Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Surwold diesen Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Querkanal/ Gemeinbedarfsfläche", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Surwold, den 16.12.2002

Der Bürgermeister
(Grote)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am 19.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 12.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Surwold, den 16.12.2002

Der Bürgermeister

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBl. 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 Anlagen 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt, den .....

Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 16.12.2002

Dipl.-Ing. T. Aufleger

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am 19.03.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 und der Begründung haben vom 09.09.2002 bis 11.10.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Surwold, den 16.12.2002

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Surwold hat den Bebauungsplan Nr. 32 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Surwold, den 16.12.2002

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 21.03.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 32 ist damit am 21.03.2003 in Kraft getreten.

Surwold, den 21.03.2003

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 32 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht geltend gemacht worden.

Surwold, den .....

Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 32 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Surwold, den .....

Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Surwold, den .....

Gemeinde Surwold
Der Bürgermeister

Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

☐ **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

☐ **Versorgungsleitungen**

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

☐ **Ablagerungen**

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

☐ **Schießplatz der WTD 91**

Das Plangebiet befindet sich ca. 3 km nördlich des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachhaltige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit erheblicher Vorbelastung.

Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.
Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

☐ **Richtfunkstrecke Leer-Werpeloh**

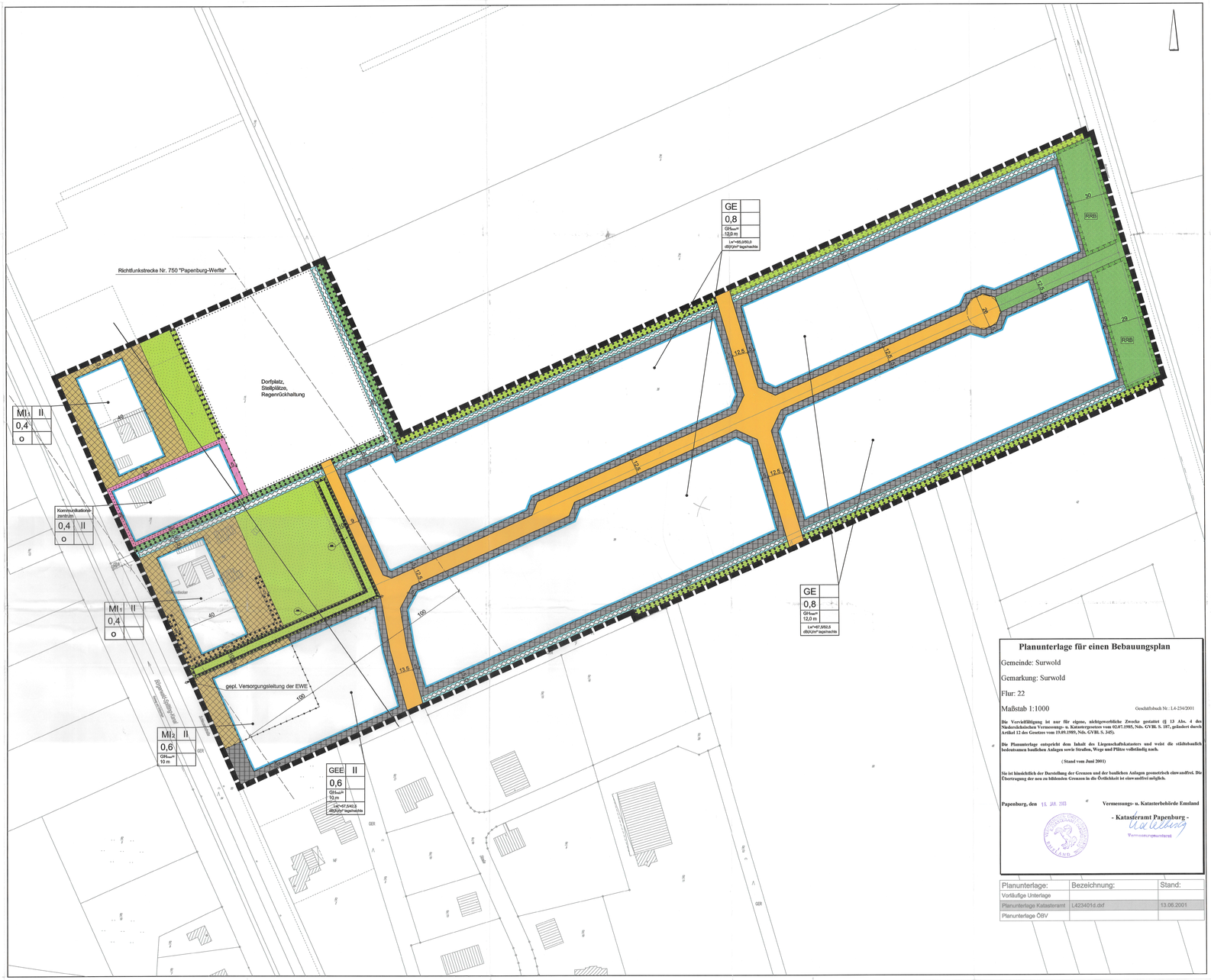
Durch das Plangebiet kreuzt die Richtfunkstrecke Leer-Werpeloh in Nord-Süd-Richtung. Der störungsfreie Betrieb der Richtfunkstrecke Leer-Werpeloh ist zu gewährleisten.

☐ **Gewässerräumung**

Laut Satzung des Unterhaltungsverbandes 104 „Ems IV" müssen die Gewässeranlieger das anfallende Räumgut (Sträucher, Bodenaushub usw.) authehmen und baldmöglichst beseitigen.

☐ **Errichtung von Aufschüttungen/Lärmschutzwällen**

Bei der Errichtung von Aufschüttungen/Lärmschutzwällen sind die Technischen Regeln *„Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen"* (LAGA-Mitteilung 20, akt. Fassung) zu beachten. Es dürfen nur Mutterboden, nicht schadstoffbelasteter Bodenaushub sowie ggf. – für den Kernbereich des Lärmschutzwalles - nicht schadstoffbelasteter mineralischer Bauschutt (ohne Fremdbestandteile/Störstoffe wie Kunststoffe, Metalle, Grünabfälle, Holzabfälle etc.) unter Beachtung der Zuordnungswerte verwendet werden.



Planunterlage für einen Bebauungsplan

Gemeinde: Surwold

Gemarkung: Surwold

Flur: 22

Maßstab 1:1000

Geschäftsbuch Nr.: L4-2341/2001

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- u. Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. 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 Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

(Stand vom Juni 2001)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwdfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 15. JAN. 2003

Vermessungs- u. Katasterbehörde Emsland

- Katasteramt Papenburg -

Vermessungsamtsrat

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	L423401d.dxf	13.06.2001
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

GE — Gewerbegebiete

GEE — Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH=max. 12,0 m — maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Kommunikationszentrum, Dorfplatz, Stellplätze und Regenrückhaltung

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Richtfunktrasse (maximal zulässige Bebauungshöhe = 46m über NN)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 2

In den Gewerbegebieten GE und GEE sind gemäß § 1 (4) BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallschützender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Immissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schallleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstgelegenen Immissionsort und des flächenbezogenen Schallleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.

Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r^2 \geq 1,5 \cdot d$ entspricht, mit d als relevanten Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung den Abstandes r.

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägliche Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Gerätuschimmissionsprognose nachzuweisen.

§ 3

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

⇨ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

⇨ Vergnügungsstätten,

§ 4

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird die Oberkante der Gebäude wie folgt begrenzt:

⇨ Gewerbebiet GE maximal 12 m

⇨ Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE maximal 10 m

⇨ Mischgebiet MI 2 maximal 10 m

Die Gebäudehöhe wird jeweils zwischen der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Gebäudes gemessen. In Ausnahmefällen kann für untergeordnete Bauteile (z.B. Anlagen des Immissionsschutzes) gemäß § 16 (6) BauNVO diese Höhe überschritten werden.

§ 5

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Dorfplatz, Stellplätze, Regenhaltung" ist die Errichtung von vereinzelten baulichen Anlagen, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und dieser in der Größe untergeordnet sind, zulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Dorfplatz, Stellplätze, Regenhaltung" ist das Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten. Hierzu ist die Uferlinie geschwungen mit wechselnden Böschungsneigungen von im Mittel 1 : 3 anzulegen. Sohle und Böschungen sind unregelmäßig zu gestalten.

§ 6

Gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB werden Flächen für Aufschüttungen festgesetzt. Hier ist ein 3 m hoher Wall zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes.

§ 7

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Regenrückhaltebecken mit Gehölzpflanzungen herzustellen.

Die Regenrückhaltebecken sind am westlichen Ufer mit geschwungenem Uferverlauf und wechselnden Böschungsneigungen naturnah anzulegen. Böschungen und Sohlen sind unregelmäßig zu gestalten.

Für die Gehölzpflanzung sind Baum- und Straucharten aus der aufgeführten Artenliste zu verwenden. Als Pflanzqualitäten sind für die Baumpflanzungen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

§ 8

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine dreireihige Strauch-Baumhecke herzustellen.

In den beiden äußeren Reihen sind Sträucher, in der mittleren Reihe Bäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der äußeren Reihen hat 1,50 m zu betragen, zwischen den Bäumen innerhalb der mittleren Reihe ist der Abstand auf 2,60 m zu vergrößern. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

Für die Pflanzung sind Baum- und Straucharten aus der aufgeführten Artenliste zu verwenden. Als Pflanzqualitäten sind für die Baumpflanzungen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu verwenden.

§ 9

Der innerhalb der Fläche für Aufschüttungen herzustellende Wall ist durch Strauchpflanzungen zu begrünen. Die Pflanzung hat versetzt auf Lücke mit Pflanzabständen von 1,30 m stattzufinden. Es sind überwiegend Arten aus der aufgeführten Artenliste zu verwenden.

§ 10

Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB parallel zur Schleusenstraße ist die Unterbrechung für Zufahrten in insgesamt maximal 10 m Breite zulässig.

§ 11

In den Gewerbegebieten sind zur Sicherung der Grewässerräumung innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen den Flächen zur Regelung des Wasserabflusses und den parallel laufenden Baugrenzen Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 12

Zur externen Kompensation von Eingriffsfolgen sind die Flurstücke Nr. 25/5 und 24/9 (jeweils Teilflächen, insgesamt zur Größe von 1.4993 ha), Nr. 201, Nr. 120 und Nr. 119 der Flur 2, Gemarkung Surwold nach näherer Maßgabe der Begründung in Dauergrünland umzuwandeln und extensiv zu nutzen.

Baum- und Straucharten für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 7 und § 8 der textlichen Festsetzungen

Baumarten		Straucharten	
Botanischer Name	**Deutscher Name**	**Botanischer Name**	**Deutscher Name**
Alnus glutinosa	Schwarzerle	*Corylus avellana*	Haselnuß
Betula pendula	Sandbirke	*Prunus padus*	Traubenkirsche
Betula pubescens	Moorbirke	*Prunus spinosa*	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	*Rhamnus frangula*	Faulbaum
Prunus avium	Vogelkirsche	*Rubus fruticosus*	Brombeere
Quercus robur	Stieleiche	*Salix aurita*	Ohrweide
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Salix cinerea*	Grauweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Straucharten für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 der textlichen Festsetzungen

Geeignete Straucharten für die Bepflanzung des Walls	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Heckenrose u.ä.
Salix caprea	Sahlweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

URSCHRIFT

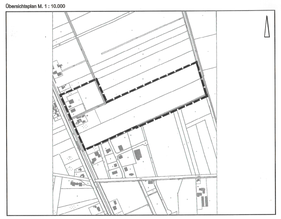
Gemeinde Surwold

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 32

"Erweiterung Gewerbegebiet
Am Querkanal/ Gemeinbedarfsfläche"

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Dezember 2002

M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3967
Telefon 0441/ 97174-0
- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97174/73