



**GEMEINDE  
SALZBERGEN**

**Bebauungsplan Nr. 17  
6. vereinfachte Änderung**

**„Industriegebiet“**

**Satzung**

**Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Projektnummer: 220524  
Datum: 2021-04-06

**IPW**<sup>■</sup>  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

<b>1. Satzung</b>	<b>S. 2</b>
<b>2. Anlage: Geltungsbereich</b>	<b>S. 3</b>
<b>3. Verfahrensvermerke</b>	<b>S. 4</b>

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2021-04-06

Proj.-Nr.: 220524

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen  
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund der §§ 1 (3), 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Gemeinde folgende Satzung beschlossen:

Salzbergen, den

Gemeinde Salzbergen  
Der Bürgermeister

## GELTUNGSBEREICH

Die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist in der Anlage zu dieser Satzung beigelegt.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, Ursprungsplan und der 1. bis 5. Änderung werden aufgehoben und durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt, ansonsten behalten die Festsetzungen der Ursprungsplanung einschließlich der 1. bis 5. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

### § 1 Abweichende Bauweise

Die Gebäudelängen dürfen mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände nach der NBauO sind einzuhalten.

### § 2 Ausschluss von Nutzungen

#### a) Warensortimente des Einzelhandels

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher unzulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist (gemäß § 1 (9) BauNVO):

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerieartikel, Wasch- und Reinigungsartikel und Arzneimittel,
- Schreibwaren und Bücher/ Zeitschriften,
- Oberbekleidung,
- Schuhe, Spielwaren und Sportartikel,
- Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel,
- Musikalien, Ton- und Bildträger (z.B. Schallplatten, CD's,),
- Elektrohausgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. weiße Ware),
- Radios, Hifi-Geräte, Videogeräte, Fernseher, Computer usw. (sog. braune Ware)
- Schnittblumen, Gestecke.

b) Abweichend von der Regelung unter (a) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortiment bis zu 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 80 m<sup>2</sup>, zulässig (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO).

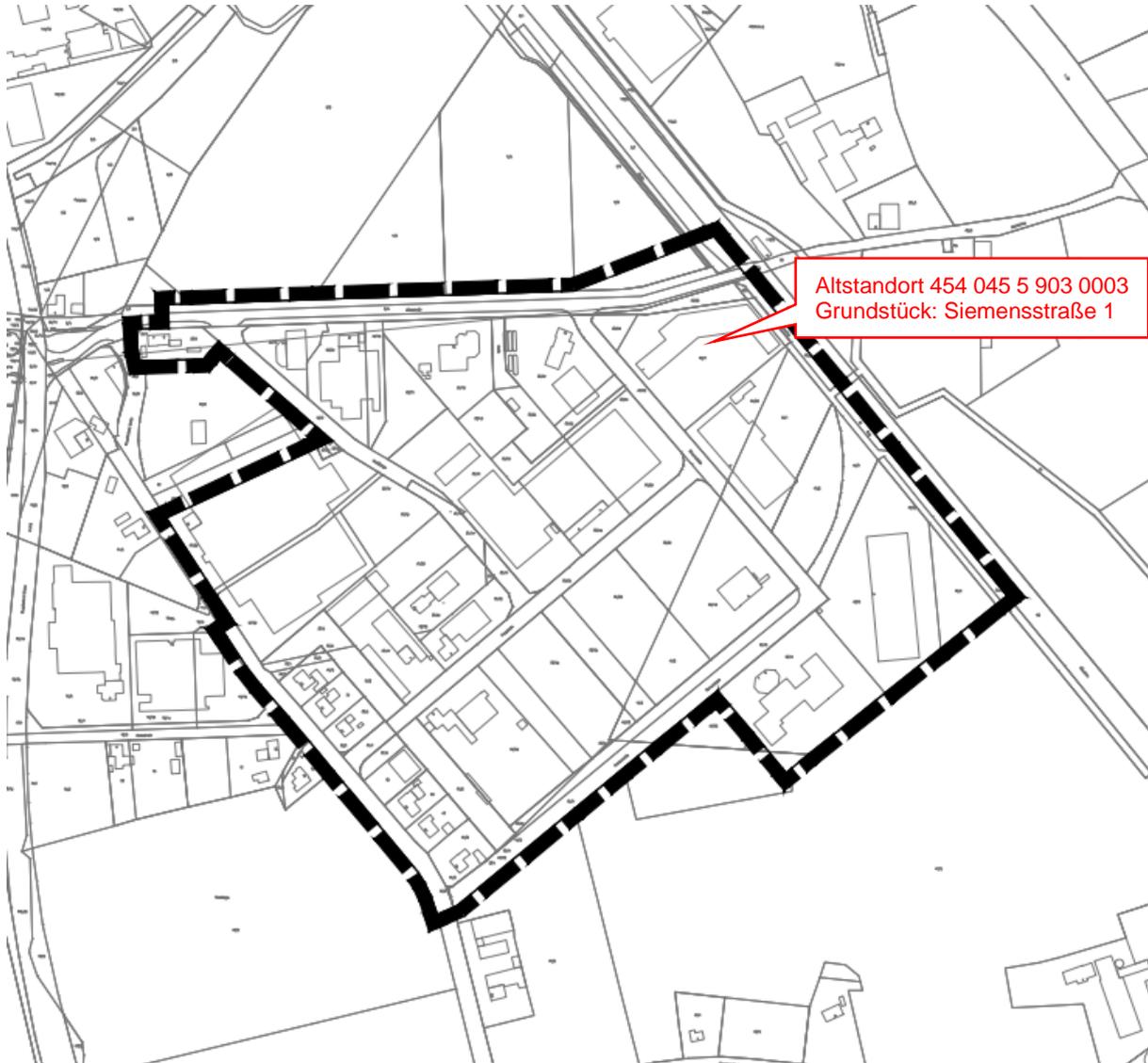
c) Abweichend von der Regelung unter (a) sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher im Gewerbegebiet zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Handwerksbetriebs untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Gesamtfläche betragen, höchstens jedoch 100 m<sup>2</sup>.

d) Betriebe, die lediglich einen Fabrikverkauf zum Gegenstand haben oder in Form eines Factory-Outlet-Centers (FOC) oder ähnlichen Outlet-Store betrieben werden, sind nicht zulässig.

e) Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Diskotheken) die nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

### § 3 Außerkrafttreten von Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, Ursprungsplan und der 1. bis 5. Änderung treten außer Kraft und werden durch die textlichen Festsetzungen der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ersetzt.

**Anlage:****Abb.: Bebauungsplan Nr. 17 (Ursprungsplan, Ausschnitt o.M.)****Hinweis:**

Im Planungsgebiet liegt ein im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 045 5 903 0003 registrierter Altstandort „Autowrackplatz Strehlow“ (Gemarkung Salzbergen, Flur 24, Flurstück 32/1, 33/65). Auf dem Gelände wurden über einen längeren Zeitraum Autowracks gelagert. Die Abfälle wurden seinerzeit geräumt. Jedoch liegt dem Landkreis Emsland keine Gefährdungsabschätzung/ Orientierende Bodenuntersuchung vor, so dass Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

In Bezug auf den Altanlagenstandort wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Entnahme von Grundwasser zur Nutzung als Trinkwasser auszuschließen ist. Im Falle einer geplanten Grundwasserentnahme zu Brauchwasserzwecken sollte das entnommene Grundwasser vorher laboranalytisch untersucht und gutachterlich bewertet werden. Tiefbauarbeiten sind in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, (eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen) vorab abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.

## VERFAHRENSVERMERKE (Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB)

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Salzbergen, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Salzbergen  
Der Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, 6. vereinfachte Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 21 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, 6. vereinfachte Änderung und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme aufgefordert.

Salzbergen, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Salzbergen  
Der Bürgermeister

### 3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat diese 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ (gemäß § 10 BauGB) beschlossen.

Salzbergen, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Salzbergen  
Der Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Salzbergen, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Salzbergen  
Der Bürgermeister

### Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften wurde gemäß § 215 BauGB hingewiesen. Innerhalb der Frist eines Jahres seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wurde eine Verletzung der in der Bekanntmachung bezeichneten Vorschriften nicht geltend gemacht. Etwasige Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Salzbergen, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Salzbergen  
Der Bürgermeister