

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Spelle diesen Bebauungsplan Nr. 94 "Südlich der Rheiner Straße - Teil III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Spelle, den 20.10.2016

gez. Hummeldorf
Gemeindedirektor

gez. Wenninghoff
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 94 "Südlich der Rheiner Straße - Teil III" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Spelle, den 07.11.2016

gez. Hummeldorf
Gemeindedirektor

Planverfasser

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Spelle aufgestellt von der:

SWECO GmbH
Meppener Straße 104
49808 Lingen (Ems)

Lingen (Ems), den 09.06.2016

gez. Großpietsch
i. A. Großpietsch

im Einvernehmen mit der Gemeinde Spelle

Spelle, den 07.11.2016

gez. Hummeldorf
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.06.2016 bis 26.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Spelle, den 07.11.2016

gez. Hummeldorf
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Spelle, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Spelle hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.10.2016 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Spelle, den 07.11.2016

gez. Hummeldorf
Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2016 im Amtsblatt Nr. 27 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2016 in Kraft getreten.

Spelle, den 30.11.2016

gez. Hummeldorf
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung - nicht - geltend gemacht worden.

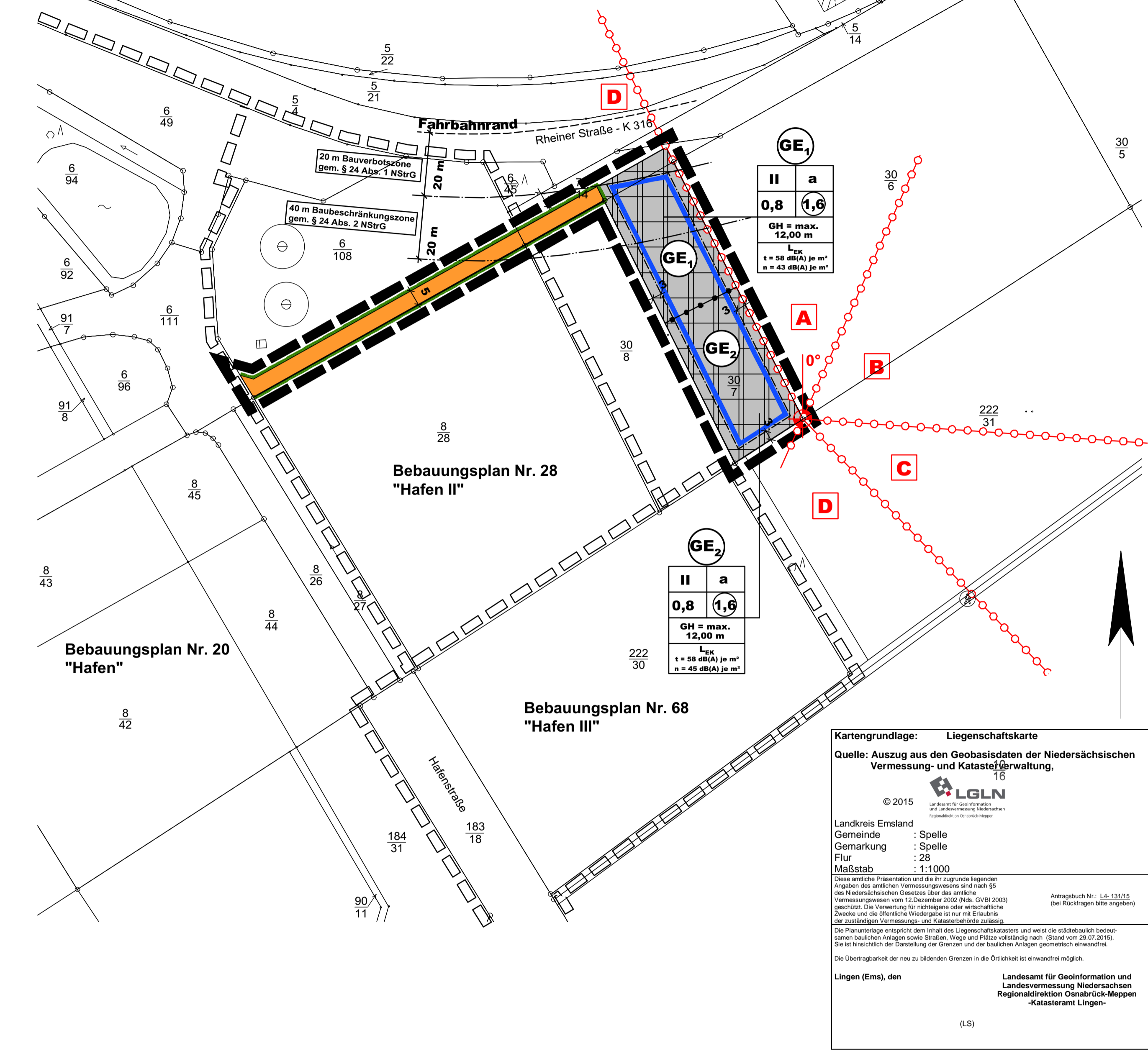
Spelle, den

Gemeindedirektor

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

(es gelten jeweils die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassungen)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung - PlanzV)

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

GE Gewerbegebiet
nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

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

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

1,6 Geschosflächenzahl (GFZ)

GH= max. 12,00 m max. Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1)

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.1)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

angrenzender Bebauungsplan (Hinweis)

Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren zur Ermittlung von Zusatzkontingenten zu den Emissionskontingenten in den Teilgebieten des Gewerbegebietes (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2)

Abgrenzung der Richtungssektoren zur Ermittlung von Zusatzkontingenten zu den Emissionskontingenten in den Teilgebieten des Gewerbegebietes

Richtungssektoren zur Ermittlung von Zusatzkontingenten zu den Emissionskontingenten mit Bezeichnung (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2)

Emissionskontingente (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)

t = Tagwert n = Nachtwert

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet (GE) sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausgenommen von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind folgende Betriebe:

- Bordellbetriebe und Sexshops
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Biogasanlagen

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)

Die im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Nr. 3: Vergnügungstätigkeiten (z. B. Nachtclubs, Sexkiosks, Diskotheken und Spielhallen)

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

2.1 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m^2 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in db(A)		
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE ₁	58	43
GE ₂	58	45

2.2 Richtungssektoren

Für die in den - im Plan dargestellten - Richtungssektoren A, B, C und D liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L_{EK} der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	333,00°	24,00°	1	0
B	24,00°	86,00°	5	4
C	86,00°	134,00°	8	7
D	134,00°	333,00°	0	13

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende UTM-Koordinaten:

x = 32393813,00 y = 5800817,00

Die Prüfung auf Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionskontingente innerhalb von Teilgebieten ist unter Berücksichtigung der zugehörigen Teilimmissionsituation zulässig.

3. Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maximale Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird für das Gewerbegebiet GE eine Höhe von 12,00 m als maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Bezugsebene für die Höhenbemessung ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrenze.
Die nach § 16 Abs. 2 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o. ä. überschritten werden.

4. Bauweise

4.1 Abweichende Bauweise

Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

6. Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers

6.1 Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden und nicht schädlich verunreinigten Regenwassers auf dem privaten Grundstück durch bauliche oder technische Maßnahmen und unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV vorgeschrieben. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

7. Ausnahmen nach § 13 (1) BauGB

Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- 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)
Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.
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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass in dem Plangebiet gelegentlich Geruchsimmissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten können, als Vorbelastung hinzunehmen sind.
- Das Herrichten der Acker- und Grünlandflächen für die Bebauung hat im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. zu erfolgen. Sollten diese Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt erforderlich sein, sind die Flächen auf bodenbrütende Brutvögel durch eine fachkundige Person zu untersuchen, sollten Bodenbrüter angetroffen werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode aufzuschieben. Gehölzrodungsarbeiten dürfen ebenfalls nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. gemäß § 39 BNatSchG durchgeführt werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass evtl. Tiefbauarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen von Hand auszuführen und die „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherrn“ zu beachten sind.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Spelle, im Fachdienst Bauen, Planung und Umwelt, Hauptstraße 43, im 1. Obergeschoss während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfordert die Aufhebung der Festsetzungen der von diesem Bebauungsplan erfassten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hafen II" der Gemeinde Spelle.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

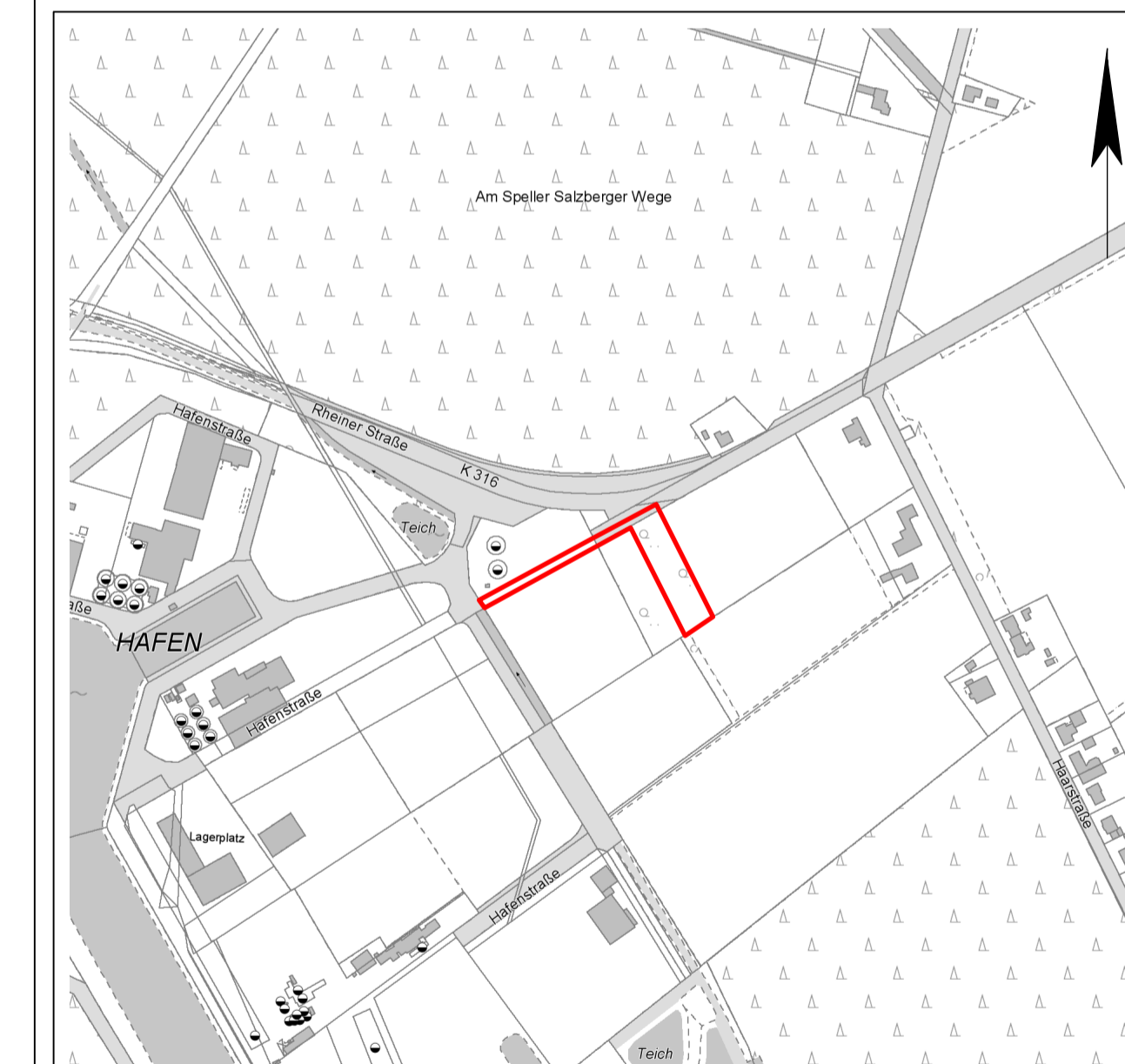
Anbaubeschränkungen entlang der K 316 (Rheiner Straße) gem. § 24 NStRG

20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStRG

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStRG

Übersichtskarte

M. 1: 5.000



Gemeinde Spelle Landkreis Emsland

Bauvorhaben:	Datum: 01.12.2016					
Bebauungsplan Nr. 94 "Südlich der Rheiner Straße - Teil III"	Maßstab: 1 : 1.000					
5. Ausfertigung						
Planverfasser:	Projektleitung: K. Großpietsch	Bearb.: Gp	CAD-Bearb.: K. Großpietsch	geprüft: Gp	Projekt-Nr.: 0713-15-032	Projekt-Datei:
SWECO GmbH Meppener Straße 104, 49808 Lingen(Ems), Telefon +0591 14054890 Zertifiziert durch den TÜV Rheinland Cert GmbH nach ISO 9001:2008, ISO 14001:2004, OHSAS 18001:2007						