



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Außerkräfttreten von Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 50 "Industriegebiet Holsterfeld 1. Änderung und Erweiterung" tritt außer Kraft, soweit er durch die Festsetzungen der rechtskräftigen Änderungen (1., 2., 5., 6., 8., 9. und 11. Änderung) erfasst wird.

§ 2 Einfriedung der Grundstücke

Entlang der B 70 sind die Baugrundstücke außerhalb der Bauverbotszone fest und lückenlos mit Zäunen, Hecken o.ä. einzufrieden.

§ 3 Maximale Bauhöhe

Die max. zulässige Bauhöhe im Plangebiet beträgt 73 m ü. NN.

§ 4 Nutzungsregelungen

a) in dem GE- und SO-Gebiet gilt:

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 Abs. 9 BauNVO):

- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Drogerie-, Parfümerie-, Apothekenwaren
- Papier-/ Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittwaren
- Sanitätswaren
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Baby-/ Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Wohnaccessoires
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen/ Antiquitäten
- Haus-/ Tisch-, Bettwäsche - Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik, Foto/ Zubehör
- Musikalien, Münzen, Briefmarken
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte
- Computer/ Zubehör, Telekommunikation
- Heimtextilien, Gardinen/ Zubehör
- Lampen/ Leuchten
- Fahrrad/ Zubehör

b) Abweichend von der Regelung unter (a) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortiment bis zu 10% der Verkaufsfläche, maximal jedoch 80m², 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 Geschäftsfläche des Handwerksbetriebes untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf max. 10% der Gesamfläche betragen, höchstens jedoch 100m².

d) Im SO-Gebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- d)1. Die für das gesamte Sondergebiet (Ursprungsplanung) raumordnerisch abgestimmten Branchen und Größenordnungen der maximalen Verkaufsflächen gelten auch für das - durch die 13. Änderung erweiterte - Sondergebiet (Ursprungsplanung einschließlich 13. Änderung) weiterhin. Die im Bereich der 13. Änderung geplanten/ realisierten Verkaufsflächen sind auf die unten genannten maximalen Verkaufsflächen des Gesamt-Sondergebietes anzurechnen. Im gesamten SO-Gebiet (Ursprungsplanung einschließlich Erweiterungsbereich der 13. Änderung) sind insofern folgende großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig:
 - Fachmärkte für Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 2.000 qm,
 - Fachmärkte für Gartenbedarf mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 1.500 qm,
 - Küchen-Center mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 2.000 qm,
 - in den großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind Ergänzungs- und Randsortimente in einer Größenordnung von maximal 8 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die oben angegebenen maximalen Verkaufswerte dürfen nicht überschritten werden.

d)2. In den großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen keine eigenständigen Ladeneinheiten (Shopzeilen) für die unter a) aufgeführten Neben- und Randsortimente eingerichtet werden.

d)3. Über die großflächigen Einzelhandelsbetriebe hinaus sind unter Berücksichtigung der Nutzungsbeschränkungen gem. Nrn d)1. - d)2. innerhalb des Sondergebietes folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Versandhandels
- Betriebe des Autohandels
- Betriebe des Großhandel/Industriebedarf
- Gewerbebetriebe aller Art ohne Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

d)4. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

f) Bordelbetriebe
Im Plangebiet sind Bordelbetriebe, die nach den §§ 8 bzw. 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (als Gewerbebetriebe aller Art) allgemein zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

§ 5 Immissionsschutz (im SO-Gebiet)

Im Bereich des SO-Gebietes (bis 60 m Abstand zur Achse der B 70) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Süd- bis Südwestseiten und den Ostseiten in den Lärmpegelbereich V (erf. R_{w,RES} = 45 dB bzw. 40 dB für Büroräume) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", an den West- und Nordseiten in den Lärmpegelbereich IV (erf. R_{w,RES} = 40 dB bzw. 35 dB für Büroräume) einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Im Bereich des SO-Gebietes (ab 60 m Abstand zur Achse der B 70) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Süd- bis Südwestseiten und den Ostseiten in den Lärmpegelbereich IV (erf. R_{w,RES} = 40 dB bzw. 35 dB für Büroräume) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", an den West- und Nordseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R_{w,RES} = 35 dB bzw. 30 dB für Büroräume) einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Es wird empfohlen, im gesamten SO-Gebiet Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) so anzuordnen, dass eine zumindest teilweise Abschirmung gegenüber der Bundesautobahn A 30 und der Bundesstraße 70 durch die geplante Bebauung eintritt.

HINWEISE

Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStRG im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrband (B 70) dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (Hinweis auf § 9 (6) FStRG).

Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes bedarf.

Innerhalb der nachrichtlich dargestellten Sichtflächen/ Sichtdreiecke dürfen Anpflanzungen und Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Aus den genutzten Bauflächen dürfen keine störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 9 Abs. 2 FStRG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStRG und § 16 NBauO).

Entlang der B 70 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.

Von der BAB A 30 und der B 70 gehen erhebliche Immissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast, weder jetzt noch zukünftig, aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/ oder passiven Lärmschutz oder ggf. erforderlicher werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung entlang der Autobahn A30 und der B 70 geltend gemacht werden.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind. Baufelddränung (Brutbaggel): Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen 01. August und 28./29. Februar) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltaußerleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufelddränung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Fällungen / Rodungen: Fällungen und Rodungen von Gehölzen oder Hecken sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Sollten wider Erwarten Gehölze mit Stammdurch-messern ≥ 30 cm gefällt werden müssen, so sind diese durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltaußerleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppen Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

Abbruch- / Umbauarbeiten an Gebäuden: Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten von Gebäuden (Systemgastronomie, Kapelle) sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 13 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70), hat der Rat der Gemeinde Salzbergen diesen Bebauungsplan Nr. 50 "Industriegebiet Holsterfeld, 1. Änderung und Erweiterung", 13. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Salzbergen, den (SIEGEL) Gemeinde Salzbergen
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen
Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Salzbergen
Gemarkung : Holsten
Flur : 5
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-60/2021 Stand vom 12.03.2021). 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.

Lingen (Ems), den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
(SIEGEL) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt Lingen-

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 50 "Industriegebiet Holsterfeld, 1. Änderung und Erweiterung", 13. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschlicht.

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 56) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) und der Bauzeichnerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 04.05.2017).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - 12 Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- | | | | |
|----|----------------|----|---------------|
| GE | Gewerbegebiete | SO | Sondergebiete |
|----|----------------|----|---------------|
2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- | | | | |
|-----|------------------------------------|------|---------------------|
| II | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) | 1,6 | Geschossflächenzahl |
| 0,8 | Grundflächenzahl | 10,0 | Baumassenzahl |
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
- Baugrenze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Zu- und Abfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- private Grünflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 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

15. Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
 - △ Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAST 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
 - Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbandrand (gem. § 9 Abs. 1 FStRG u. § 24 Abs. 1 NStRG) / Baubeschränkungszone, 40 m vom Fahrbandrand (gem. § 9 Abs. 2 FStRG u. § 24 Abs. 2 NStRG)

Übersichtskarte M. 1:50.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Center-Str. 44 • 49134 Holterfeld Tel. 05407/780-0 • Fax 05407/780-88	Datum	Zeichen
bearbeitet		2021-08	Gr
gezeichnet		2021-08	Hd
geprüft			
freigegeben			

Waltenhorst, 2021-08-12

Plan-Nummer: H:\SALZB\220295\PLAENE\BP\bp_bplan-50-13oen_03.dwg (B-Plan)

Landkreis Emsland
GEMEINDE SALZBERGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 50
"Industriegebiet Holsterfeld, 1. Änderung und Erweiterung", 13. Änderung
Verfahren gemäß § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1.000