



5. Das o.g. Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz findet regelmäßig tags und nachts Erprobungsbetrieb statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Neubörger diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Sitzung am 20.12.2018 als Satzung beschlossen.

Neubörger, den 20.12.2018
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Neubörger hat in seiner Sitzung am 13.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Neubörger, den 30.12.2018
Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen © 2018

Planunterlage erstellt von: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de
Auftragsnummer: 181020

Gemarkung: Neubörger **Flur:** 2
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.08.2018). 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.
Dörpen, den 25.02.2019
ObVI Haarmann, Dörpen (Amtliche Vermessungsstelle)
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 30.12.2018
Gemeindedirektor

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Die Öffentlichkeit ist am 15.05.2018 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.05.2018 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubörger, den 20.12.2018
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Neubörger hat in seiner Sitzung am 16.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom 04.10.2018 bis 06.11.2018 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Neubörger, den 20.12.2018
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Neubörger hat in seiner Sitzung am 20.12.2018 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" sowie die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Neubörger, den 20.12.2018
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2019 im Amtsblatt Nr. 6/2019 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" ist damit am 15.03.2019 rechtsverbindlich geworden.

Neubörger, den 15.03.2019
Gemeindedirektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße", nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Neubörger, den _____
Gemeindedirektor

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Neubörger, den _____
Gemeindedirektor

**Festsetzungen des Bebauungsplanes
Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m der Bauzeichnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Bestandsangaben**
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
 - Gebäude mit Hausnummer

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Fläche
 - GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Fläche

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,8
max. GH 15,0 m
max. OKF 0,5 m
- Grundflächenzahl
Gebäudehöhe als Höchstmaß
maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze

- 4. Verkehrsflächen**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Trennung der Teilbereiche nach Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691

Textliche Festsetzungen

1. **GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):** dient der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben, Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. **MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO):** Dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.
3. **Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO):** Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
4. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) liegen.
5. **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6), 15,00 m.
6. **Bezugspunkt zu den textlichen Festsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Surwolder Straße (K113), gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
7. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1	62	47
TF 2	62	47

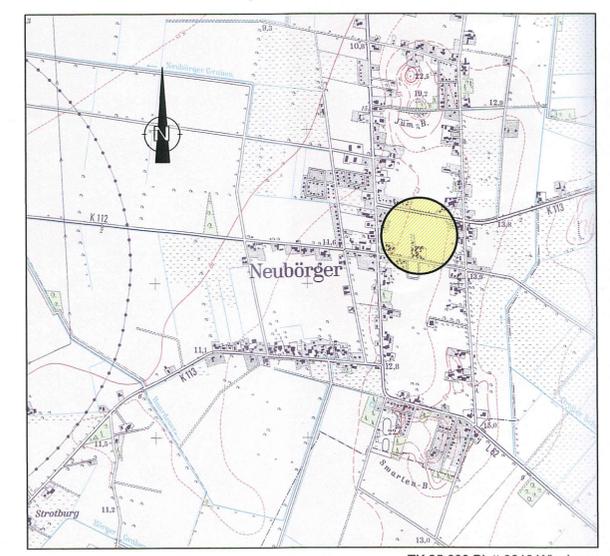
- Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.
8. **Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.
9. **Verkehrliche Erschließung:** Die Genehmigungen der direkten verkehrlichen Erschließungen der Grundstücke zur Kreisstraße 113 werden im Zuge des jeweiligen Bauantrages mit erteilt. Die hierzu erforderlichen Nebenbestimmungen werden Bestandteil der Baugenehmigung.
10. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77k „Netzinfrastruktur von Gebäuden“ gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Hinweise

- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
- Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- Von der Landesstraße 62 und der Kreisstraße 113 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalfolge anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

**Gemeinde Neubörger
Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland**

**Bebauungsplan Nr. 26
"Gewerbegebiet an der Surwolder Straße"**



Stand: 20.12.2018
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)