

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dient der Unterbringung eines Fußballplatzes einschließlich erforderlicher Sozialräume, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.2 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen
- Beherbergungsbetriebe
- Einzelhandelsbetriebe

1.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist der gekennzeichnete Höhenfestpunkt innerhalb der Georg-Bernd-Straße.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes / der baulichen Anlage (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.

1.4 Gewerbebeim

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 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' w,es der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB
1	IV	70
2	V	75
3	VI	80

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

1.6 Schallschutz von Schlafräumen

Im Gewerbegebiet ist beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgläusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

1.7 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im Gewerbegebiet sind im Lärmpegelbereich VI bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (alternativ: des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV) tags sichergestellt werden kann.

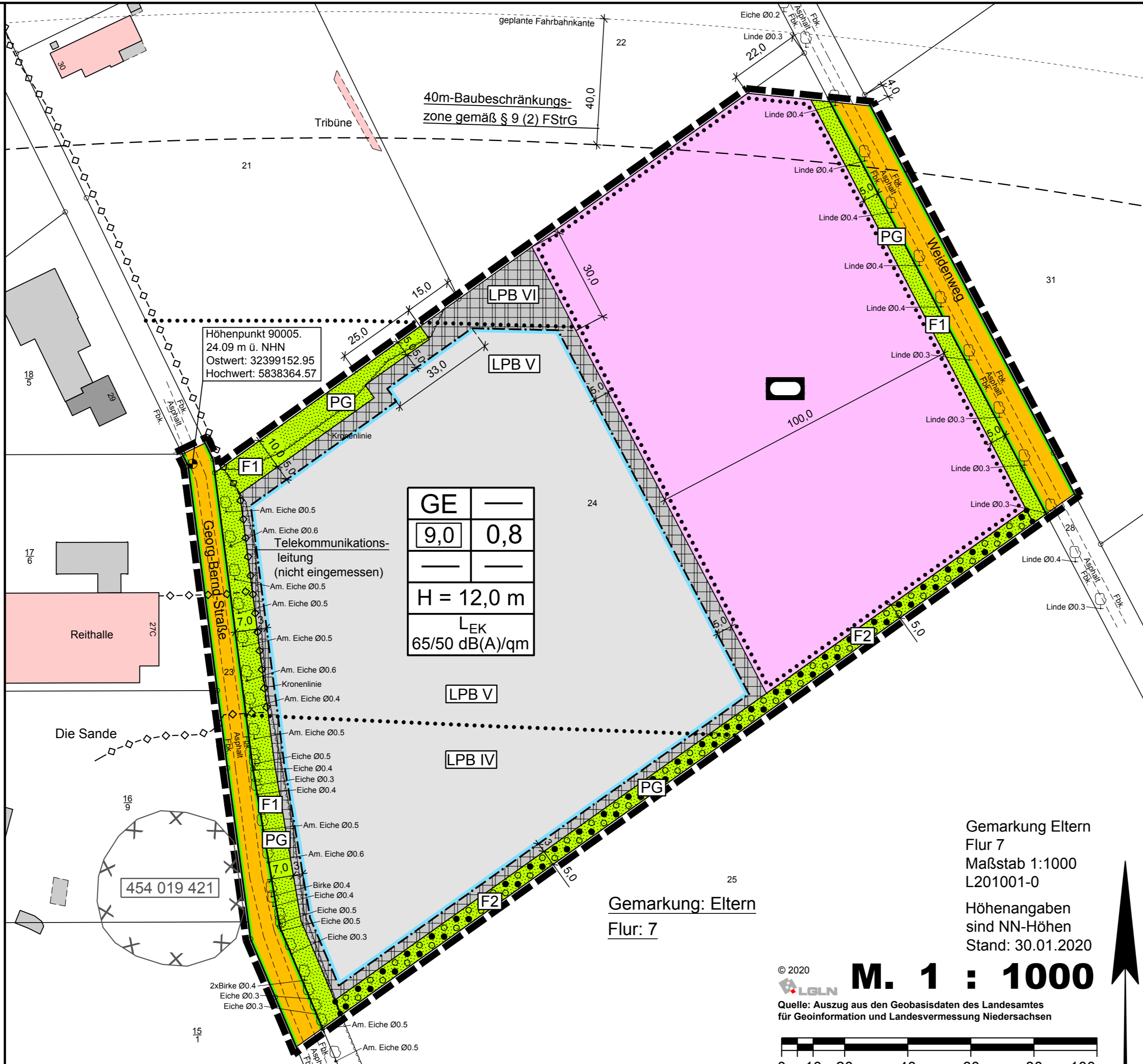
1.8 Grünordnerische Festsetzungen

1.8.1 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" (F1)

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" dienen dem Erhalt der vorhandenen Bäume und dem Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche. Die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und eine Versiegelung, Anschüttung und Abgrabung ist nicht zulässig. Sie sind als Grünfläche zu gestalten. Entlang der Straßenverkehrsflächen darf die private Grünfläche für maximal 6 Zufahrten in einer Breite bis zu je 10 m unterbrochen werden. Die für die Anlage von Zufahrten zu beseitigenden Bäume sind auf dem Grundstück, für das die Zufahrt erforderlich ist, der Art nach zu ersetzen.

1.8.2 Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (F2)

Die für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit den Arten der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu pflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Pflanzflächen sind Anlagen zum Versickern und Verdunsten von Oberflächenwasser zulässig. Diese Anlagen sind als naturnahe Versickerungsmulden zu gestalten.



Pflanzliste		
Acer campestre (Feldahorn)	Frangula alnus (Faulbaum)	
Acer platanoides (Bergahorn)	Fraxinus excelsior (Esche)	
Betula pendula (Sandbirke)	Prunus spinosa (Schlehe)	
Carpinus betulus (Hainbuche)	Quercus robur (Stieleiche)	
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Rosa canina (Hundsrose)	
Corylus avellana (Haselnuss)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	
Fagus sylvatica (Rotbuche)		

2 Hinweise

2.1 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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).

2.2 Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Gemäß § 9 Abs.2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbausträgers der E 233 und B 402, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
3. Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40m-Baubeschränkungszone errichtet werden sollen.

2.3 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

2.4 Grundwassernutzung

In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Altablagerung "Eltern, Georg-Bernd-Straße - Firma Kraska" Anlagennummer 454 019 421. Rein vorsorglich wird folgendes festgelegt:

- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen, sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wurde.

2.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Haselünne (Rathausplatz 1, 49740 Haselünne) eingesehen werden.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 40 m-Baubeschränkungszone

40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Georg-Bernd-Straße", Ortsteil Eltern, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 15.07.2020
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Georg-Bernd-Straße", Ortsteil Eltern, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 26.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Haselünne, den 15.07.2020
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Wertle, Tel.: 05951 - 95 10 12
Werthe, den 02.07.2020
gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 13.02.2020 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 30.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 08.05.2020 bis 08.06.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Haselünne, den 15.07.2020
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne 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 wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Haselünne, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haselünne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.07.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
Haselünne, den 15.07.2020
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 30.10.2020 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Georg-Bernd-Straße", Ortsteil Eltern, beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 15, Ortsteil Eltern, in Kraft.
Haselünne, den 04.11.2020
L.S. gez. Schräer
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 Stadt nicht geltend gemacht worden.
Haselünne, den
Bürgermeister

**Landkreis Emsland
Gemeinde Stadt Haselünne
Gemarkung Eltern
Flur 7**

Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: **Dipl. Ing. Norbert Klene**
Öffent. besteller Vermessungsingenieur
Osteresch 40, 49716 Meppen
AZ: L 201001 - 0

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
(Stand vom 06.01.2020)

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

Meppen, den 20.10.2020
L.S. gez. Klene
Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

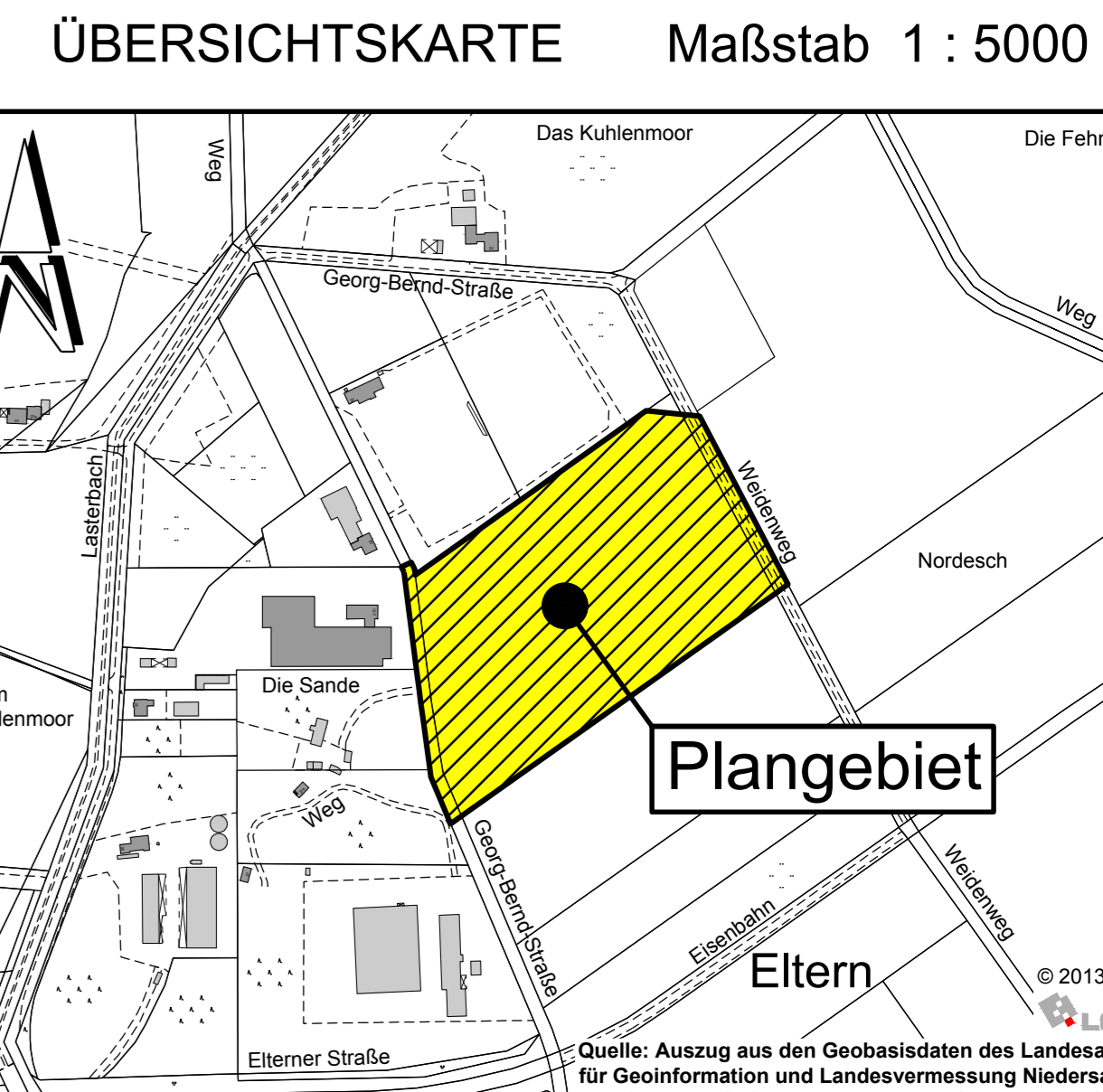
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- GE Gewerbegebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8 GRZ Grundflächenzahl
- 9,0 Baumassenzahl
- H = 12,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- 65 / 50 dB(A)/qm LEK Emissionskontingente (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf von Einrichtungen und Anlagen: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Telekommunikationsleitung, unterirdisch (nicht eingemessen)
- Private Grünflächen (PG) Zweckbestimmung: "Schutzgrün" (F1)
- Umgrenzung von Flächen (F1 und F2) 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) IV, V, VI

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Bebauungsplan Nr. 15 " Georg-Bernd-Straße ", Ortsteil Eltern