

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 88) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichnungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3766) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- 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**
- 6. Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Unterhaltungsweg

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
- Umgrzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- R** Regenrückhaltebecken
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
 - Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m²
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
 - Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
 - Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAL 2016 (von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
 - Bauverbotszone, 40 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStRG u. § 24 Abs. 1 NStRG) / Baubeschränkungszone, 100 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 2 FStRG u. § 24 Abs. 2 NStRG)
 - 110kV Kabel (unterirdisch)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Festsetzungen zum Immissionsschutz

a) Emissionskontingente
Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

b) passive Schallschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise, 11/1989 einzustufen.

	Geschosse	Teilbereich 1	Teilbereich 2
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	EG u. OG	V	IV

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, ist nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 und den Gleichungen 32 und 33 der DIN 4109-2: 2018-01 zu bestimmen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der o.g. Lärmpegelbereiche festgelegt.

Um für die bei Räume mit sauerstoffzehlenden Heizanlagen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die o.g. DIN-Vorschriften werden beim Bauamt der Gemeinde Salzbergen zur Einsicht bereitgehalten.

§ 2 Nutzungsregelungen

a) **Warenortimente des Einzelhandels**
Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen 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-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren
- Papier-/ Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Sanitärwaren
- 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 80 m², zulässig (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO).

c) Abweichend von der Regelung unter (a) sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen 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 m².

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 Vergnügungstätigkeiten (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.

f) Im Plangebiet sind Bordellbetriebe, die nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (als Gewerbebetriebe aller Art) allgemein zulässig sind, gemäß § 1 (9) BauNVO unzulässig.

g) Im Plangebiet sind Wohnungen, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

h) Im Plangebiet sind Tankstellen, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

i) Im Plangebiet sind Freiflächenphotovoltaikanlagen, die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO (als Gewerbebetriebe aller Art) allgemein zulässig sind, gemäß § 1 (9) BauNVO unzulässig.

§ 3 Gebäudehöhe
Die max. zulässige Bauhöhe im Plangebiet beträgt 64 m ü. NHN.
(Hinweis: Im Plangebiet stehen Geländehöhen von ca. 36 m ü. NHN an.)

HINWEISE

Von der Bundesautobahn BAB A 30 gehen erhebliche Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbausträger im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der BAB A 30 ausgehen.

Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, besteht gegen den Träger der Straßenbaust kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsleistung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die jeweilige Fahrbahn durch den Straßenbausträger oder infolge von Baumaßnahmen an der jeweiligen Straße aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind von der Gemeinde bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

In Bezug auf den Verlauf der A 30 ragen die 40-m-Bauverbotszone gemäß §9(1) FStRG und die die 100-m-Bauverbotszone gemäß §9(2) FStRG ins Plangebiet. Innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9(1) FStRG dürfen Hochbauten aller Art nicht errichtet werden. §9(1) FStRG gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Werbeanlagen dürfen innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone nicht errichtet werden. Innerhalb der verbleibenden 100 m - Anbauverbotszone unterliegen Werbeanlagen der Zustimmung oder Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes. Der Genehmigungsverbehalt bzw. das Verbot gilt auch für alle Informationstafeln und temporären Baustellenschilder. Sofern Werbe- oder Beleuchtungsanlagen - z.B. an Pylonen oder Gittermasten - außerhalb der 100 m Zone von der Autobahn eingesehen werden können, sind diese Anlagen vom Fernstraßen-Bundesamt nach §35 SVO zu beurteilen. Die Leuchtpunkthöhe innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist so zu wählen, dass die Lampen nicht von der Autobahn eingesehen werden können. Andernfalls ist ein lichttechnisches Gutachten zu erstellen. Das Plangebiet ist zur Autobahn mit einer lückenlosen Zaunanlage einzufrieden. Den Autobahngrundstücken darf kein Oberflächen- oder Sicherwasser zufließen. Eine leistungsfähige und separate Entwässerung ist dauerhaft vorzuziehen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde Tel. (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605 oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier 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.

Der Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) kann dadurch vermieden werden, dass die Baufelderäumung (Abschieben von Oberboden, Roden von Gehölzen, Abriss von Gebäuden) außerhalb der Brutzeit erfolgt, also zwischen Mitte August und Ende Februar. Über den § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist bereits geregelt, dass das Roden oder Schneiden von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September untersagt ist.

In der Parzelle der „Feldstraße“ verläuft ein 110-kV-Hochspannungskabel (Holsterfeld-West - Pkt. Holsterfeld, Bl.1487). Im Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels von insgesamt 5m (2,5m beidseitig der Leitungssache) dürfen keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen werden. Einer evtl. Überbauung oder Beplantung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher wird nicht zugestimmt, da das Hochspannungskabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 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. 114 "Industriegebiet Holsterfeld-West, 1. Erweiterung", 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

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Landkreis Emsland
Gemeinde : Salzbergen
Gemarkung : Holsten
Flur : 28
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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-121/2022 Stand vom 19.10.2022). 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 -
(SIEGEL)

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 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben 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. 114 "Industriegebiet Holsterfeld-West, 1. Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

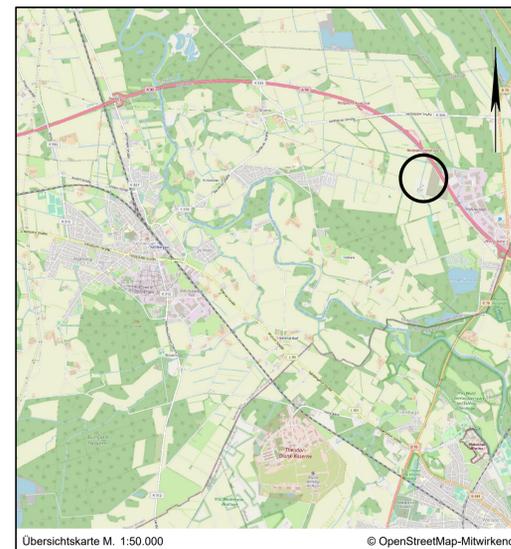
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Salzbergen, den Gemeinde Salzbergen
Der Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Straße 4 • 49134 Wallerfangen Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-85	bearbeitet	2023-05 Gr
	gezeichnet	2023-05 Hd
	geprüft	frei gegeben

Wallerhorst, 2023-05-04 Pfad: H:\SALZB\222359\PLAENE\B\p_bplan-114_01.dwg (B-Plan)

Gemeinde Salzbergen
Bebauungsplan Nr. 114
"Industriegebiet Holsterfeld-West,
1. Erweiterung"

Entwurf Maßstab 1:2.000
Spezialdatum: 2023-04-20