

| | |
|---|---------|
| (MI) | --- |
| --- | GRZ 0,6 |
| I | --- |
| max. GH 10,0 m max. SH 0,5 m Höhenbezugspunkt siehe Textl. Festsetzungen Nr. 1.1.1 | |

Füllschema der Nutzungsschablone:

| Art der baulichen Nutzung | Geschäftszahl |
|---------------------------------|------------------|
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| maximale Höhe baulicher Anlagen | |

- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen in der Umgebung und den daraus resultierenden zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
- Von der Landesstraße 62 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
- 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. Wohnungseigentümer müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie §13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Neubörger diesen Bebauungsplan Nr. 28 "Westlich Aschendorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Sitzung am 15.07.2019 als Satzung beschlossen.

Neubörger, den 15.07.2019
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat in seiner Sitzung am 25.10.2018 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Westlich Aschendorfer Straße" beschlossen.

Neubörger, den 15.07.2019
Gemeindedirektor

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 28 "Westlich Aschendorfer Straße", wird gem. § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Neubörger, den 15.07.2019
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat in seiner Sitzung am 15.07.2019 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 28 "Westlich Aschendorfer Straße" sowie die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Neubörger, den 15.07.2019
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 28 "Westlich Aschendorfer Straße", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.08.2019 im Amtsblatt Nr. 19/2019 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 28 "Westlich Aschendorfer Straße", ist damit am 30.08.2019 rechtsverbindlich geworden.

Neubörger, den 30.08.2019
Gemeindedirektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Westlich Aschendorfer Straße", sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 28 "Westlich Aschendorfer 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 Planzeichenerklärung 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 Bauordnungsverordnung 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

30 Gebäude mit Hausnummer
nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

1. Art der baulichen Nutzung

(MI) Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. GH 15,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
max. SH 0,5 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosßfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Hauptversorgungsleitung (Stromversorgungskabel der EWE)

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

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

private Flächen

7. Sonstige Planzeichen

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStRG

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Höhe baulicher Anlagen**
 - 1.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
 - 1.2 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - 1.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 10,00 m über dem Bezugspunkt.
- Zahl der Vollgeschosse**

Ausnahmsweise ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Festsetzung 1.1) eingehalten werden.
- Baubeschränkungszone**

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.
- Sichtdreiecke**

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.
- Oberflächenentwässerung**

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne, diese angeordnet an der Grundstücksgrenze) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.
- Bestandsschutz**

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Aschendorfer Straße“ planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.
- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 28 „Aschendorfer Straße“ werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 „Gewerbegebiet Englandsweg“ (rechtswirksam seit dem 14.09.2001), Nr. 12 „Gewerbegebiet Erweiterung“ (rechtswirksam seit dem 18.01.1989) und Nr. 6 „Gewerbegebiet - 1. Änderung“ (rechtswirksam seit dem 15.08.2002) in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Hinweise

- 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 Denkmalpflege 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.
- Das 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.

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 ©2019

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: 190080

Gemarkung: Neubörger Flur: 13

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.02.2019). 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 12.09.19
ObVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)
Haarmann
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des B-Planes Nr. 28 "Westlich Aschendorfer 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 15.07.2019
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 24.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 28 "Westlich Aschendorfer Straße" und die Entwurfsbegründung haben vom 01.02.2019 bis einschließlich 08.03.2019 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

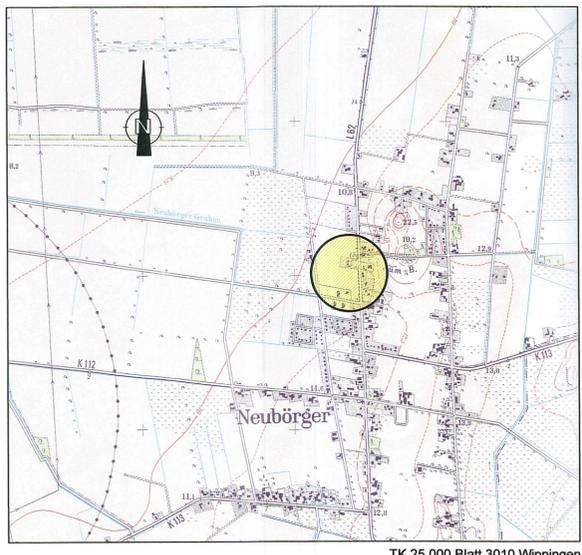
Neubörger, den 15.07.2019
Gemeindedirektor

Gemeinde Neubörger
Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr.28

"Westlich Aschendorfer Straße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



TK 25.000 Blatt 3010 Wippenen
Stand: 15.07.2019
Urschrift

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