1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

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

1.2 Gewerbelärm
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 "Emissionskontingentierung" weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006 - 12, Abschnitt 5.

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.

1.3 Betriebswohnungen
Im Industriegebiet (GI) werden die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.4 Einzelhandel
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nur im Zusammenhang mit den im Gebiet produzierenden und verarbeitenden Betrieben zulässig sind.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

1.5.1 Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Auf den gehölzfreien Flächen sind die in der Pflanzliste 1 angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf 1 Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste 1 zu ersetzen.
Innerhalb der Pflanzflächen sind Anlagen zum Versickern und Verdunsten von Oberflächenwasser zulässig.
Diese Anlagen sind als naturnahe Versickerungsmulden zu gestalten.

Pflanzliste 1

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Populus tremula	Zitterpappel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Hängebirke	Quercus robur	Stieleiche
Betula pubescens	Moorbirke	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Salix aurita	Ohrweide
Corylus avellana	Haselnuss	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix cinerea	Grauweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Sorbus aucuparia	Eberesche

1.5.2 Auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten.
Soweit keine Gehölzbestände vorhanden sind, ist je 100 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Pflanzliste 2

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche		

1.5.3 Die Grundstücksränder sind, soweit keine Zufahrten erforderlich sind, grundsätzlich als 2 m breite Heckeneinfassungen mit Laubgehölzen der potenziell natürlichen Vegetation (PNV) oder mit ortstypischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste 3 einzugrünen.
Es sind mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen.
Die Mindestpflanzenzahl wird auf 1 Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt.

Pflanzliste 3

Acer campestre	Feldahorn	Rosa canina	Hundsrose
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix aurita	Ohrweide
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ilex aquifolium	Stechpalme	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zwischen benachbarten Betriebsgrundstücken ist eine insgesamt 3 m breite Einfassung ausreichend. Sind aus Sicherheitsgründen feste Einfriedungen erforderlich, sind diese in die o.g. Anpflanzung zu integrieren oder an die jeweilige Grundstücksinnenseite zu setzen.

1.5.4 Es dürfen nur die tatsächlich erforderlichen Stellplätze geschaffen werden. Diese sind aus wasserdurchlässigem Material anzulegen (Rasenlochsteine, Schotterrasen o.ä.).
Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu setzen.

1.5.5 Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken oberflächig zu versickern.

1.5.6 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind zu begrünen. Diese Grünflächen sind z. B. als Grundstückseinfriedung, Parkplatzbegrünung oder Beetflächen anzulegen.

1.5.7 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
Der Bebauungsplan Nr. 96 "Industriegebiet Flachspohl IV" verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:

Gemarkung: Werlte , Flur: 6 , Flurstück: 1/25 (tlw.) = 13.048 qm

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 96 "Industriegebiet Flachspohl IV" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 " Industriegebiet Flachspohl III" rechtskräftig seit dem 15.01.1999 und des Bebauungsplanes Nr. 42 "Gewerbe gebiet Flachspohl II" rechtskräftig seit dem 30.04.1988 , außer Kraft.

2.2 Bodenfunde
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).
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).

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Gewässerrandstreifen
– – – – – Die Randstreifen entlang des Kasernengrabens und des Wehmer Grabens unterliegen den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 WHG.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Werlte diesen Bebauungsplan Nr. 96 "Industriegebiet Flachspohl IV", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Werlte, den 19.09.2013

gez. Lübs — Ratsvorsitzender
L.S. gez. i.A. Cloppenburg — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Werlte hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Industriegebiet Flachspohl IV" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 03.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werlte, den 19.09.2013

L.S. gez. i.A. Cloppenburg — Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Wehmer Straße 3 , 49757 Werlte , Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 07.03.2013

gez. i.V. Müller

Der Rat der Gemeinde Werlte hat in seiner Sitzung am 28.06.2012 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 08.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 20.11.2012 bis 20.12.2012 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Werlte, den 19.09.2013

L.S. gez. i.A. Cloppenburg — Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Werlte 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.

Werlte, den .....

..... Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Werlte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.03.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Werlte, den 19.09.2013

L.S. gez. i.A. Cloppenburg — Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 BauGB am 30.09.2013 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Werlte diesen Bebauungsplan Nr. 96 "Industriegebiet Flachspohl IV" beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 96 in Kraft.

Werlte, den 09.10.2013

L.S. gez. i.A. Cloppenburg — Gemeindedirektor

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.

Werlte, den .....

..... Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand vom 17.07.2012**). 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.

Werlte, den 17.09.2013 — Geschäftszeichen: 12 - 7002

Dipl.- Ing. Jörg Jüngerink, Öffentl. best. Verm,-Ing.

gez. Jüngerink L.S.

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung: Werlte Flur: 7 Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk:
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph 5 und Paragraph 9 NVermG vom 12.12.2002 - Nieders.GVBl. 1/2003).
Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

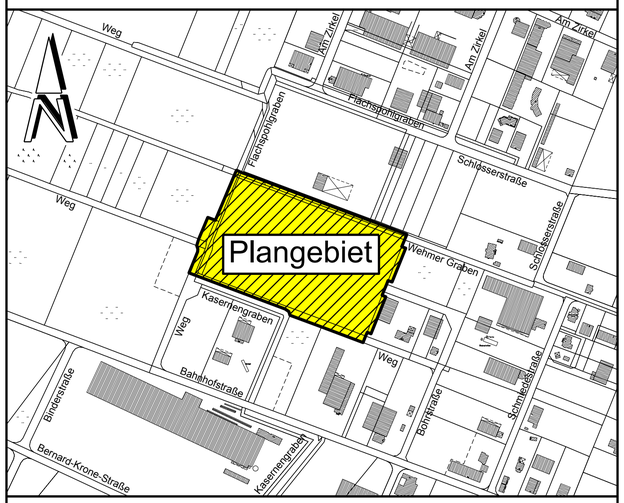
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	GI	Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO)
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,8	GRZ	Grundflächenzahl
6,0	BMZ	Baumassenzahl
15,0 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Gebäudehöhe)
65 / 50 dB(A)/qm	L_{EK}	Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
		Baugrenze
		Straßenbegrenzungslinie
		Straßenverkehrsfläche
		Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: GRS = Gewässerrandstreifen
G		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses G = Graben
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (siehe 1.5.1 Textl. Fests.)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Werlte
Marktstraße 1
49757 Werlte

Bebauungsplan Nr. 96

" Industriegebiet Flachspohl IV "

BP096.DWG