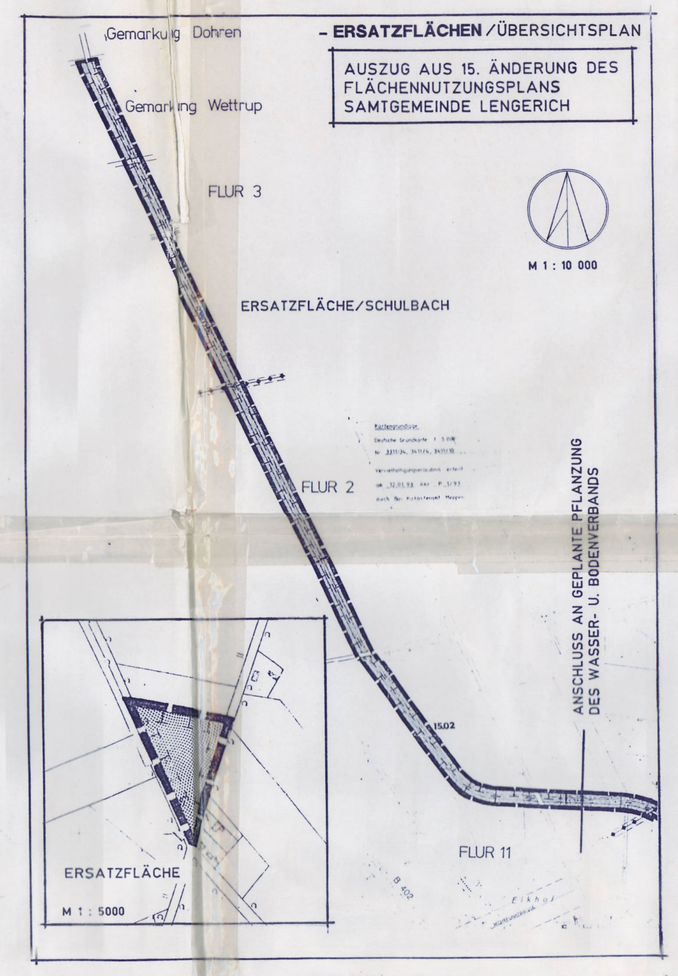
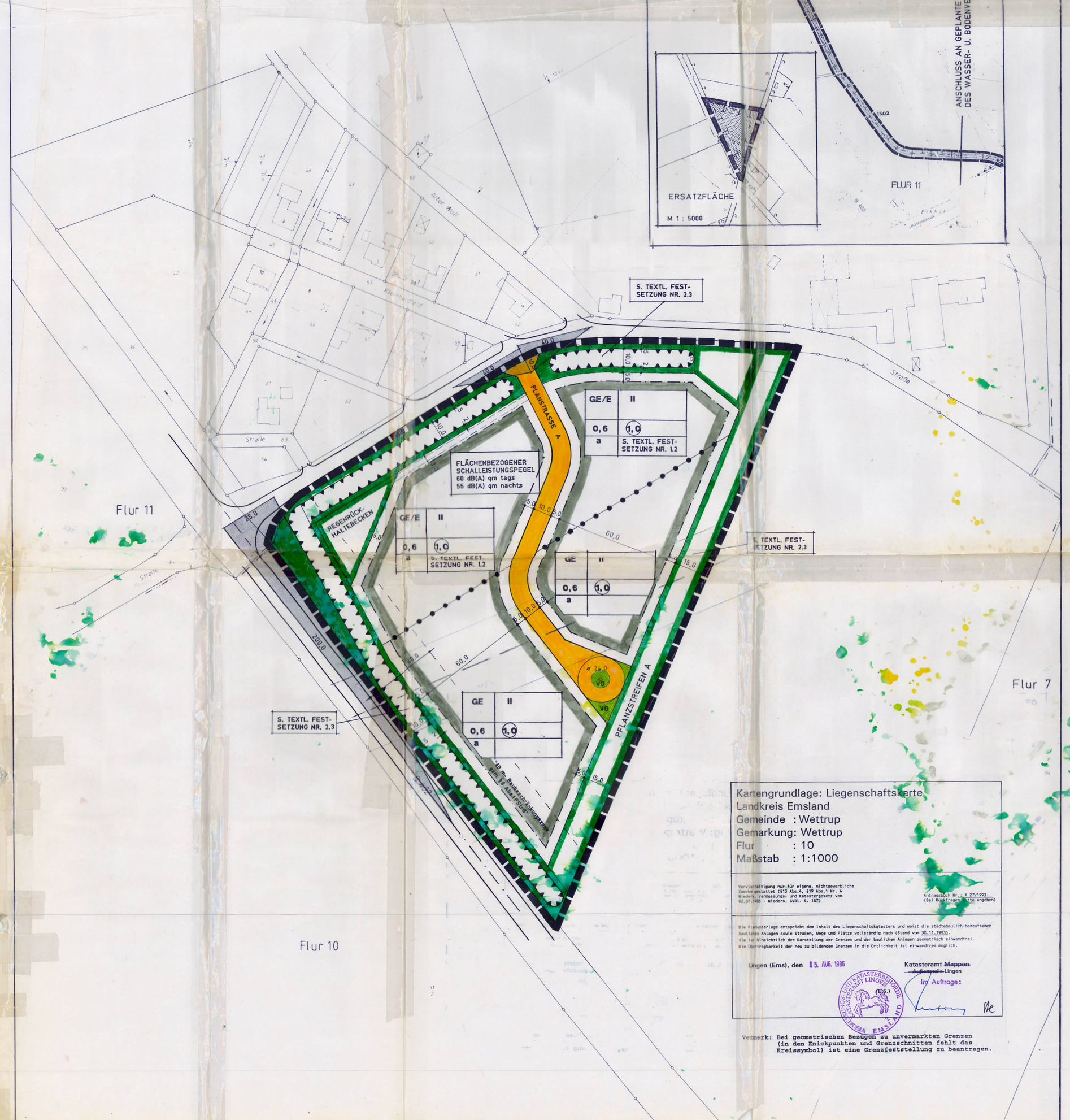
# GEMEINDE WETTRUP
# BEBAUUNGSPLAN NR. 2
# ''GEWERBEGEBIET EIKHOF''




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

GE/E — Gewerbegebiet eingeschränkt i.V.m. Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

0,6 — Grundflächenzahl, GRZ

(1,0) — Geschoßflächenzahl, GFZ

II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

**3.0 Bauweise, Baugrenze**

a — abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50 m überschreiten; Abstandsvorschriften der NBauO sind zu beachten

Baugrenze

**4.0 Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

**5.0 Grünflächen**

VG — Grünflächen, öffentlich VG = Verkehrsgrün

**6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. textliche Festsetzungen)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen s. landschaftspflegerischer Begleitplan)

Anpflanzen:

Bäume (s. Anhang landschaftspflegerischer Begleitplan)

**7.0 Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sichtdreieck, Hinweis: zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall h = 3,50 m über Oberkante der nördlich und südwestlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde

Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr

Die max. zulässige Bauhöhe von 56 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1.0 Nutzungszulässigkeiten**

1.1 Für die als Gewerbegebiet (GE, GE/E) festgesetzte Fläche sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO i.V. mit § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten

1.2 Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung GE/E dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die den in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (A) pro qm Grundstücksfläche tags und 55 dB (A) nachts nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen.

1.3 Zum Schutz der Wohnnutzungen im Gewerbegebiet vor Lärmemissionen durch die Bundesstraße B 402 sind über die Anlage eines Lärmschutzwalles hinaus passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Auf der der B 402 zugewandten Gebäudeseite sind im Obergeschoß Lärmschutzfenster der Lärmschutzklasse III vorzusehen. Schutzbedürftige Räume wie z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnräume, usw. sollten möglichst nur an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden; an der lärmzugewandten Seite dagegen geräuschunempfindliche Räume, wie z.B. Treppenhäuser, Flure, Sanitärräume, usw.

1.4 Zwischen dem Plangebiet und der Bundesstraße 402 sowie der Eickhofstraße dürfen gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden.

**2.0 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

2.1 Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken ist pro 250 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum (Auflistung siehe Anhang zum landschaftspflegerischen Begleitplan) zu pflanzen.

2.2 Im öffentlichen Straßenraum der Planstraße A ist mindestens 1 Laubbaum je angefangene 250 qm Verkehrsfläche zu pflanzen.

2.3 Die mit einem Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzten Flächen, Pflanzstreifen A , Lärmschutzwall zur Eickhofstraße und zur Bundesstraße 402, sind entsprechend der Pflanzliste (Auflistung siehe pflegerischen Begleitplan) zu bepflanzen und pro 150 qm Fläche mit einem hochstämmigen Laubbaum zu überstellen.

Der Pflanzstreifen auf dem Lärmschutzwall zur Bundesstraße 402 ist auf insgesamt 700 qm der Wallänge zu unterbrechen und als extensive Wiesenfläche anzulegen.

**3.0 Oberflächenwasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Auf den Grundstücken darf nur "nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser" entsprechend dem ATV-Regelwerk A 138 vom Januar 1990 versickert bzw. verrieselt werden.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitfugig oder in Mulden versickert werden. Dies ist erlaubnisfrei. Die Versickerung über besondere bauliche Anlagen oder Einrichtungen, wie Sickerschächte etc. ist nur möglich, wenn die Schadstoffe, wie z.B. Kohlenwasserstoffe, durch entsprechende Reinigungsanlagen entfernt und die Parameter der 1. VwV in der zur Zeit geltenden Fassung eingehalten werden. Diese Einleitung bedarf nach dem NWG einer Erlaubnis.

**Nachrichtliche Hinweise**

a) Bodenfunde

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutz vom 30.05.78).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

b) Bodenkontaminationen/Altablagerungen

- Für das Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, dieses gilt auch für die angrenzenden Bereiche. Aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente auf Altablagerungen vor, so daß nach dem derzeitigen Kenntnisstand Altablagerungen oder Bodenkontaminationen auszuschließen sind.

c) Straßenbauamt

- Innerhalb der 40 m- Baubeschränkungszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 402 bedarf.

- Von der B 402 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**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 Wettrup diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Eikhof" bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wettrup, den 09.09.1996

~~Ratsvorsitzender~~ Ratsvorsitzender — (Siegel) — ~~Gemeindedirektor~~ Gemeindedirektorin/

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluß**

Der Rat der Gemeinde Wettrup hat in seiner Sitzung am 25.04.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Wettrup, den 09.09.1996 — (Gemeindedirektorin)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hundsmühlen, den 23.1.96

Heinz-Jürgen Nepke
Freier Landschaftsarchitekt
Bussardweg 3, 26203 Hundsmühlen

**Öffentliche Auslegung**

01.02.1995, 14.12.1995 u. 02.04.1996

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes ~~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 15.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben am 23.09.1996 bis 25.10.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wettrup, den 09.09.1996 — (Gemeindedirektorin)

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und eine 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 Bebauungsplanes und die Begründung haben am ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wettrup, den ..... .....

**Satzungsbeschluß**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.09.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wettrup, den 09.09.1996 — (Gemeindedirektorin)

**Genehmigung**

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

....., den ..... — Höhere Verwaltungsbehörde

(Unterschrift)

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB am ..... angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

....., den ..... — Aufsichtsbehörde

(Unterschrift)

**Beitrittsbeschluß**

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

Wettrup, den ..... .....

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigenverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB vom ..... im Amtsblatt ..... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wettrup, den ..... .....

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

30. AUG. 2021

Wettrup, den ..... .....

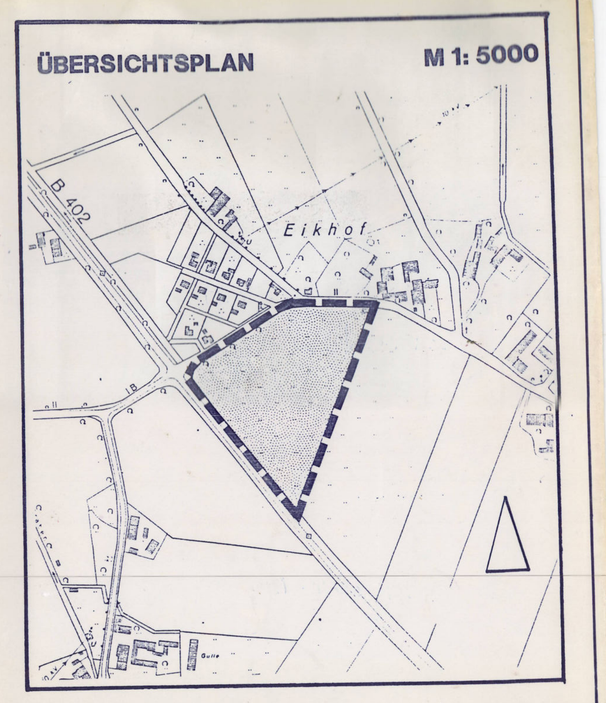
**Mängel der Abwägung**

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

30. AUG. 2021

Wettrup, den ..... .....

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 07. Nov. 1996 Az.: -65-610- 4/13-03 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Meppen, den 07. Nov. 1996
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
In Vertretung




**BEBAUUNGSPLAN NR. 2**
**''GEWERBEGEBIET EIKHOF''**

**NEUAUFSTELLUNG** — **M 1: 1000**

**GEMEINDE WETTRUP**

URSCHRIFT