

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

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

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe

1.2 Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO)

Im GE sind abweichend von der Regelung in 1.1 – Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nicht zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist oder aus eigener Herstellung stammt und der Vertrieb der Ware nicht die Hauptnutzung darstellt.

1.3 Betriebsleiterwohnungen

Im GE 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

1.4 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt 31,0 m NHN. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes / der baulichen Anlage (First, Hauptgesims).

Immissionschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit einer geringen Grundfläche von max. 12 qm (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 34,0 m NHN festgesetzt.

1.5 Gewerbelärm

Im festgesetzten GE 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 Gewerbegebiet.

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.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.6.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der privaten Grünflächen **F1** und **F3** sind die vorhandenen Heckenstrukturen durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Die festgesetzte private Grünfläche **F2** dient dem Erhalt der vorhandenen Bäume und dem Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche. Die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und im Kronenbereich ist eine Versiegelung, Anschüttung und Abtragung nicht zulässig. Die Fläche ist außerhalb des Gewässerrandstreifens durch eine standortgerechte Strauchpflanzung zu ergänzen. Abgängige Bäume sind auf dem Grundstück der Art nach zu ersetzen.

1.6.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese"

Die innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" vorhandenen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die übrige Grünfläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Dabei sind mindestens 6 hochstämmige Obstbäume alter regionaler Sorten in einem Abstand von mindestens 8 m zueinander anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Krautschicht ist als Blühwiese zu entwickeln und darf maximal einmal im Jahr nach der Kräuterblüte gemäht werden unter Abtransport des Mähgutes.

1.6.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Versickerungsanlagen"

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Versickerungsanlagen" dient der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser.

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO, Abs. 3)

2.1 Oberflächenwasser

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, oberflächlich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

3 Hinweise

3.1 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).

3.2 Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszone ist der Straßenbausträger der K 238 zu beteiligen.

3.3 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.

3.4 Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Haselünne

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

3.4 Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Haselünne

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, Blumenbindeerzeugnisse, 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

Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend):

- Kfz-Zubehör
- Motorradzubehör und Motorradbekleidung
- Matratzen
- Bettwaren (Bettwäsche)
- Metall- und Kunststoffwaren (Metallkürwaren und Kleisenwaren), Werkzeuge, Rasenmäher, Bauelemente aus Metall und Kunststoff inkl. Fenster, Türen)
- Anstrichelemente, Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Elektroinstallation, Sanitärbedarf, Baustoffe)
- Sauna
- Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
- Herde, Ofen, Kamine
- Rolläden, Rollos, Markisen,
- Teppiche, Brücken, Läufer
- Fußbodenbeläge, Fliesen, und Tapeten
- Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Einbaugeräte)
- Wohnmöbel (inkl. Büro- und Küchenmöbel)
- Garten- und Campingmöbel
- Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
- Sicherheitssysteme (Verriegelungseinrichtungen, Tresore u.Ä.)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sportgroßgeräte (Fitnessgeräte, Hantelbank o.Ä.)
- Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Bekleidung und Schuhe)
- Anglerbedarf
- Boote und Zubehör
- Reitsportspezifische Bekleidung ohne Wäsche (Helme, Reithosen, Turnierjacken Reithandschuhe)
- Reitsportspezifische Schuhe (Reitletten, Schaffstiefel)
- Reitsportzubehör (Sattel und Zubehör, Zaumzeug, Geschirre, Halfter o.Ä., Pferdedecken, Beinschutz, Stallhalter, Futtermittel und -zusätze, Pflegemittel, Putzzeug, Stall- und Weidebedarf)
- Außenspielgroßgeräte (Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außen trampolin, Fahrgeräte)
- Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
- Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Antiquitäten und antike Teppiche
- Kinderwagen

3.5

- Zur Vermeidung der Zerstörung von Geleichen darf die Herrichtung des Baufeldes, wie das Abschieben des Oberbodens, nicht während der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten, also nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli, erfolgen.
- Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern dürfen eventuell notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) durchgeführt werden. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen.
- Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fliedermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).
- Eventuell notwendige Abriss- und Räumungsarbeiten dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli erfolgen. Vor Beginn der Abriss- und Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.



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

Gemarkung Klosterholte
Flur 1
Maßstab 1:1000
L 4 - 300 / 2021

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet - südlich des Haverbecks", Ortsteil Klosterholte, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 15.08.2022

L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 21.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet - südlich des Haverbecks", Ortsteil Klosterholte beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 20.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 15.08.2022

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 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 16.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 24.03.2022 bis 29.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Haselünne, den 15.08.2022

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 30.06.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Haselünne, den 15.08.2022

L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 13.01.2023 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet - südlich des Haverbecks", Ortsteil Klosterholte, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 5 in Kraft.

Haselünne, den 17.01.2023

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

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, L4 - 300 / 2021

© 2021

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde: Haselünne, Stadt
Gemarkung: Klosterholte
Flur: 1

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.10.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

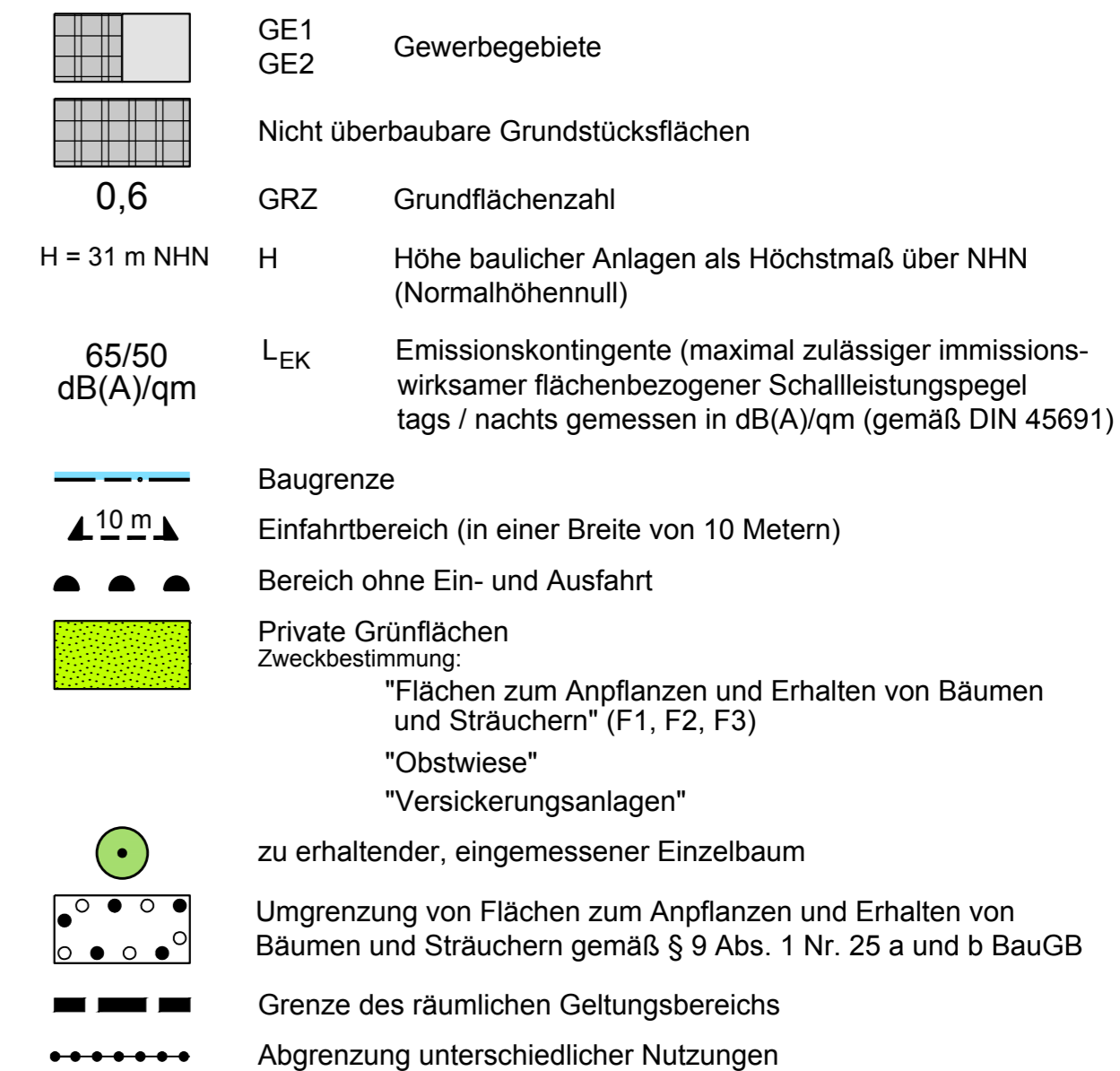
Meppen, den 04.01.2023

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen RD Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen - (L.S.) gez. Albers L.S.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

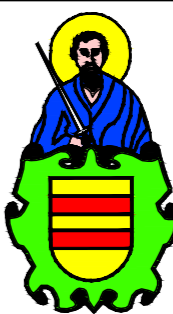
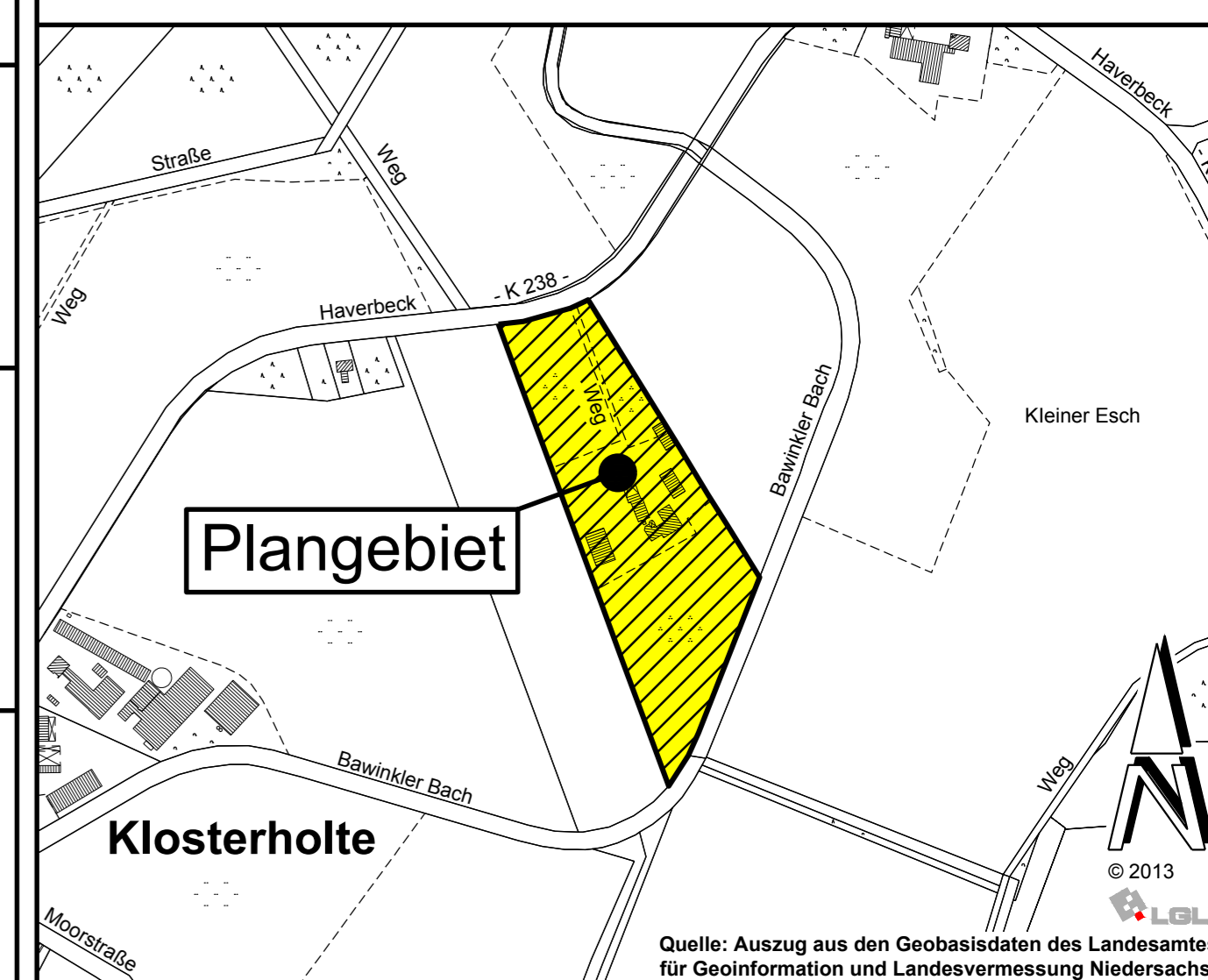
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Bebauungsplan Nr. 5

" Gewerbegebiet - südlich des Haverbecks ",
Ortsteil Klosterholte

Mit örtlicher Bauvorschrift