

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.
- Bordelle, Dimenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder –salons und vergleichbare Einrichtungen.

Einzelhandelsnutzungen mit Direktverkauf an Endverbraucher können als zu- und untergeordneter Teil der Betriebsfläche eines Gewerbebetriebes ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese einen untergeordneten Teil der jeweiligen Betriebsfläche einnehmen und die Verkaufsfläche für die produzierten Sortimente insgesamt nicht mehr als 100 qm umfasst.

(§ 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 BauNVO)

1.2 Schutz vor Verkehrslärm

Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV sind für schutzwürdige Büro- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. R' w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich IV
R' w,res 35 dB für Büroräume u.ä.

Allgemeine Regelung

Bei einer Unterschreitung des oben festgesetzten resultierenden Schalldämmmaßes ist der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

1.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der Straße "Neuer Grund" in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Die maximale Höhe von 15,0 m gilt nicht für Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden. Auch 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 20,0 m festgesetzt.

1.4 Grundflächenzahl

Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 81 "Zwischen Lingener und Poller Straße, Teil III" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zwischen Lingener und Poller Straße", rechtskräftig seit dem 16.05.1970, und des Bebauungsplanes "Zwischen Lingener und Poller Straße, Teil II", rechtskräftig seit dem 16.03.1977, außer Kraft.

Ebenfalls außer Kraft treten die separate Satzung über Baugestaltung zum Bebauungsplan "Zwischen Lingener und Poller Straße" vom 29.12.1969 sowie der I. Nachtrag zu dieser Satzung, genehmigt vom Regierungspräsidenten Osnabrück am 22.6.1973.

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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.3 Grundstückseinfriedung entlang der B 213

Das Plangebiet ist entlang der Bundesstraße 213 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO).

2.4 Sichtschutz entlang der Bundesstraße 213

Bei Bedarf ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zur Bundesstraße 213 auf Privatgrund ein Sichtschutz vorzusehen (§ 9 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO).

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.

2.6 Artenschutz

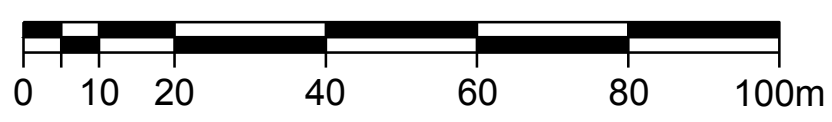
Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober) stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

2.7 Altlasten

Unterhalb der Pflasterungen sind nach Kenntnis des Landkreises Anfüllungen aus Bauschutt und Schotter bzw. Schotter-/Sand-Gemischen vorhanden. Der Schotter weist dabei einen großen Schlackenanteil auf. Im Rahmen von Bodeneingriffen bedarf es für dieses Material daher eines ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgangs gemäß den rechtlichen Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG).

2.8 Sichtdreieck

Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtsichernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

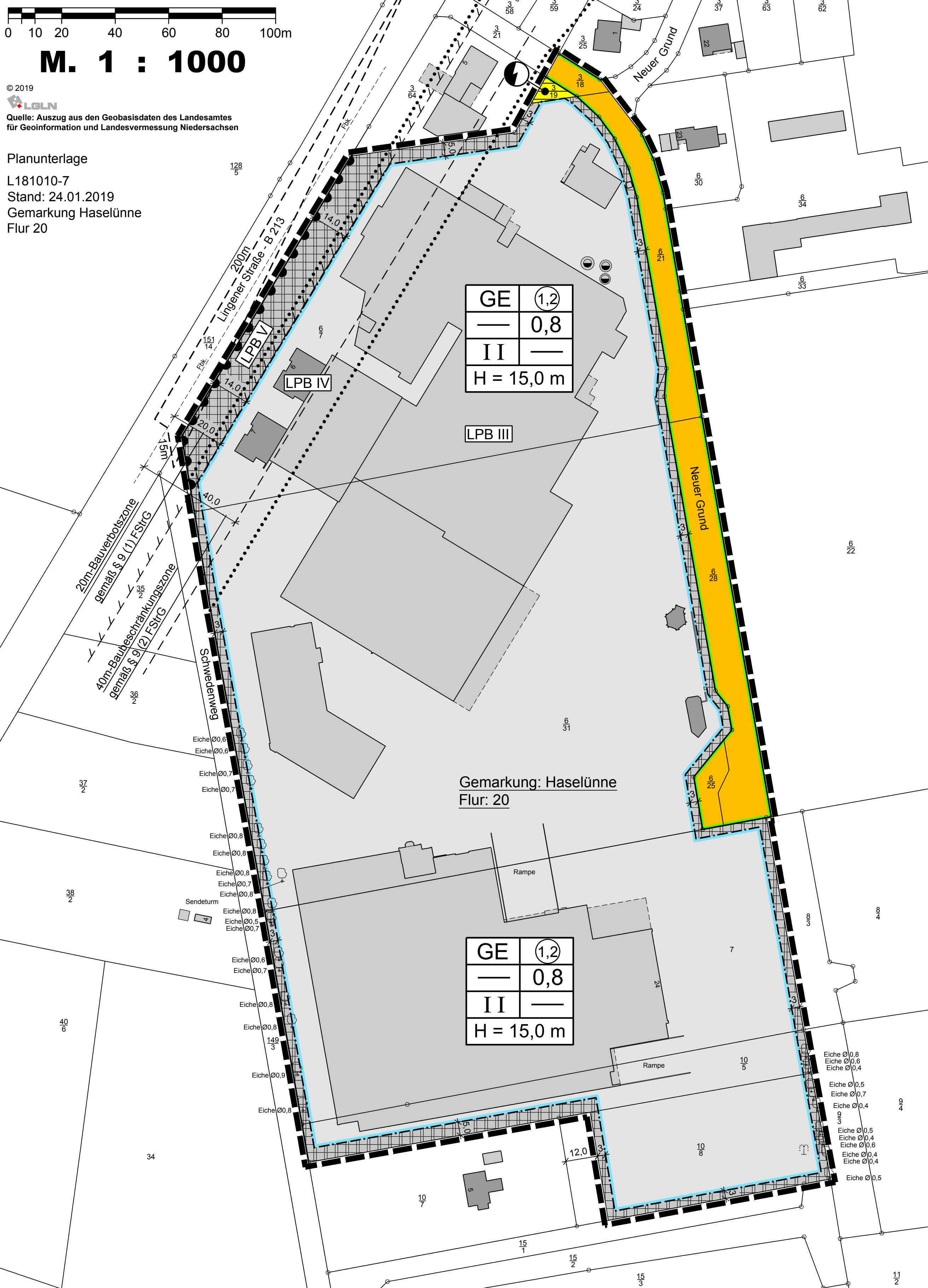


M. 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Planunterlage

L181010-7
Stand: 24.01.2019
Gemarkung Haselünne
Flur 20



GE 1,2
— 0,8
II —
H = 15,0 m

GE 1,2
— 0,8
II —
H = 15,0 m

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bauverbotszone

20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 9 Abs.1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraße

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

3.2 Baubeschränkungszone

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

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- bauliche Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
- bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Werbeanlagen stehen den Hochbauten des Abs. 1 sowie den baulichen Anlagen des Abs. 2 gemäß § 9 Abs. 6 FStrG gleich.

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. 81 "Zwischen Lingener und Poller Straße, Teil III" der Stadt Haselünne, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 08.10.2019

L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Zwischen Lingener und Poller Straße, Teil III" der Stadt Haselünne beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 26.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 08.10.2019

L.S. gez. Schröder
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 26.09.2019

gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 13.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.07.2019 bis 05.08.2019 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haselünne, den 08.10.2019

L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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 26.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den 08.10.2019

L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 15.10.2019 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 81 "Zwischen Lingener und Poller Straße, Teil III", der Stadt Haselünne beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 81 in Kraft.

Haselünne, den 17.10.2019

L.S. gez. Schröder
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: Haselünne
Flur: 20
Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: **Dipl. Ing. Norbert Klene**
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Osteresch 40, 49716 Meppen
AZ: L 181010 - 7

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

© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
(Stand vom 24.01.2019)
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 18.10.2019

L.S. gez. Klene
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

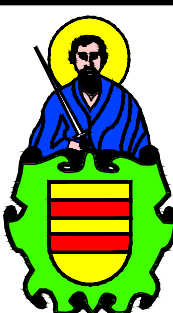
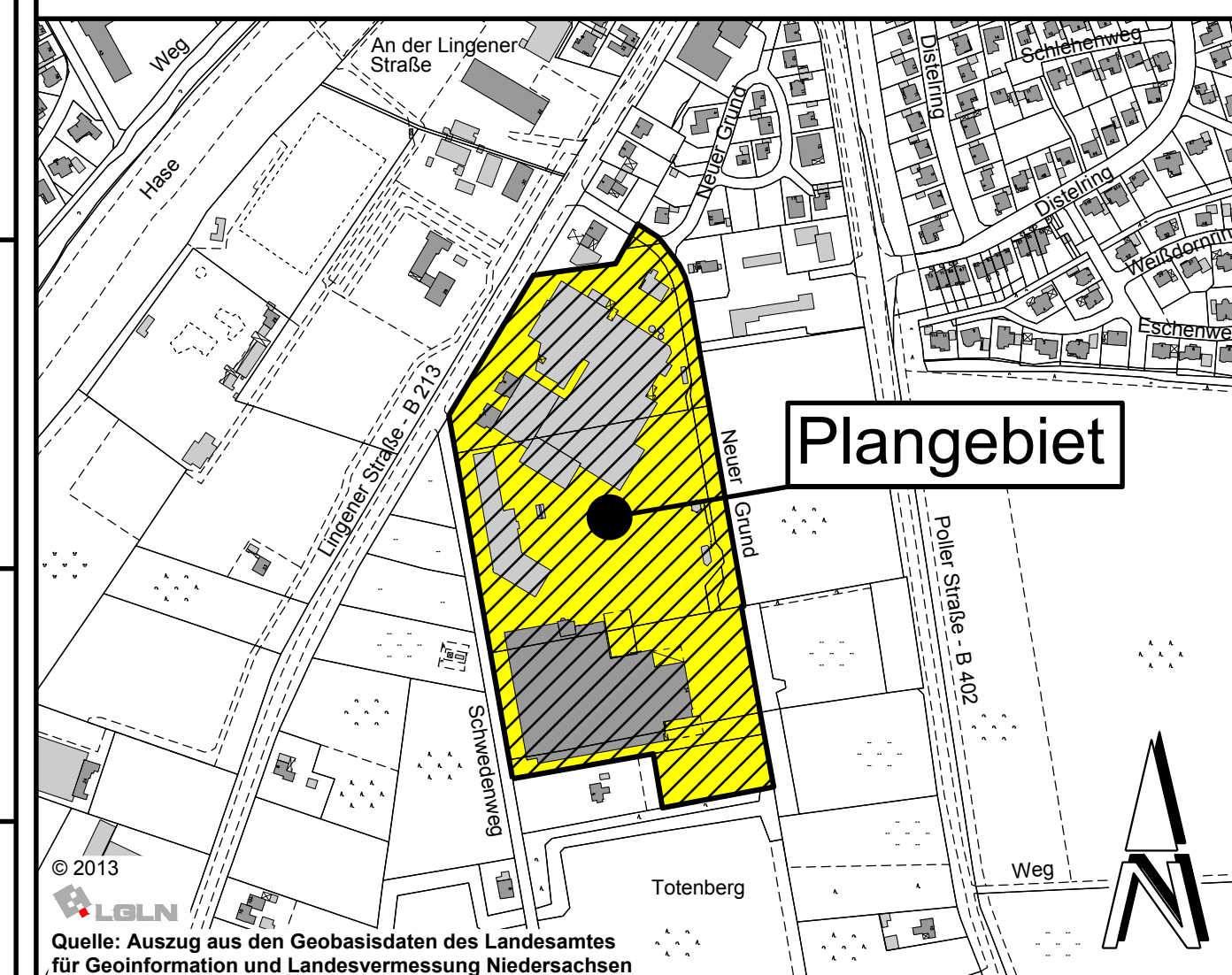
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- GE Gewerbegebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H = 15,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) III, IV und V

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Bebauungsplan Nr. 81
(Stadt Haselünne)

" Zwischen Lingener und Poller Straße, Teil III "

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)