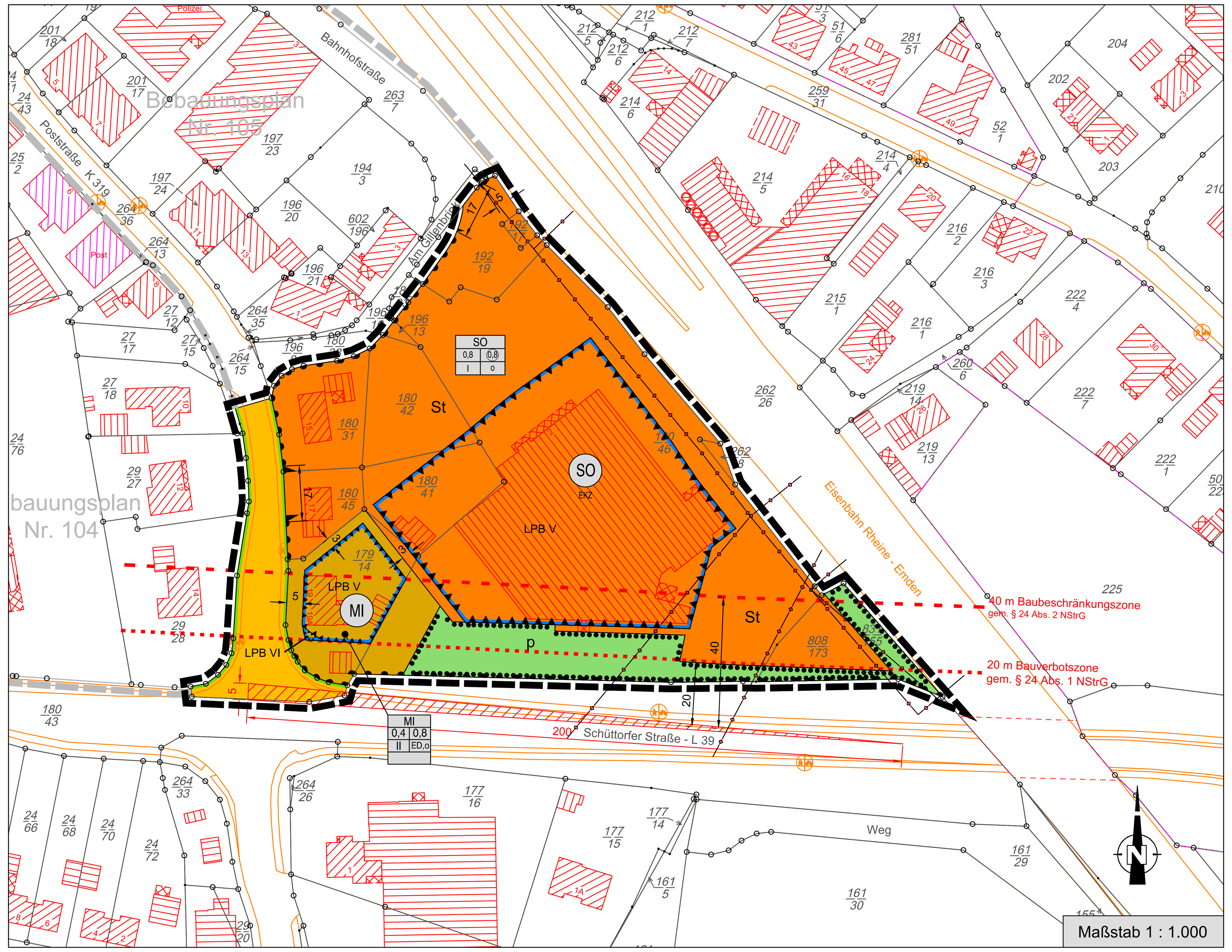


GEMEINDE SALZBERGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 106 "Ortsmitte, Bereich zwischen Poststraße, Am Gillenbrink, Bahnlinie und L39"

mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10, des Baugesetzbuches (BauGB), vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3634 des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der § 10 und § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Salzbergen diesen Bebauungsplan Nr. 106 , bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Salzbergen, den __.__.____ Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MI — Mischgebiet
- SO EKZ — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO, § 16 BauNVO)

- 0,8 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- St — Stellplatzanlage
- Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- p — Grünflächen (privat)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- LPB — Lärmpegelbereiche V und VI
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne und Änderungsbereiche
- Sichtfreihalteflächen (Sichtdreiecke)

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone (gemäß § 24 Abs. 1 NStrG)

1. Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen längs der „Schüttorfer Straße" (hier längs der Achse der L 39) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Straße, sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Das gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

- Baubeschränkungszone (gemäß § 24 Abs. 2 NStrG)

2. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen mit Blickrichtung zur „Schüttorfer Straße" (hier längs der Achse der L 39) ist innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Straße erforderlich.

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen (gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches sind Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen, Nachtclubs, Sexkino) unzulässig.

(2) Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO im Plangebiet unzulässig; sie sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(3) Innerhalb des MI-Gebietes sind Gartenbaubetriebe gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO unzulässig; sie sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(4) Innerhalb des SO-Gebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 u. Abs. 9 BauNVO Einkaufszentren mit dem Schwerpunkt „Lebensmittel" mit (jeweils) maximal 3.660 m² Verkaufsfläche zulässig, davon sind (jeweils) maximal 1.500 m² für Sortimente des aperiodischen Bedarfs zulässig. Allgemein zulässig sind außerdem die zur Ausübung der v.g. Nutzung notwendigen Büro-/ Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume.

Die Sortimente des aperiodischen Bedarfs entsprechen den zentrenrelevanten Sortimenten der „Tabelle: Sortimentsliste des Einzelhandels von Salzbergen" gem. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Salzbergen, GMA März 2016.

Zentrenrelevante Sortimente (gem. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Salzbergen 2016)
- 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
- Foto/Zubehör, Optik, Akustik
- Musikalien, Münzen, Briefmarken
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik,
- Elektrogroßgeräte
- Computer/Zubehör, Telekommunikation
- Heimtextilien, Gardinen/Zubehör
- Lampen/Leuchten
- Fahrrad/Zubehör

(5) Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb des SO-Gebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig

§ 2 Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Poststraße/Am Gillenbrink) - Oberkante fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

(2) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt 0,6 m nicht überschreiten.

(3) Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 9,0 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

(4) Die Gemeinde Salzbergen kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde für einzelne, funktionsbedingte Anlagen innerhalb des SO-Gebietes (z.B. Klimatechnik, Abluftreinigung, Schornsteine, Abgasleitungen, Energietechnik, o.ä.) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m zulassen, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführungen innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

§ 3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen V und VI des Plangebietes sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a in dB)
5	V	75
6	VI	80

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN4109-*2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.*

Schallschutz von Schlafräumen
Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.
Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien
Im gesamten Plangebiet sind typische Aufenthaltsbereiche im Freien beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche abschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels zur Tageszeit in dem Maße bewirken, dass gesunde Aufenthaltsverhältnisse in den Freibereichen gewährleistet werden.

§ 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

a) Pflanzgebot im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für die festgesetzte " Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Pflanzgebot) sind im Falle notwendige Nachpflanzungen nachfolgende Arten zu verwenden.

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Eiche	*Quercus robur*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Hasel	*Corylus avellana*
Hunds- Rose	*Rosa canina*
Kupferfelsenbirne	*Amelanchier lamarckii*
Ohrweide	*Salix aurita*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*

Pflanzmaterial:
2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:
Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück
Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt
zweireihige Pflanzung

Pflege:
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge/Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

b) Pflanzung von Hochstämmen
Innerhalb des SO-Gebietes sind je angefangener 10 Einstellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

§ 5 Zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Innerhalb des SO-Gebietes darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

§ 6 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 44 "Ortsmitte, Teilplan E" (einschließlich der bislang durchgeführten Änderungen) treten außer Kraft, soweit diese durch den Bebauungsplan Nr. 106 überplant werden.

§ 7 Grundwasserentnahme
Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

§ 8 Abfallwirtschaft
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.

II. Gestalterische Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachgestaltung

(1) Die Dächer der Gebäude innerhalb des MI-Gebietes, sind als Satteldächer oder Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung auszuführen. Krüppelwalmdächer sind nur bis zu einem Drittel der Gesamtgiebelfläche zulässig. Dabei ist der Krüppelwalm symmetrisch auszubilden. Die vorhandene Dachform ist bei Umbau- und Anbaumaßnahmen beizubehalten. Die Dachneigung muss bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 35° und maximal 45° und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 28° und maximal 35° betragen, soweit das 2. Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt.
Untergeordnete Baukörper sind von dieser Regelung ausgenommen.

(2) Innerhalb des SO-Gebietes sind Sattel- und Flachdächer zulässig

(3) Flachdachanbauten, eingeschossige Flachdachnebenanlagen sowie Flachdachgaragen und Carports sind innerhalb des MI-Gebietes zulässig.

(4) Alle Dachflächen innerhalb des MI-Gebietes dürfen nur einheitlich mit einem Material gedeckt werden. Die Gauben und Zwerchhäuser müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach eingedeckt werden. Als Dacheindeckung sind nur Ziegel- und Dachsteine in Schwarz-, Anthrazit-, Braun- und Rottönen zulässig. Für untergeordnete Dachflächen und zu gestalterischen Zwecken (Gliederung und Rahmung der Dachfläche) sind auf bis zu 20 % der Dachfläche auch Materialien wie Holz, Schiefer und Kupfer zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig und insoweit von diesen Regelungen zur Dachausbildung ausgenommen

§ 2 Außenwandgestaltung

(1) Die Gebäude im MI-Gebiet sind mit Ziegelverblendmauerwerk zu errichten. Die Verwendung von Holz, Putz, Schiefer Sandstein und nicht glänzenden Metallen bei der Fassadengestaltung ist zulässig. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestalteten Fassadenflächen max. 1/3 der Gesamtfassadenfläche betragen.

(2) Innerhalb des MI-Gebietes sind die Wandoberflächengestaltung von Garagen und Nebenanlagen sowie Anbauten in Material und Farbgestaltung entsprechend dem Hauptgebäude auszubilden.

(3) Innerhalb des SO-Gebietes sind mindestens 50 % der Flächen der Gebäudeaußenwände in Ziegelverblendmauerwerk zu erstellen.

§ 3 Einfriedungen

In den Mischgebieten sind straßenseitige Einfriedungen bei Wohnbaugrundstücken, als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei gewerblich genutzten Grundstücken innerhalb der MI- und SO-Gebiete sind straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

§ 4 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur auf dem Betriebsgelände (Stätte der Leistung) zulässig. Als Betriebsgelände gilt das Grundstück, auf dem das Gewerbe ausgeübt wird. Sie sind grundsätzlich nur am Betriebsgebäude zulässig, soweit nicht hinsichtlich frei-stehender Werbeanlagen nachfolgend eine andere Regelung zugelassen ist.

(2) Werbeanlagen innerhalb des MI-Gebietes dürfen die Giebelkanten nicht verdecken.

(3) Die Oberkanten von horizontal verlaufenden Werbeanlagen innerhalb des MI-Gebietes dürfen in der Höhe nur bis 20 cm unter OK der Brüstung der Fenster im Obergeschoss angebracht werden. Horizontale Werbeanlagen dürfen nicht höher als 70 cm sein. Ihre Länge darf im Einvernehmen mit der Gemeinde 3,0 m übersteigen, wenn sich das aus den Proportionen des Firmennamens ergibt. Werbeschriften, die aus Einzelbuchstaben bestehen, können bis zu 80 % der Fassadenbreite einnehmen.

(4) Innerhalb des SO-Gebietes dürfen Werbeanlagen nur in einer Höhe zwischen 3,5 und 6,6 m über Oberkante Erdgeschossfußboden angebracht werden. Werbeanlagen dürfen hier nicht größer als 2,4 m sein. Ihre Länge darf im Einvernehmen mit der Gemeinde 3,0 m übersteigen, wenn sich das aus den Proportionen des Firmennamens ergibt. Je Gebäudeseite ist je Laden eine Werbeanlage zulässig.

(5) Innerhalb des MI-Gebietes sind vertikal verlaufende Werbeanlagen oberhalb der Brüstung 1. OG zulässig, wenn ihre Breite 60 cm und ihre Höhe 1,2 m nicht überschreitet. Sie sind oberhalb der Brüstung 1. OG nur an äußeren Gebäudekanten als Ausleger zulässig.

(6) Innerhalb des MI-Gebietes dürfen die Fensterflächen von Obergeschossen nicht für Werbezwecke verwendet werden. Ausnahmen werden zugelassen, wenn sich im 1. OG ein Gewerbebetrieb befindet, der Anspruch auf eigene Werbeanlagen hat.

(7) Rechtwinklig zur Gebäudefront angebrachte vollflächige Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht mehr als 0,8 m über die Gebäudefront hinausragen und nicht höher als 1,2 m und nicht tiefer als 0,25 m sein. Diese dürfen von innen nicht beleuchtet werden. Je Laden ist maximal ein Ausleger zulässig.

(8) Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen in Form geschlossener Werbeschaukästen dürfen nur bis zu einer Höhe (OK Schaukasten) von 2,0 m - gemessen von OK des Schnittpunktes der Gebäudefront mit dem angrenzenden Terrain - angebracht werden. Die Ansichtsfläche darf nicht größer sein als 2,0 m² und die Ausladung in den Straßenraum darf nicht mehr als 0,25 m betragen.

(9) Bewegliche sowie als Lichtbild laufende Werbeanlagen und Lichtwerbung mit Wechselschaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind zeitlich begrenzte Sonderaktionen mit einer Zeitdauer von max. 1 Monat pro Jahr (z.B. Weihnachtszeit).

(10) Das vollflächige Verkleben von Schaufenster ist unzulässig. Werbefolien, Anstriche, Plakate etc. sind zulässig, soweit diese die Schaufensterfläche nicht mehr als 50 % überdecken.

Innerhalb des SO-Gebietes ist auf dem Betriebsgrundstück im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlagen (Werbetafeln) zulässig. Ihre Größe darf eine Breite von 5,0 m und eine Höhe von mehr als 10,0 m (Oberkante Reklameträger) nicht überschreiten. Im MI-Gebiet werden frei stehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Von diesen Regelungen sind öffentliche Informationstafeln ausgenommen

III. Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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).

Landkampfmittel
Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbelastung (Bombenblindgänger o.ä.) nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist eine (kostenpflichtige) Luftbildauswertung durch den Vorhabenträger zu veranlassen, um Kenntnisse darüber zu erlangen, ob eine Kampfmittelbelastung vorliegt und ggf. weitere Maßnahmen der Erkundung/ Beseitigung erforderlich werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

Schienen-/Straßenverkehr
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Schienenstrecke Salzbergen - Rheine sowie der „Schüttorfer Straße" L 39 beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Verkehrsanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

An der „Schüttorfer Straße" (Landesstraße 39) gilt die 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG. Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

An der „Schüttorfer Straße" (Landesstraße 39) gilt die 40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG. Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. 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,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Aus den Bauflächen können 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 Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

Das Plangebiet ist entlang der L39 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i.V.m. § 24 Abs. 3 NStrG sowie § 16 NBauO).

Artenschutzrechtliche Hinweise
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Eventuell notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit länger als zwei Wochen, ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.
Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).
Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V4: Die nächtliche Beleuchtung im Geltungsbereich, insbesondere im bereich der zukünftigen Stellplatzanlage, ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Altlasten
Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Alt-lasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Um-welt) unverzüglich zu informieren.

Abfallentsorgung
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtli-chen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Land-kreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Versorgungsleitungen
Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsein-richtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Militärische Belange - Flugplatz Rheine-Bentlage
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des angeordneten Bauschutzbereichs des Flugplatzes Rheine Bentlage. Gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1b Luftverkehrsgesetz ist die Errichtung von Bauwerken nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde der Bundeswehr zulässig, wenn bestimmte Bauhöhen überschritten werden. Keine grundsätzlichen Bedenken bestehen bis zu einer Bauhöhe von 30 m über Grund. Bei Aufstellung von Baukränen haben die Baufirmen eine Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Nord einzuholen. Der Auf- und Abbau der Kräne ist mit der Luftfahrtbehörde der Bundeswehr 14 Tage vor der jeweiligen Maßnahme abzustimmen. Als mobile Hindernisse sind Kräne in jedem Falle mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.

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 : Salzbergen
Flur : 6
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.

Antragsbuch Nr.: L4- 112/2021 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 26.05.2021). 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 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen-

Im Auftrage (Dienstsiegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am ___.___._______ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ___.___._______ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Salzbergen, ___.___._______ .... Der Bürgermeister

Entwurfsverfasser

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2; 49832 Freren

regionalplan & uvp — planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2 • 49832 Freren, Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

Freren, den __.__.____ .... Der Entwurfsverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am ___.___._______ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ___.___._______ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwuf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ___.___._______ bis ___.___._______ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ___.___.____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Salzbergen, ___.___._______ .... Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am ___.___._______ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Salzbergen, ___.___._______ .... Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ___.___._______ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am ___.___._______ rechtverbindlich geworden.

Salzbergen,___.___._______ .... Der Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebbauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

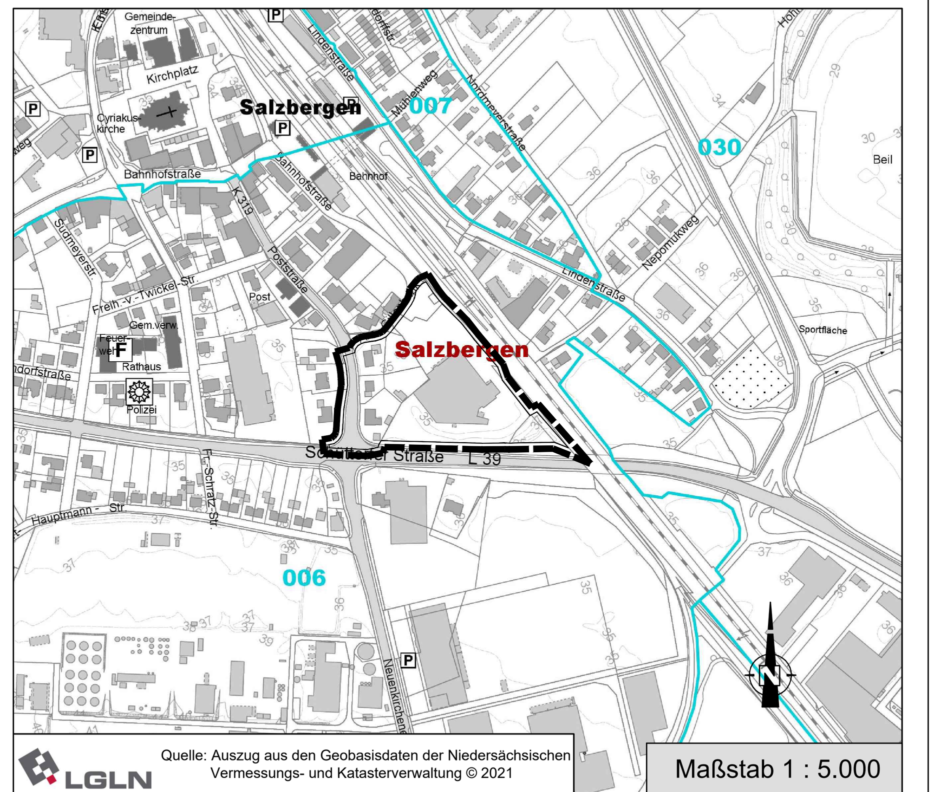
Salzbergen,___.___._______ .... Der Bürgermeister

GEMEINDE SALZBERGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 106

"Ortsmitte, Bereich zwischen Poststraße, Am Gillenbrink, Bahnlinie und L39"

mit örtlichen Bauvorschriften



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 LGLN