Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Surwold diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet: Am Querkanal", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Surwold, den 15. Dez. 1995

Bürgermeister (Siegel) — Gemeindedirektor (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am 04.07.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Surwold, den 15. Dez. 1995 — Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Maßstab:

Die Verwendung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlage sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuen Bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Meppen ..... den .....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Ewendorf 1 26121 Oldenburg Tel.: (0441) 9 50 01 - 0 Telefax: (0441) 9 50 01 - 29

Oldenburg, den .....

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am 04.07.95 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.95 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.07.95 bis 18.08.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Surwold, den 15. Dez. 1995 — Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Surwold, den ..... — Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zu Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Surwold, den ..... — Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Surwold hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.11.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Surwold, den 15. Dez. 1995 — Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 6 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. .....) unter Auflagen/mit Maßgaben /mit Ausnahme der durch ..... kennzeichnen gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Höhere Verwaltungsbehörde, den .....

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB/§ 6 Abs. 5 BauGB haben ich mit Verfügung vom 1. 3. März 1996 Az.: 40-610-5-15-32 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Meppen, den 14. März 1996
Landkreis Emsland
DER LANDRAT
In Vertretung

LANDKREIS EMSLAND

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Surwold ist den in der Verfügung vom ..... (Az. .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen) in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Surwold, den ..... — Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 07.06.96 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 07.06.96 rechtsverbindlich geworden.

Surwold, den 23. Mai 1996 — Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Surwold, den ..... — Gemeindedirektor

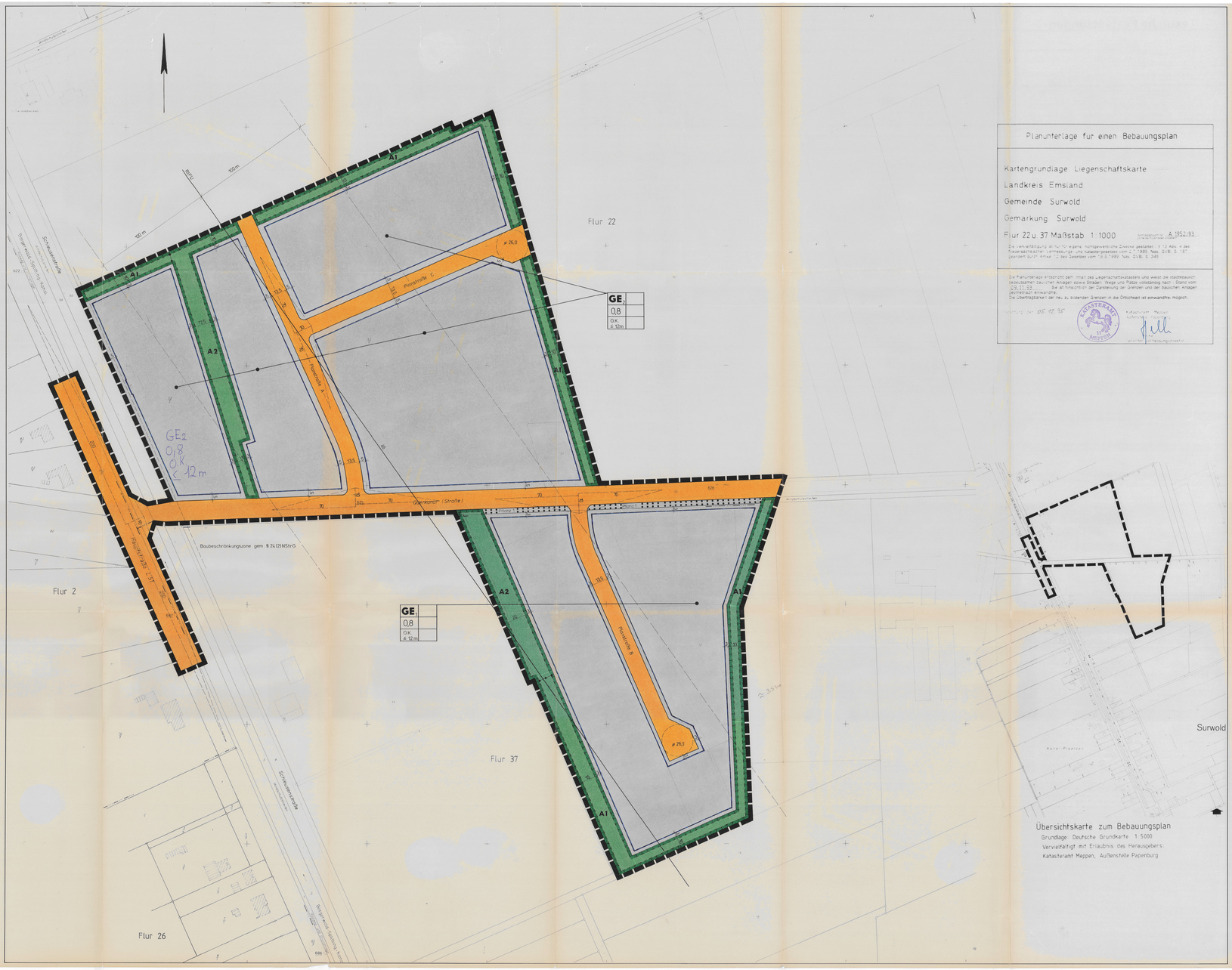
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Surwold, den ..... — Gemeindedirektor

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Surwold, den ..... — Gemeindedirektor



Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage Liegenschaftskarte

Landkreis Emsland

Gemeinde Surwold

Gemarkung Surwold

Flur 22 u. 37 Maßstab 1:1000

Anzeigeschreiben vom 15.12.1995 Az. A 1952/93

Die Verwendung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187 geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.11.95). 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.

Meppen, den 05.12.95

KATASTERAMT MEPPEN — Katasteramt Meppen Außenstelle Papenburg — Im Auftrag — Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen

§ 1

In den GE Gebieten dürfen gemäß § 1 (4) BauNVO Betriebe und Anlagen die folgenden flächenbezogenen Schallestungspegel nicht überschreiten.

GE 1 und 2: 65/50 dB(A) tags/nachts pro qm

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

§ 2

Gemäß § 1 (5) i.V. m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1 (§ 8 (2) BauNVO) folgende, allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, die der Gruppe des Nahrungsmittelgewerbes zuzurechnen sind.

§ 3

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (§ 8 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

GE 1 und 2:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,

GE 1:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.

§ 4

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird die Oberkante der Gebäude auf allen GE-Bauflächen mit maximal 12 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Gebäudes. In Ausnahmefällen kann für untergeordnete Bauteile (z.B. Anlagen des Immissionsschutzes) gemäß § 16 (6) BauNVO diese Höhe überschritten werden.

§ 5

Gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen für Maßnahmen (A 2), die einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder -genehmigung bedürfen, gemäß den Ausführungen der Grünordnungsplanung, festgesetzt.

§ 6

Gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen mit den Entwicklungszielen:

A 1: Sukzessionsfläche mit randlichen Gehölzpflanzungen

festgesetzt. Die Flächen sind gemäß den Ausführungen der Grünordnungsplanung anzulegen und zu unterhalten.

§ 7

Gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB müssen zum Schutz des Wasserhaushaltes in den GE 2-Gebieten 100 % des auf den Dachflächen anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen für das Oberflächen- und Grundwasser schadlos versickert werden.

§ 8

In den Gewerbegebieten sind mindestens 10 % der einzelnen Grundstücksflächen gartnerisch anzulegen, d.h. mit standortgerechten Laubgehölze zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

§ 9

Gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB sind zum Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes die PKW-Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z.B. wassergebundene Decke, Schotter, Schotterrasen; Rasengittersteine, Betonfintersteine) auszubilden. Hiervon ausgenommen sind die Fahrspuren.

§ 10

Gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB sind größere Pkw-Stellplätze (ab 10 Stellplätzen) zu begrünen. Innerhalb der Parkplatzbereiche ist zur Gliederung der Anlage alle fünf Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter und heimischer Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 11

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist im Abstand von 4 m bei Fassadenflächen, die nicht durch Gebäudeöffnungen gegliedert sind, eine standortgerechte Kletterpflanze mit entsprechender Kletterhilfe zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 12

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen "Pflanz 1" dürfen für notwendige Zu-/Abfahrten der angrenzenden Grundstücke unterbrochen werden. Pro Grundstück ist eine Zu-/Abfahrt mit einer maximalen Breite von 10 m zulässig.

Hinweise
Nachrichtliche Übernahmen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

20 m Bauverbotszone

Gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Landesstraße 51 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn), nicht errichtet werden.

40 m Baubeschränkungszone

Gemäß § 24 (2) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) besteht entlang der Landesstraße 51 eine 40 m tiefe Baubeschränkungszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn).
Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bebauung und anderen sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten; hochstämmige Bäume sind keine sichtbehindernden Gegenstände und dürfen daher in den festgesetzten Sichtfeldern gepflanzt bzw. erhalten werden.

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132):

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

O.K.= 12m — Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Gebäude als Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

A 2 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A 1 — Ausgleichsmaßnahmen (s.textl. Festsetzungen.)

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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Richtfunkstrecke Nr. 750 "Papenburg-Werlte" (Die Breite der Richtfunkstrasse beträgt beidseitig je 100 m. Die Zahlen im Tasseenverlauf geben die max. zulässigen Bebauungshöhen in Meter über NN an.)

Sichtdreieck

Urschrift 34

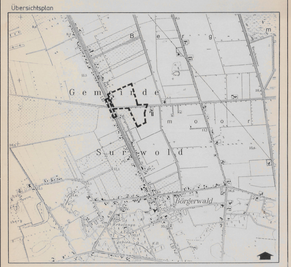
GEMEINDE SURWOLD

Landkreis Emsland

BEBAUUNGSPLAN NR. 27

"Gewerbegebiet: Am Querkanal"

Übersichtsplan



Stand: 11/95

Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde ausgearbeitet von der:

NWP Planungsgesellschaft mbH; Escherweg 1 26121 Oldenburg