulegen. Die Hecke ist dauerhaft in einer Höhe von 80 cm zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Hecke darf durch zwei Zufahrten zum westlich angrenzenden Grundstück unterbrochen werden. In einem Pflanzabstand von 10 m ist ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12-14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Es sind Arten aus folgender Auswahl zu verwenden:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Hecke:	
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Bäume:	
Stiel-Eiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus intermedia "Brouwers"
Winterlinde	Tilia cordata
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"

7.2 Innerhalb der Fläche P 2 ist eine einreihige Hecke in einem Pflanzabstand von 50 cm zwischen den Pflanzen in der Pflanzqualität Strauch, 2 x verpflanzt, 80 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist die Hecke zu ersetzen. Die Hecke darf durch eine Wegeverbindung zum östlich gelegenen Flurstück unterbrochen werden. Die Höhe der Hecke darf maximal 80 cm betragen.

7.3 Je 10 Stellplätze ist ein Baum als Hochstamm in einer Pflanzqualität Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Es sind Arten aus folgender Auswahl zu verwenden:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Baumhasel	Corylus colurna
Birne	Pyrus calleryana "Chanticleer"
Mehlbeere	Sorbus intermedia "Brouwers"
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

8. Lärmschutzwand

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte Lärmschutzwand LSW 1 muss eine Höhe von 4,00 m aufweisen. Die Höhe bezieht sich auf die direkt südlich angrenzende Parkplatzfläche.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte Lärmschutzwand LSW 2 in einer Höhe von 3,50 m ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur erforderlich, soweit das nördlich angrenzende Grundstücke gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Brinkstraße" mit schützenswerten Aufenthaltsräumen bebaut wird. Die Höhe von 3,50 m bezieht sich auf die direkt südlich angrenzende Parkplatzfläche.

Gemäß VDI 2729, Blatt 1 sollte das Schalldämm-Maß der Wand mindestens 10 dB über dem Schirmwert der Wand liegen. Wenn dies der Fall ist, kann die Schalltransmission durch die Wand gegenüber dem Schallanteil, der über die Oberkante der Wand gebeugt wird, vernachlässigt werden. Ein entsprechendes Schalldämm-Maß wird erreicht, wenn die Wandfläche vollständig geschlossen ist und eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/qm aufweist (bei Frequenzen oberhalb von 250 Hz).

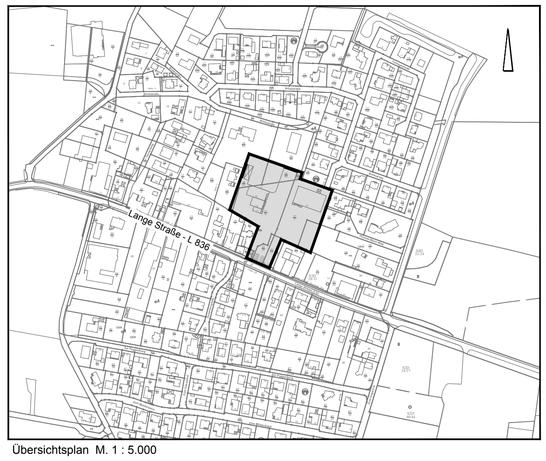
Öffnungen im unteren Bereich von Lärmschutzwänden (z.B. zur Ableitung von Oberflächenwasser) und Undichtigkeiten in der Wandkonstruktion können zu erheblichen Verschlechterungen des Einfügungsdämpfungsmaßes führen und sollten daher vermieden werden.

HINWEISE

1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Mühlencenter" treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 132 „Mühlencenter II" außer Kraft.
2. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Cloppenburg als zuständige Denkmalschutzbehörde zu melden.
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
5. Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich eine denkmalgeschützte Mühle. Von der Mühle geht auch eine denkmalschützende Wirkung auf die Umgebung aus. Bauvorhaben im Bereich des Sondergebietes sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.
6. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
7. Die DIN-Normen, auf die die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Bezug nehmen, können im Rathaus der Gemeinde Emstek während der Dienstzeiten eingesehen werden.
8. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg (61 Planungsamt, Eschstraße 29, 49661 Cloppenburg, Tel 04471 / 150) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie (Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestartet.
9. Umgebungsschutz (gemäß §8 NDSchG -Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen- und § 10 NDSchG „Genehmigungspflichtige Maßnahmen" Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
   Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans sind entsprechend §8 NDSchG und § 10 NDSchG hinsichtlich der Gestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und denkmalrechtlich zu beantragen.
10. 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG
    Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

Gemeinde Emstek
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 132
"Mühlencenter II"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2017 | Entwurf | M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de