

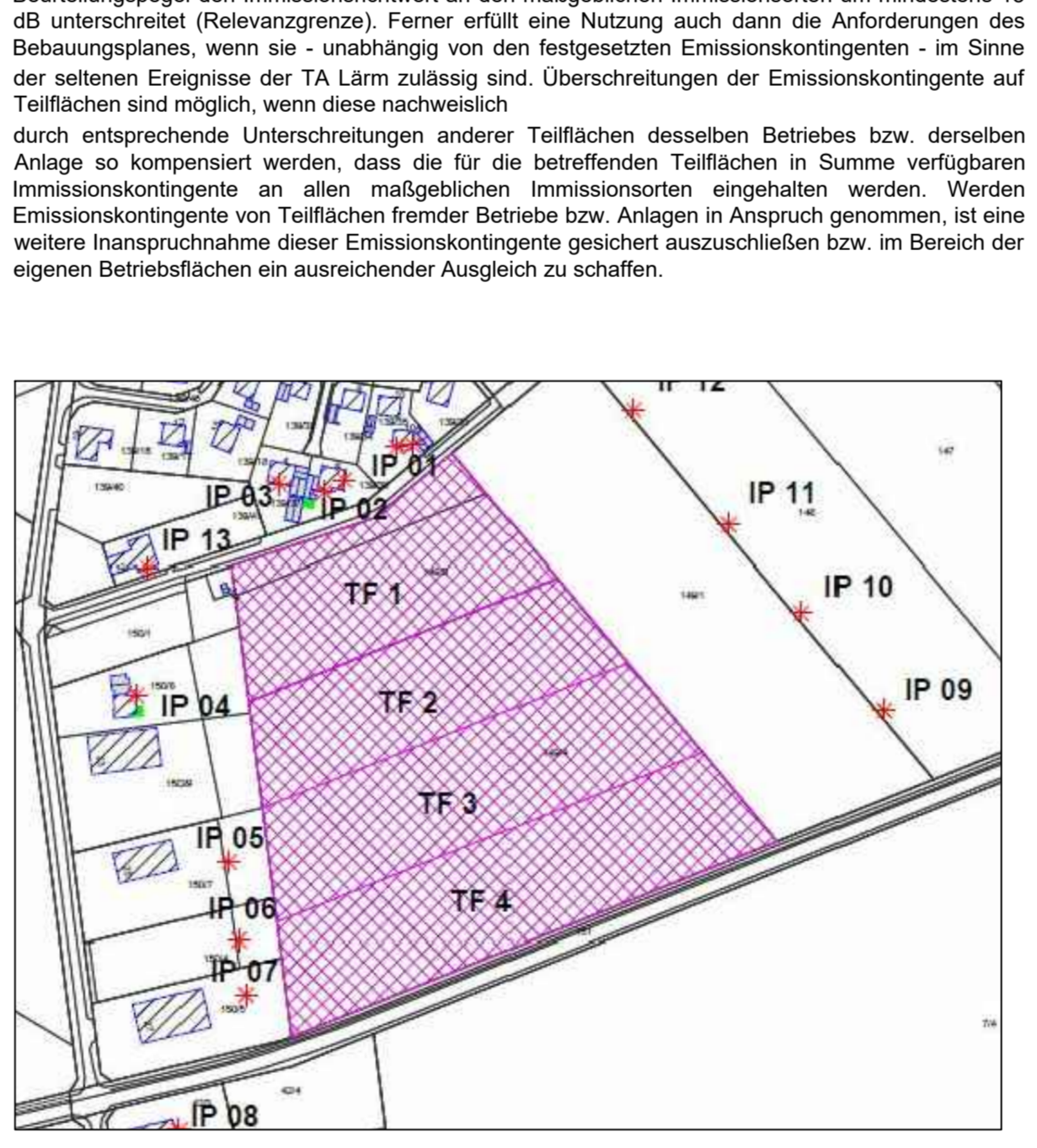
- Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO):** Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 1.2. Handveräußerliche mit Verkaufsfächen für den Verkauf von zentralen/vertriebs- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist, aus eigener Herstellung stammt und der Verkauf der Ware nicht die Hauptnutzung darstellt.
 - Zulässige branchentypische Randsortimente (§ 1 (5) und (9) BauNVO):** Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 1.2. branchentypische Randsortimente, welche zentraler/vertriebs- oder nahversorgungsrelevant sind, ausnahmsweise zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfäche einnehmen, wobei einzelne Sortimente einen Anteil von max. 4 % der Verkaufsfäche nicht überschreiten dürfen.
 - Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:** Die gemäß §9 (1) Nr.25b BauGB festgesetzten Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu sichern und zu erhalten.
 - Höhe baulicher Anlagen:** Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Schornsteine, Antennen und Förderrampen.
 - Bezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. §18 BauNVO.
 - Versicherung von Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenabwasserung und von den befestigten Flächen auf den Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mauern, Versickerungsbetten) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainage) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von dem Betriebsgrundstück in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Die Bestimmungen des Niederschlagswassergesetzes sind zu beachten.
 - Emissionskontingente:** Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten. Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)
- | | LEK tags | LEK nachts |
|-----------------|----------|------------|
| Teilfläche TF 1 | 62 | 48 |
| Teilfläche TF 2 | 63 | 48 |
| Teilfläche TF 3 | 63 | 48 |
| Teilfläche TF 4 | 64 | 48 |

- ### Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung
- Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne sowie die Darstellung, den Maßstab vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1929) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2010 (BGBl. I S. 1548)
- Bestandsangaben**
- vorhandene Bepflanzung
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 überbaute Fläche
 nicht überbaute Fläche
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,5 Grundflächenzahl
 Gebäudehöhe als Höchstmaß
 maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschloßfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Umgrenzung von Flächen für die Zweckbestimmung:
 Regelung des Wasserabflusses (RWS) Regenwasserentwässerung
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- ### Textliche Festsetzungen
- 1. GE - Gewerbegebiet (§8 BauNVO):** dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.1. Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO:** Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Vergrünungsplätzen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
 - Bordsteine, Bordsteinkante, bordsteintypig betriebene Massengrabsteine oder -steine und vergleichbare Einrichtungen.
- 1.2. Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (9) BauNVO - Einzelhandel:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment nachfolgender Liste (Bestimmter Liste) entspricht:
- Nahversorgungsrelevante Sortimente:**
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Bäckerei, Metzgerei, Apotheken (Apothekentisch)
 - (Schritt-) Blumen
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-, Parfümerieartikel, Reformwaren
 - Tiernahrung (mit Heilmittel- und Kleintierfutter, inkl. Hygienemittel)
- Zentralerrelevante Sortimente:**
- Datenverarbeitungsgeräte, Peripherie Geräte und Software
 - Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
 - Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videoprojektoren)
 - Textilien (Heim- und Haushalttextilien, Kurzwaren, Haas- und Tischwäsche, Bettwäsche, Schweißereibedarf, Handarbeiten, Stoffe, Dekorations-Möbelstoffe, Meliswaren, Wolle)
 - Verhäng und Gardinen
 - Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltswaren und -artikel)
 - Einrichtungsgegenstände
 - Holz-, Kork-, Platte- und Korkwaren
 - Bücher, Zeitschriften und Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Organisationsmittel)
 - Bespätsche Bild- und Tonträger
 - Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
 - Sportbekleidung und -schuhe
 - Spielwaren (ohne Videospielekonsole)
 - Hobbyartikel, Künstler- und Bastelbedarf
 - Bekleidung (inkl. Netz-Körbchenwaren, Niederwaren)
 - Schuhe (ohne Sportschuhe)
 - Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Blumen (Schrittblumen, Blumenbinderezeugnisse, Trockenblumen)
 - Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren)
 - Augenoptik
 - Foto- und optische Erzeugnisse (inkl. Zubehör, ohne Augenoptik)
 - Kunstgegenstände, Bilder und Bildrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse
 - Briefmarken, Münzen und Gedenkartikel
 - Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
 - Antiquariate

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. (Sonderfallregelungen)

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den möglichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Belastungspegel). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten im Sinne der selben Ergebnisse der TA Lärm zulässig sind. Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind möglich, wenn diese nachweislich durch entsprechende Unterschreitungen anderer Teilflächen desselben Betriebes bzw. derselben Anlage so kompensiert werden, dass die für die betreffenden Teilflächen in Summe verfügbaren Immissionskontingente an allen möglichen Immissionsorten eingehalten werden. Werden Emissionskontingente von Teilflächen fremder Betriebe bzw. Anlagen in Anspruch genommen, ist eine weitere Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente gesondert auszuweisen bzw. im Bereich der eigenen Betriebsflächen ein ausreichender Ausgleich zu schaffen.



Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Bauauftraggeber für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Urnen-Denkmalpflegebehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4905. Bodenkunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz zu tragen, wenn nicht die Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der unregelmäßigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der in der Umgebung befindlichen Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- Die Bauarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit der Freilebenden, d.h. nicht in der Zeit von 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Geländearbeiten (Böschungsschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unzugängliche Meß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit geländerschützender Vögelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist umherfliegen vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Bauleitung sicherzustellen (Bepflanzung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigen Personen zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NBauVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte, bestehend aus dem Planbereich, der im Folgenden textlich festgesetzt und Hinweisen in der Sitzung am ... als Satzung beschlossen.

Haselünne, den ... Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... einstimmig bekannt gemacht.

Haselünne, den ... Bürgermeister

Planunterlage

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

© 2019 LGLN
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen (LGLN)
 Gemeinde: Haselünne (Stadt)
 Gemarkung: Lehrte
 Flur: 3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 13.12.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragungspunkte der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Meppen, den ... Landesamt für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen
 RD Overkamp Neugebauer-Katzenberg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Hornigfort
 Norering 21 • 49723 Haren (Ems)
 Tel.: 05932 - 50 35 15 • Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den ...

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte und der Entwurf Begründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte und die Entwurf Begründung nebst Anlagen haben vom ... bis ... (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Haselünne, den ... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt Nr. ... des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Haselünne, den ... Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Inhalte eines Jahres sind Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte, nicht geltend gemacht worden.
 Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Haselünne, den ... Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Haselünne, den ... Bürgermeister

Stadt Haselünne

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 8

"Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte

Geodaten © NLS/STEV 2019, M.1:20.000

Stand: 03.07.2020

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Hornigfort • Norering 21 • 49723 Haren (Ems)

Ausdruck vom: 03.07.2020