

GI	—
9,0	0,8
OKFF ≥ 18m NHN	
H ≤ 36m NHN	
L _{EK}	
65/50 dB(A)/qm	

Gemarkung: Haselünne
Flur: 21

1 Textliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) in Verbindung mit (9) BauNVO

Im Industriegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle, Dimenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Beherbergungsbetriebe

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) muss mindestens 18,0 m NHN betragen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt 36,0 m NHN. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes / der baulichen Anlage (First, Hauptgesims).

Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit einer Grundfläche von maximal 10 qm (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 48,0 m NHN festgesetzt.

1.3 Gewerbelärm

Im festgesetzten GI sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 "Emissionskontingenterung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Industriegebiet.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

1.4 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" ist die Anlage von Gräben sowie die Anlage von unbefestigten Unterhaltungswegen zulässig.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16.7 "Industriegebiet Hammer Tannen II, 2. Erweiterung" treten im Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16.4 "Industriegebiet Hammer Tannen II, Neufassung" sowie des Bebauungsplanes Nr. 4.4 "Industriegebiet Hammer Tannen", 1. Erweiterung, 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

2.3 Sichtdreieck

Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Bäume, 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 270 zu beteiligen.

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 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 dies Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wurde, dass eine Nutzung unbedenklich ist.

2.7 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 Höhlenbrütermiskästen (15 Kästen Kohlmeise / Kleiber, Schlupflochdurchmesser 32 mm und 15 Kästen Blaumeise / Sumpffmeise, Schlupflochdurchmesser 26 mm) sowie 20 Fledermauskästen (Sommerquartiere, wartungsfreie Flachkästen) an Bäumen der direkten Umgebung angebracht werden (etwa 50 - 100 m Abstand zum Baufeld).

Es wird empfohlen, im gesamten Plangebiet eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung umzusetzen.

2.8 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.

2.9 Kreisstraße 270

Der Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland ist bei der Bebauung der ausgewiesenen Industrieflächen zu beteiligen.

Es ist sicherzustellen, dass vom Plangebiet keine Einwirkungen durch Blendung, Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße 270 eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

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.

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. 16.7 "Industriegebiet Hammer Tannen II, 2. Erweiterung", der Stadt Haselünne, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 16.08.2022
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.7 "Industriegebiet Hammer Tannen II, 2. Erweiterung", der Stadt Haselünne beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 12.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 16.08.2022
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

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

Werthe, den 30.06.2022
gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 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 10.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 17.02.2022 bis 21.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haselünne, den 16.08.2022
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 30.06.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Haselünne, den 16.08.2022
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 16.12.2022 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 16.7 "Industriegebiet Hammer Tannen II, 2. Erweiterung", der Stadt Haselünne, beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 16.7 in Kraft.

Haselünne, den 22.12.2022
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 Haselünne
Gemarkung Haselünne
Flur 21**

Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: **Dipl. Ing. Norbert Klene**
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Osteresch 40, 49716 Meppen
AZ: L 211006 - 8

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 LGBL
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 16.06.2021)
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 02.12.2022
L.S. Siegel
gez. Klene
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

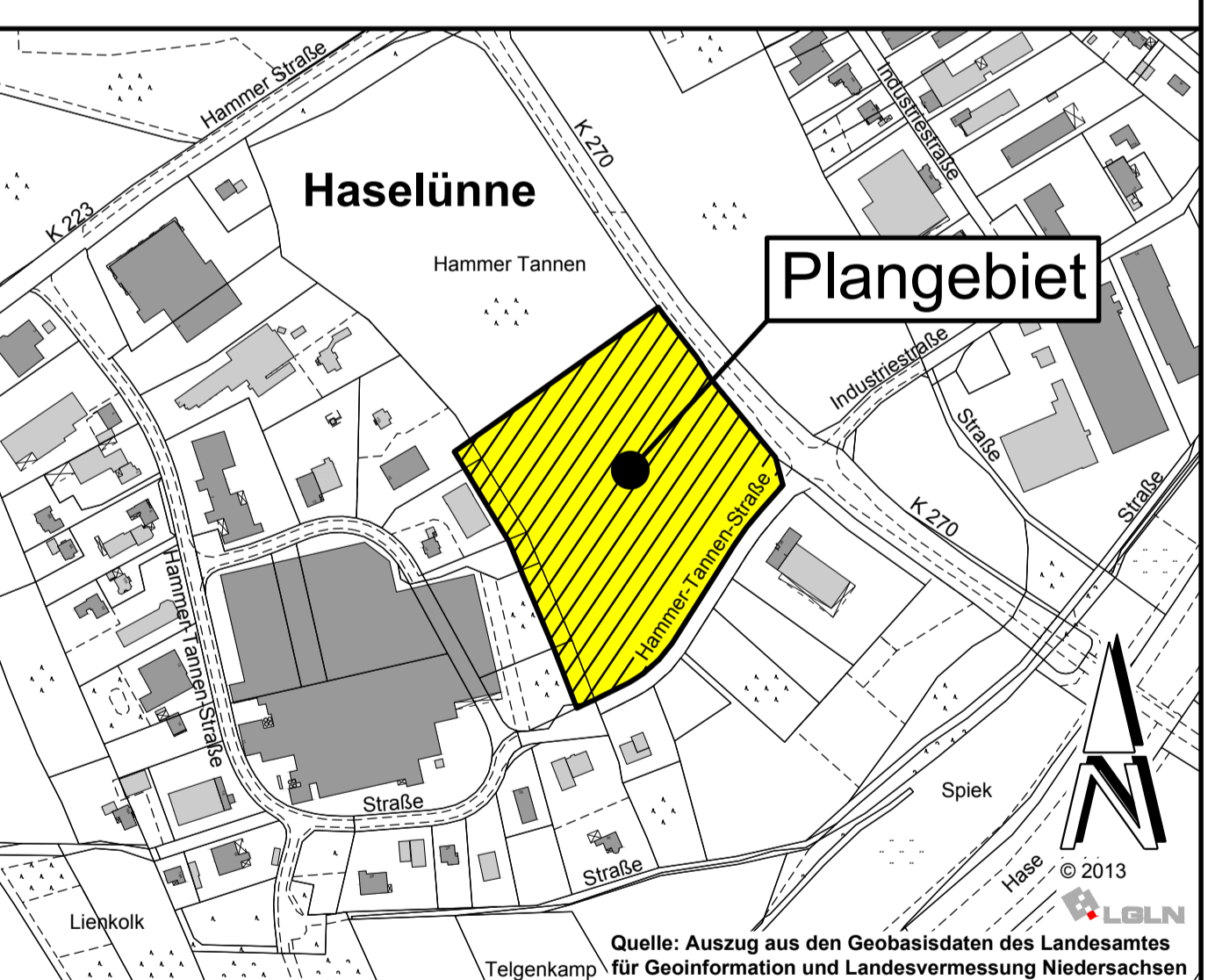
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- GI Industriegebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8 GRZ Grundflächenzahl
- 9,0 BMZ Baumassenzahl
- OKFF ≥ 18,0 m NHN OKFF Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe) über NHN
- H ≤ 36,0 m NHN H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN
- Baugrenze
- 65 / 50 dB(A)/qm L_{EK} Emissionskontingente (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: "Straßenbegleitgrün"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Bebauungsplan Nr. 16.7

" Industriegebiet Hammer Tannen II, 2. Erweiterung ", der Stadt Haselünne