

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

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

- Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Vergnügungstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen.

1.2 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) 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 (Haselünner Liste) entspricht:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Bäckerei, Metzgerei, Apotheken (Arzneimittel) (Schnitt-) Blumen, Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-, Parfümerieartikel, Reformwaren, Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter, inkl. Hygienemittel)

Zentrenrelevante Sortimente:

- Datenverarbeitungsgeräte, Periphere Geräte und Software, Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen), Textilien (Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Stoffe, Dekorations-/Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle), Vorhänge und Gardinen, Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik), Musikinstrumente und Musikalien, Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltswaren und -artikel), Einrichtungsgegenstände, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren, Bücher, Zeitschriften und Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Organisationsmittel), Bespielte Ton- und Bildträger, Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte); Sportbekleidung und -schuhe, Spielwaren (ohne Videospielekonsole), Hobbyartikel, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung (inkl. Pelz-/Kürschnerwaren, Miederwaren), Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme), Medizinische und orthopädische Artikel, Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen), Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren), Augenoptik, Foto- und optische Erzeugnisse (inkl. Zubehör, ohne Augenoptik), Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel, Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte, Antiquariate

1.3 Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 1.2 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist, aus eigener Herstellung stammt und der Vertrieb der Ware nicht die Hauptnutzung darstellt.

1.4 Zulässige branchentypische Randsortimente (§ 1 (5) und (9) BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 1.2 - branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, ausnahmsweise zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wobei einzelne Sortimente einen Anteil von max. 4 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

1.5 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der im Plangebiet liegenden Fahrbahnachse der Straße "Hammer Tannen" (K 223), gemessen in der Fahrbahnmitte.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes / der baulichen Anlage (First, Hauptgesims).

Immissionschutzanlagen (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.

1.6 Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_EK nach der DIN 45691 "Geräuschkontingierung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Für die in den Richtungssektoren A, B und C liegenden Immissionsorten dürfen die Emissionskontingente L_EK der Gewerbeobjektflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Richtungsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) im Uhrzeigersinn von 0° (Nord)

L_EK, tags / nachts
Sektor A (247,5 - 60,9°) 0 / 0 dB (A)
Sektor B (60,9 - 138,1°) +3 / +3 dB (A)
Sektor C (138,1 - 247,5°) +6 / +6 dB (A)

Die genaue Lage des Bezugspunktes (B) für die Richtungssektoren ist durch die folgenden ETRS 89 UTM Zone N32 Koordinaten bestimmt.

Ostwert = 396145,18 Nordwert = 5836120,86

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionspunkte in den Richtungssektoren A, B und C L_EK,i durch L_EK,i + L_EK, Zus.k zu ersetzen ist.

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.

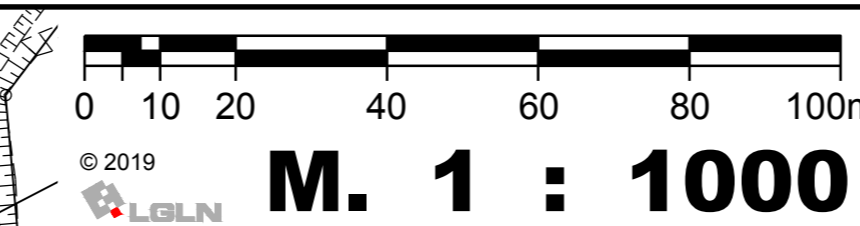
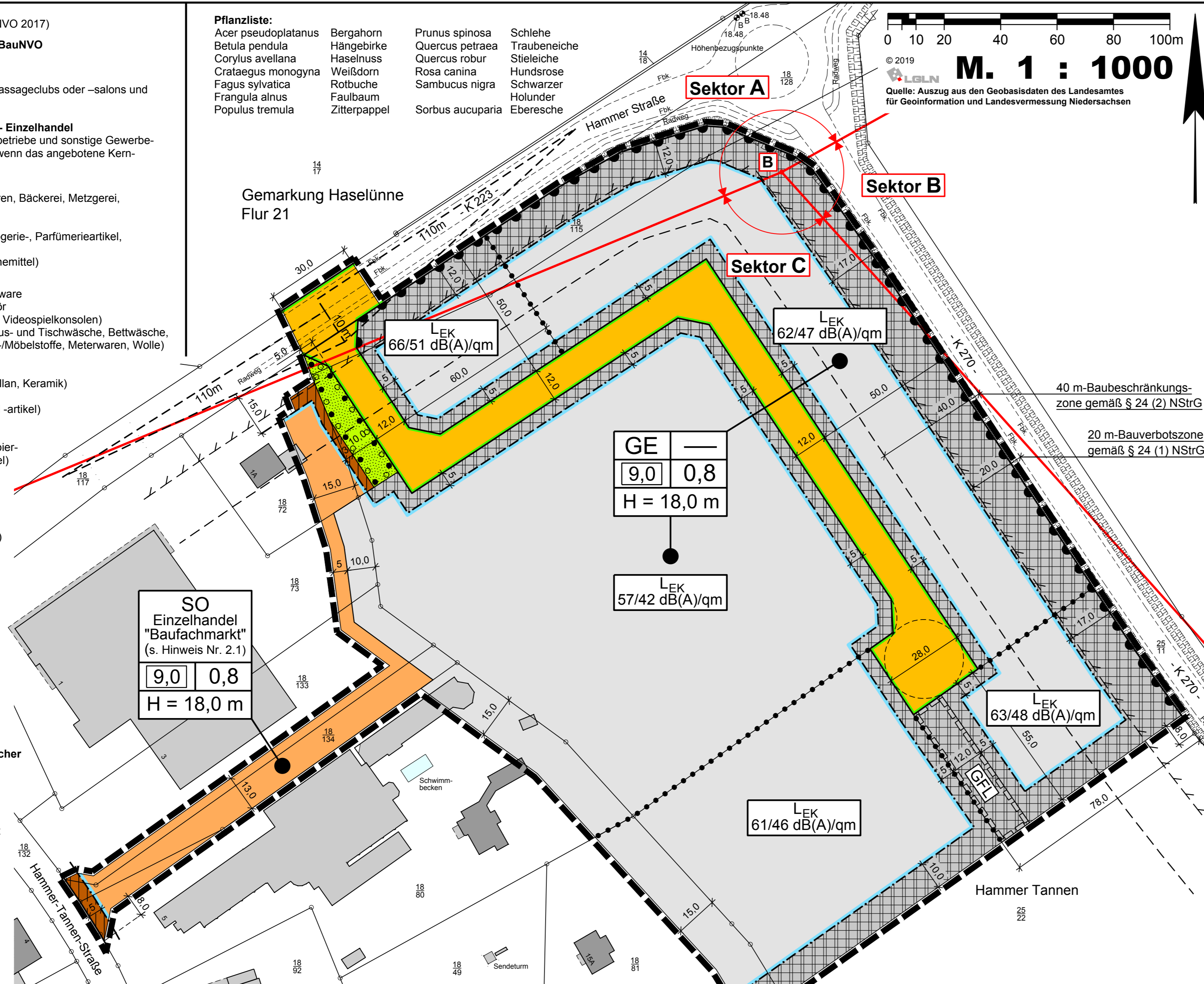
Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

1.7 Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Abgängerholze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche ist eine Zufahrt in einer Breite bis zu 6 m zulässig.

Pflanzliste:

- Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica, Frangula alnus, Populus tremula, Bergahorn, Hängebirke, Haselnuss, Weißdorn, Faulbaum, Zitterpappel, Prunus spinosa, Quercus petraea, Quercus robur, Rosa canina, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Schlehe, Traubeneiche, Stieleiche, Hundsröschen, Schwarzer Holunder, Eberesche



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

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 16.6 "Gewerbegebiet Hammer Tannen II, 1. Erweiterung", der Stadt Haselünne, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 15.07.2020

L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.6 "Gewerbegebiet Hammer Tannen II, 1. Erweiterung", der Stadt Haselünne beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 08.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 15.07.2020

L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, 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 ausgelegt.

Haselünne, den 15.07.2020

L.S. gez. Schröder
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. Schröder
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 30.10.2020 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 16.6 "Gewerbegebiet Hammer Tannen II, 1. Erweiterung", der Stadt Haselünne beschlossen hat.

Haselünne, den 04.11.2020

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: 21
Maßstab 1 : 1000
angefertigt durch: Dipl. Ing. Norbert Klene
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

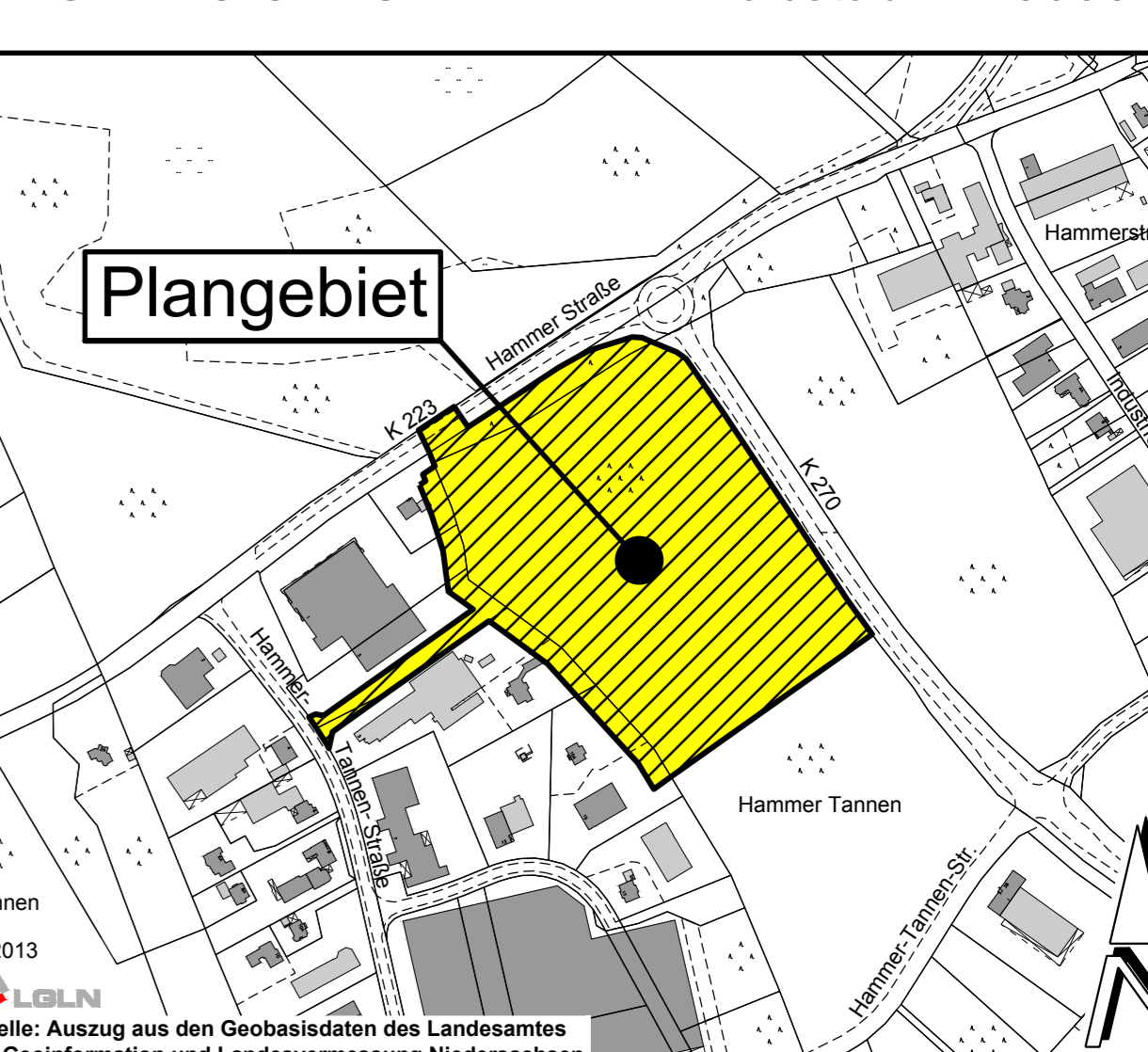
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- GE Gewerbegebiet
SO Sondergebiet - Einzelhandel "Baufachmarkt"
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,8 GRZ Grundflächenzahl
9,0 BMZ Baumassenzahl
H = 18,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
57 / 42 dB(A)/qm LEK Emissionskontingente (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))

- Sektor A Richtungssektoren (s. textl. Fests. 1.6)
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Private Grünflächen (PG)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier Emissionskontingente)

Füllschema der Nutzungsschablone:
Table with columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen, Emissionskontingent

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Bebauungsplan Nr. 16.6
"Gewerbegebiet Hammer Tannen II, 1. Erweiterung", der Stadt Haselünne

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16.6 "Gewerbegebiet Hammer Tannen II, 1. Erweiterung" treten für das Gewerbegebiet im Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Industriegebiet Hammer Tannen II, Neufassung", sowie seiner 1. Änderung (Nr. 16.5), außer Kraft. Für das im Plangebiet festgesetzte Sondergebiet bleiben die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 16.5 bestehen.

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).

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

2.3 Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Beplanung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

2.4 Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszone ist der Straßenbausträger der K 223 und K 270 zu beteiligen.

2.5 Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 NStRG verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird. Für die bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht mehr als solche im Bebauungsplan festgesetzt sind, wird verfügt, dass die Einziehung der Verkehrsflächen gemäß § 8 Abs. 5 NStRG wirksam wird, wenn sie dem öffentlichen Verkehr tatsächlich entzogen werden.

2.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

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

2.7 Risikogebiet der Hase

Teilbereiche des Plangebietes liegen in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz, WHG) der Hase. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann.

2.8 Grundwassernutzung

In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Altablagerung "Haselünne Hammer Straße" (EVA Nr. 454 019 4 013) und der Altstandort "Ehem. Firmengelände Fa. Leitex" (EVA-Nr. 454 019 5 010 0008). 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, dass eine Nutzung unbedenklich ist.

2.9 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

2.10 Artenschutz

Die Fällungs- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden.

Für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern sowie potenzieller Quartierstätten von Fledermäusen müssen für die gefällten Bäume 30 Höhlenbrüternistkästen (15 Kästen Kohlmeise / Kleiber, Schlupflochdurchmesser 32 mm und 15 Kästen Blaumeise / Sumpfmeise, Schlupflochdurchmesser 26 mm) sowie 20 Fledermauskästen (Sommerquartiere, wartungsfreie Flachkästen) an Bäumen der direkten Umgebung angebracht werden (etwa 50 - 100 m Abstand zum Baufeld).

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 20 m-Bauverbotszone
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

3.2 40 m-Baubeschränkungszone
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.