

Maßstab: 1:1.000

GE	GRZ 0,8
---	---
---	---
max. GH = 15,00 m	
max. OKF = 0,5 m	
Höhenbezugspunkt siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5	

Füllschema der Nutzungsschablone:	
Art der baulichen Nutzung	
Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	

### Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), i.V.m der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### Bestandsangaben

vorhd. Bebauung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Fläche

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
max. GH 15,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß  
max. OKF 0,5 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahn-  
auslinie vor der jeweiligen Gebäudemitte

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Teilflächen

#### Textliche Festsetzungen

- GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):** dient der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO):** Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
- 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. 5) liegen.
- Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5), 15,00 m.

- 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.
- 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.
- Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser 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.
  - 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.
  - 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 Geruchsbelastigungen 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 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 zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 8605 oder (05931) 44-2173.
- 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 Erprobungsversuche 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 (NKMVG) hat der Rat der Gemeinde Neubörger diesen Bebauungsplan Nr. 29 "I. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Sitzung am 08.06.2022 als Satzung beschlossen.

Neubörger, den 08.06.2022  
  
 Gemeindedirektor

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 29 "I. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Neubörger, den 08.06.2022  
  
 Gemeindedirektor

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemarkung: Neubörger Flur: 2  
 Maßstab: 1 : 1000

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

L4-65/2021 © LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2021). 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.

Papenburg, den 15.07.22  
  
 (Unterschrift)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "I. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" wurde ausgearbeitet von:  
 THOMAS HONNIGFORT  
 Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement  
 Nordring 21 · 49733 Haren (Ems)  
 Tel.: 05932-50 35 15 · Fax: 05932-50 35 16

Haren (Ems), den 06.06.2022

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 26.05.2021 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.  
 Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.05.2021 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubörger, den 08.06.2022  
  
 Gemeindedirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "I. Erweiterung 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 25.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "I. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom 08.11.2021 bis 13.12.2021 (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 08.06.2022  
  
 Gemeindedirektor

### Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 17.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "I. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom 28.03.2022 bis 28.04.2022 (einschließlich) gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Neubörger, den 08.06.2022  
  
 Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat in seiner Sitzung am 08.06.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 29 "I. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" sowie die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Neubörger, den 08.06.2022  
  
 Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 29 "I. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.07.2022 im Amtsblatt Nr. 301/2022 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 29 "I. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" ist damit am 24.07.2022 rechtsverbindlich geworden.

Neubörger, den 29.07.2022  
  
 Gemeindedirektor

### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 "I. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 29 "I. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße", nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

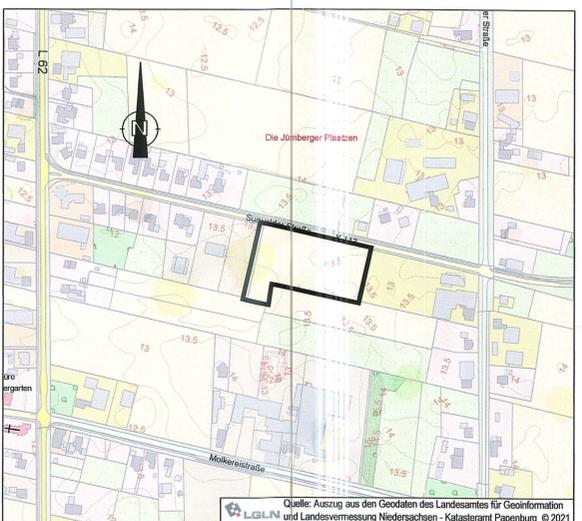
Neubörger, den \_\_\_\_\_  
 Gemeindedirektor

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Neubörger, den \_\_\_\_\_  
 Gemeindedirektor

## Gemeinde Neubörger Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

# Bebauungsplan Nr. 29 "I. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Papenburg © 2021  
 Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 08.06.2022  
 Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
  
 Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung  
 Freiraumplanung · Projektmanagement