

- 1.3. Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO):** Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 1.2. Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen 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 Gesamtverkaufsfäche einnehmen, wobei einzelne Sortimente einen Anteil von max. 4 % der Verkaufsfäche nicht überschreiten dürfen.
- 2. 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.
- 3. Höhe baulicher Anlagen:** Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.
- 4. Bezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. §18 BauNVO.
- 5. Versickerung von Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsbecken) auf dem Grundstück dezentral zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von dem Betriebsgrundstück in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.
- 6. Emissionskontingente:** Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die 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	60	48
Teilfläche TF 2	63	48
Teilfläche TF 3	63	48
Teilfläche TF 4	64	48

**Hinweise**

- 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 archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605. 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).
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung in der Umgebung befindlichen Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen 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 Baufächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung 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 fachkundigem Personal 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 (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Sitzung am 08.12.2020 als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 15.12.2020 **L.S.** *gez. Schröder*  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte und dem Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom 28.10.2020 bis 30.11.2020 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haselünne, den 15.12.2020 **L.S.** *gez. Schröder*  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte und die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Haselünne, den 15.12.2020 **L.S.** *gez. Schröder*  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.02.2021 im Amtsblatt Nr. 06 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte ist damit am 26.02.2021 rechtsverbindlich geworden.

Haselünne, den 03.03.2021 **L.S.** *gez. Schröder*  
Bürgermeister

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes 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**

**Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Planzeichenerklärung**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Plinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, i. V. m. der Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Bestandsangaben**

vorhd. Bebauung

**1. Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,6 Grundflächenzahl  
max. GH = 20,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß  
max. OKF = 0,5 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses  
Zweckbestimmung:  
 Regenversickerungsbecken

**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 belastenden Gewerbebetrieben.

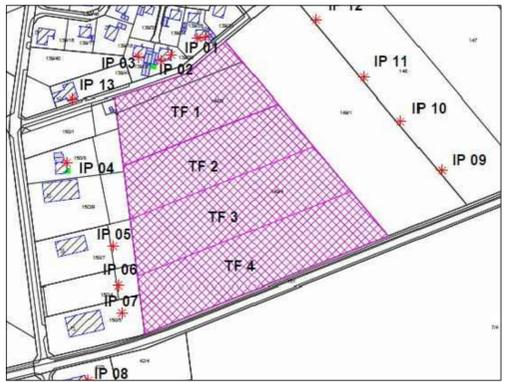
**1.1. Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO:** Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:  
- Vergnügungstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,  
- Bordelle, Dirmenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen.

**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
- Haushaltgegenstände (Hausrat, Haushaltswaren und -artikel)
- Einrichtungsgegenstände
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Bücher, Zeitschriften und Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Organisationsmittel)
- Bespielte Bild- und Tonträger
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Spielwaren (ohne Videospielekonsolen)
- Hobbyartikel, Künstler- und Bastelbedarf
- Bekleidung (inkl. Peitz-/Küschnerwaren, 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

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 maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse 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 maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Werden Emissionskontingente von Teilflächen fremder Betriebe bzw. Anlagen in Anspruch genommen, ist eine weitere Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente gesichert auszuschließen bzw. im Bereich der eigenen Betriebsflächen ein ausreichender Ausgleich zu schaffen.



**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 14.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Haselünne, den 15.12.2020 **L.S.** *gez. Schröder*  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2019 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 15.01.2021 **L.S.** *gez. Albers*  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
RD Osnabrück Meppen -Katasteramt Meppen-

**Planverfasser**

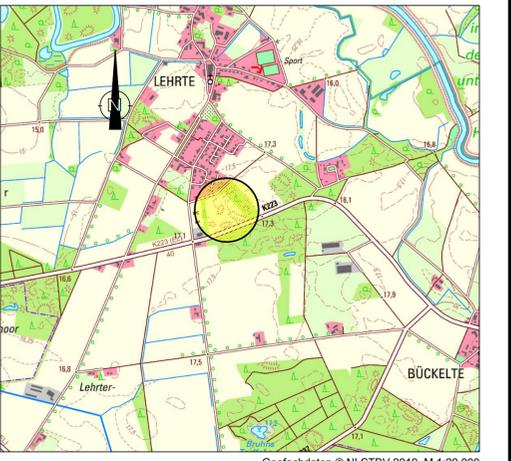
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehrte 2", Ortschaft Lehrte wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 08.12.2020 **gez. Honnigfort**



**Stadt Haselünne**  
Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 8**  
**"Gewerbegebiet Lehrte 2",**  
**Ortschaft Lehrte**



Stand: 08.12.2020  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort \* Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)