

M. 1 : 1000
 © 2020
 LGLN
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

1 Textliche Festsetzungen

- (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)
- 1.1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO**
 Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO,
 - Beherbergungsgewerbe,
 - Einzelhandelsnutzungen,

- 1.2 Betriebsleiterwohnungen**
 Im GE 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

- 1.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen**
 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper gemessen in der Fahrbahnmittlinie.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage (z.B. First, Hauptgesims).

Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) bis 10 m² sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt.

- 1.4 Gewerbelärm**
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 "Geräuschkontingenterierung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Gewerbegebiet.

Umverteilungen / Überschreitungen der festgesetzten maximalen Emissionskontingente sind ausnahmsweise zulässig, soweit durch geeignete Regelungen sichergestellt ist, dass an den relevanten Immissionsorten der entsprechende Beurteilungs- bzw. Summenpegel eingehalten wird.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

- 1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (PG)**
 Innerhalb der privaten Grünflächen (PG), die als Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind vorhandene standortgerechte, heimische Laubgehölze zu erhalten und durch Gehölze der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen von mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist zur Straße "Am Wattberg" die Anlegung einer max. 5 m breiten Zufahrt zulässig.

Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Hängebirke	Quercus petraea	Traubeneiche
Corylus avellana	Haselnuss	Quercus robur	Stieleiche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Fragula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Populus tremula	Zitterpappel	Sorbus aucuparia	Eberesche

- 1.5.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (GE)**
 Innerhalb der als Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche im Gewerbegebiet (GE) ist ein Sichtschutzwall in einer Höhe von mind. 2,00 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Sichtschutzwall ist zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste (s. Punkt 1.5.1) zu verwenden und der Mindestanteil je Art muss mindestens 10 % betragen. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist die Anlegung einer max. 5 m breiten Zufahrt zulässig.

- 1.5.3 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
 Innerhalb der privaten Grünfläche, die als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind der Art nach zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO Abs. 3)

- 2.1 Oberflächenwasser**
 Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, oberflächlich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

3 Hinweise

- 3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 45 "Erweiterung Gewerbegebiet am Wattberg" wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 17/II "Gewerbegebiet Erweiterung Bürgerwald-West" überplant. Für den betroffenen Teilbereich treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17/II "Gewerbegebiet Erweiterung Bürgerwald-West", rechtskräftig seit dem 15.03.1994, außer Kraft.

- 3.2 Bodenfunde**
 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

- 3.3 Artenschutz**
 Die Bauflächenvorbereitung darf nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September stattfinden. Bei vorzeitigem Baubeginn wäre eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

- 3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**
 Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Surwold, Hauptstraße 87, 26903 Surwold, eingesehen werden.

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Surwold diesen Bebauungsplan Nr. 45 "Erweiterung Gewerbegebiet am Wattberg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Surwold, den 19.12.2022

L.S. gez. Trentmann
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am 20.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Erweiterung Gewerbegebiet am Wattberg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 11.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Surwold, den 19.12.2022

L.S. gez. Trentmann
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
 Radweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 21.04.2022

gez. Müller

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am 20.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 14.12.2021 bis 21.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Surwold, den 19.12.2022

L.S. gez. Trentmann
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Surwold, den

.....
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Surwold hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.04.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Surwold, den 19.12.2022

L.S. gez. Trentmann
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 45 ist damit am 31.01.2023 in Kraft getreten.

Surwold, den 01.02.2023

L.S. gez. Trentmann
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Surwold, den

.....
 Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 27
 Gemarkung: Surwold
 Maßstab: 1:1000

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

L4-218/2020 © LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 13.02.2023
 Katasteramt Papenburg

gez. Kuncke (VmoAR) L.S.
 (Unterschrift) Siegel

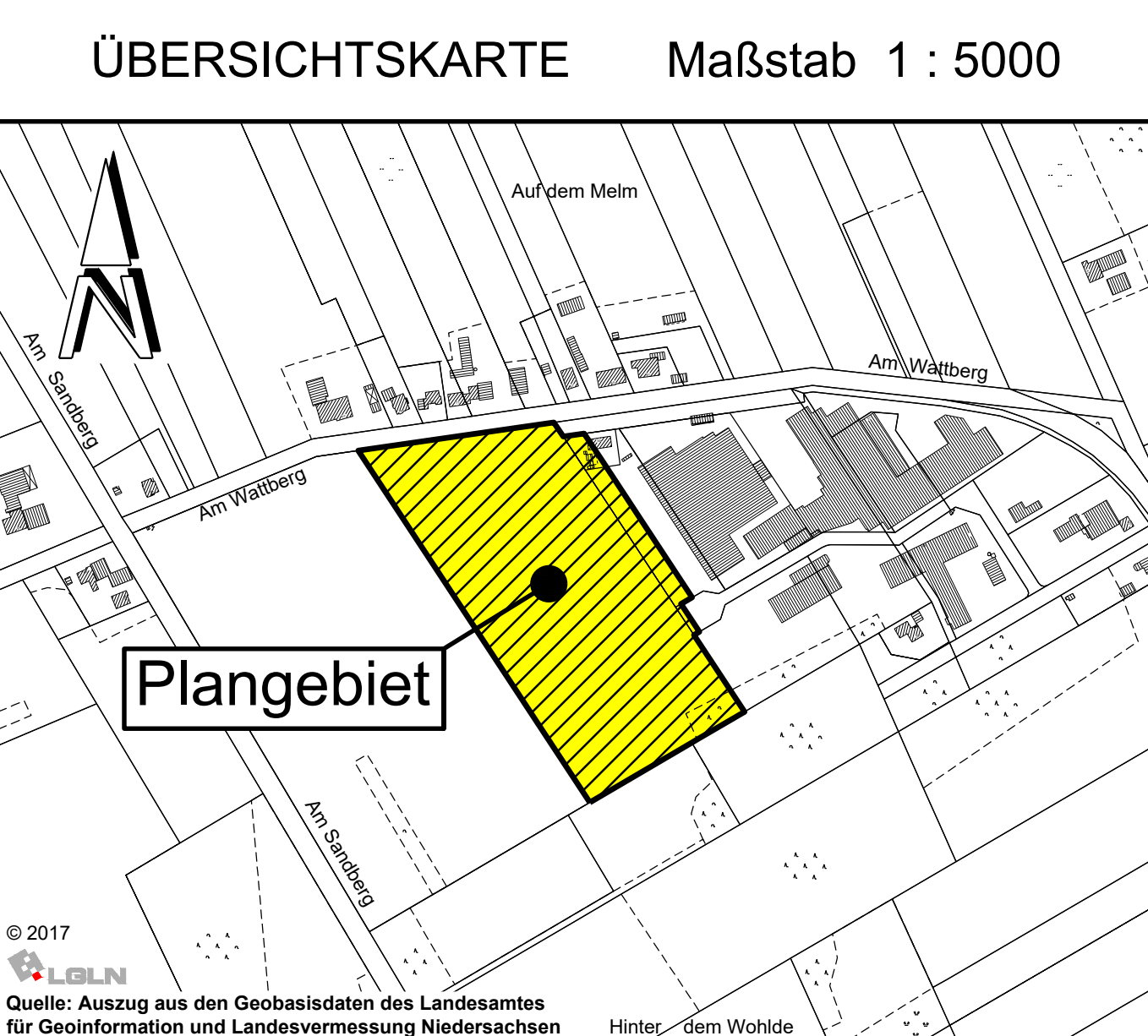
Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	GE 1 GE 2	Gewerbegebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	0,8	GRZ Grundflächenzahl
	66/51 dB(A)	L _{EK} Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
	H = 12,0 m	H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Private Grünflächen (PG)
		Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	



Gemeinde Surwold
 Hauptstraße 87
 26903 Surwold

Bebauungsplan Nr. 45
" Erweiterung Gewerbegebiet am Wattberg "

Mit örtlicher Bauvorschrift