

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

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

- Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen,
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

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 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.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4.7 "Industriegebiet Hammer Tannen, 4. Erweiterung" treten im Geltungsbereich die Festsetzungen 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 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.

2.4 Grundwassernutzung

In der Nähe des Plangebietes befindet sich 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.

2.5 Artenschutz

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

Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet werden.

Der Verlust von potentiellen Quartieren ist durch Anbringung von mindestens 10 Fledermauskästen (jeweils 5 Rund- und Flachkästen) im Nahbereich des Plangebietes zu kompensieren. Die Kästen sind jährlich zu reinigen und zu warten.

2.6 Hochwasserschutz

Die Gemäß § 78 Abs. 2 WHG erteilte Ausnahmegenehmigung ersetzt nicht die wasserbehördliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG zur Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet.

2.7 Kampfmittel

Vor Beginn von Bauarbeiten wird die Durchführung einer Luftbildauswertung empfohlen.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Überschwemmungsgebiet der Hase

Überschwemmungsgebiet der "Hase". In Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen und Verbote des § 78 WHG.



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. 4.7 "Industriegebiet Hammer Tannen, 4. 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 14.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.7 "Industriegebiet Hammer Tannen, 4. Erweiterung", der Stadt Haselünne beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 20.01.2021 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 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 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 30.12.2022 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 4.7 "Industriegebiet Hammer Tannen, 4. Erweiterung", der Stadt Haselünne, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 4.7 in Kraft.

Haselünne, den 04.01.2023

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 211001 - 3

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**

© 2021 **LGLN**
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 10.03.2021)

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 19.12.2022

L.S. gez. Klene
Siegelt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

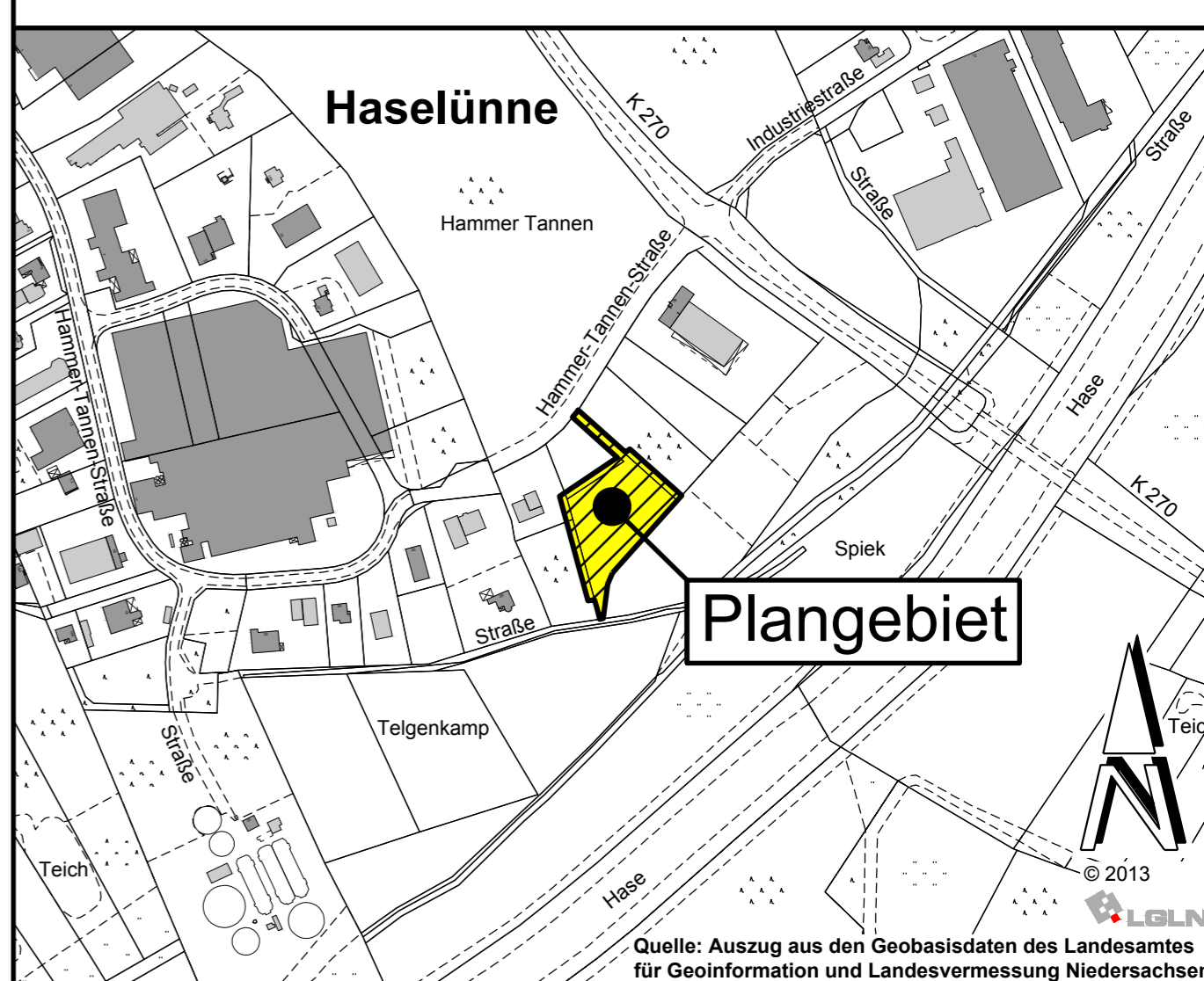
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- GE Gewerbegebiet
- 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
- 66 / 51 dB(A)/qm L_EK Emissionskontingente (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- 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. 4.7
" Industriegebiet Hammer Tannen, 4. Erweiterung ", der Stadt Haselünne