

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
- Beherbergungsbetriebe
- Einzelhandelsbetriebe

1.2 Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
Im GE sind sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment nicht zentrenrelevant ist.

1.3 Zulässige Randsortimente (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
Im GE sind abweichend von der Regelung in 1.2 - branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfäche einnehmen.

1.4 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Unter Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fahrhahnenoberkante der im Plangebiet als Verkehrsfläche festgesetzten Industriestraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper gemessen in der Fahrhahnenmitte.

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

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

Table with 4 columns: L_EK tags/nachts, Winkelbereich, L_EK tags, L_EK nachts

Die genaue Lage des Bezugspunktes (B) für die Richtungssektoren ist durch die folgenden ETRS 89 UTM Zone 32N Koordinaten bestimmt:

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 durch L_EK + L_EK_zus 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.

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 NBauO)

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

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4.6 "Industriegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Industriegebiet Hammer Tannen", der 1. Änderung und der 1. Erweiterung außer Kraft.

3.2 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).

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

3.4 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.

3.5 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.

3.6 Grundwassernutzung
In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Altablagung „Haselünne Hammer Straße“ (EVA Nr. 454 019 4 013) und der Altstandort „Ehem. Firmengelände Fa. Leiter“ (EVA-Nr. 454 019 5 010 0008).

- 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 das Wasser unbelastet ist.

3.7 Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Haselünne Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke (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

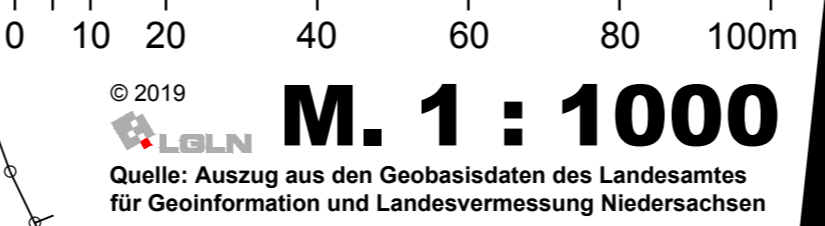
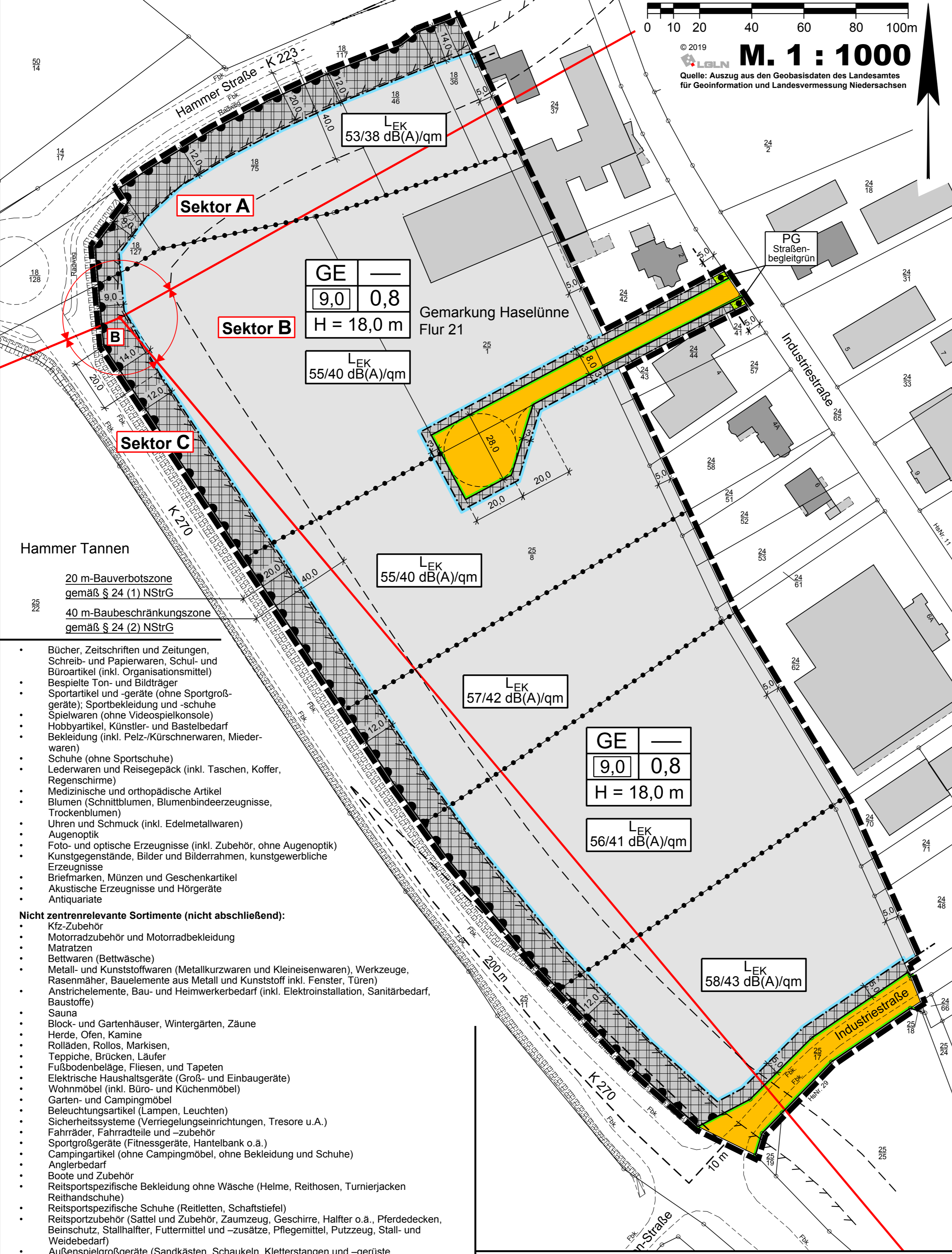


Table for Sector A: GE, H=18,0 m, L_EK 53/38 dB(A)/qm

Table for Sector B: GE, H=18,0 m, L_EK 55/40 dB(A)/qm

Table for Sector C: GE, H=18,0 m, L_EK 55/40 dB(A)/qm

Table for Sector D: GE, H=18,0 m, L_EK 56/41 dB(A)/qm

Table for Sector E: GE, H=18,0 m, L_EK 58/43 dB(A)/qm

20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG

- Bücher, Zeitschriften und Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Organisationsmittel)
- 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 (Metallkurzwaren und Kleinwaren), 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
- Rollläden, Rolllös, 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.A.)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sportgroßgeräte (Fittnessgeräte, Hantelbank o.ä.)
- Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Bekleidung und Schuhe)
- Anglerbedarf
- Boote und Zubehör
- Reitsportspezifische Bekleidung ohne Wasche (Helme, Reithosen, Turnierjacken, Reithandschuhe)
- Reitsportspezifische Schuhe (Reitlatten, Schaffstiefel)
- Reitsportzubehör (Sattel und Zubehör, Zaumzeug, Geschirre, Halfter o.ä., Pferdedecken, Beinschutz, Stalhhalter, Futtermittel und -zusätze, Pflegemittel, Putzzeug, Stall- und Weidebedarf)
- Außenspielgroßgeräte (Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
- Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Samenrinen 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

3.8 Artenschutz
Die Fallungs- 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.

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. 4.6 "Gewerbegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung", der Stadt Haselünne, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 02.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.6 "Gewerbegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung", der Stadt Haselünne beschlossen.

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 03.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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.

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.

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 30.11.2022 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 4.6 "Gewerbegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung", der Stadt Haselünne beschlossen hat.

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.

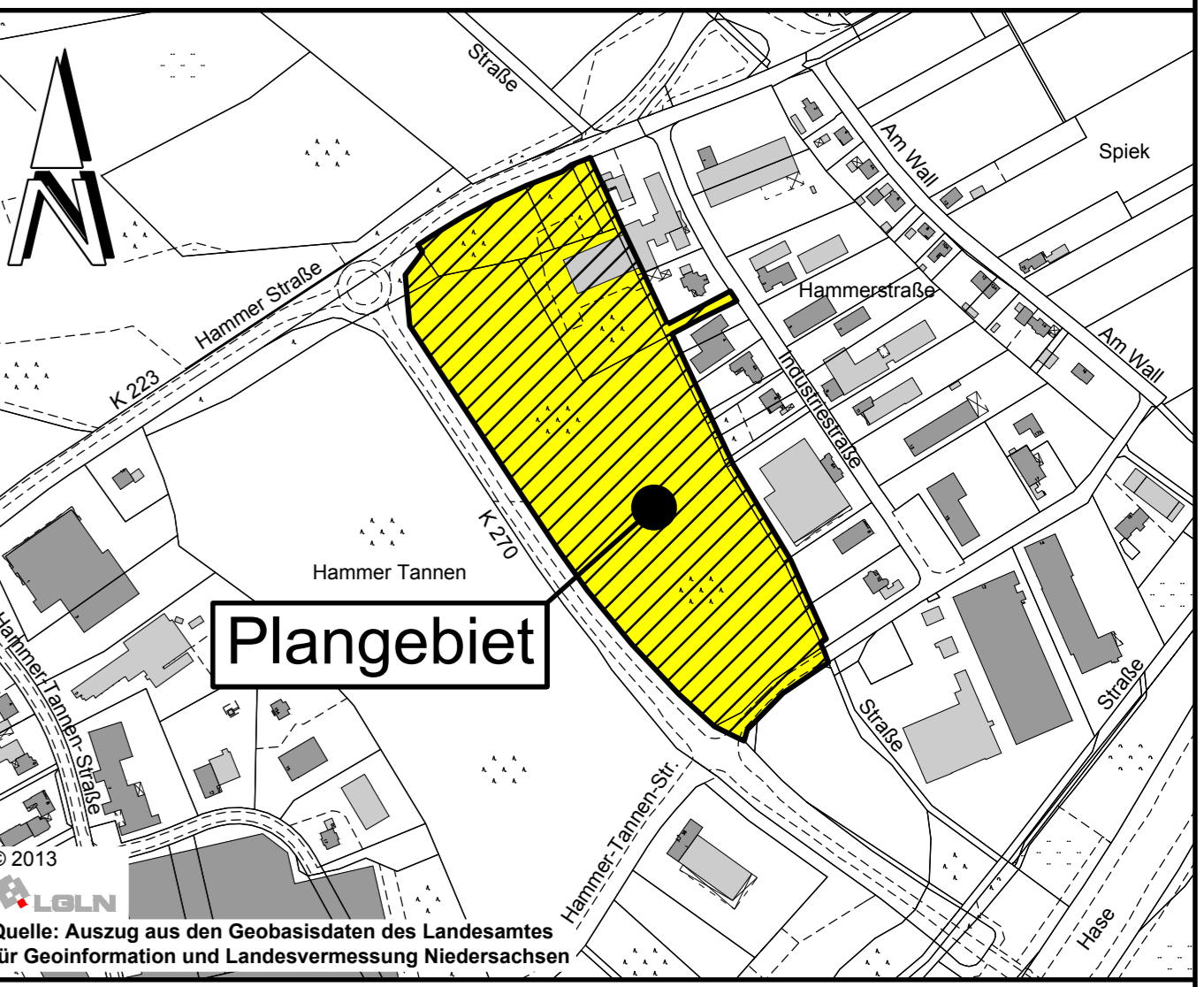
Landkreis Emsland
Gemeinde: Stadt Haselünne
Gemarkung: Haselünne
Flur: 21
Maßstab 1 : 1000
angefertigt durch: Dipl. Ing. Norbert Klene
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde: Stadt Haselünne
Gemarkung: Haselünne
Flur: 21
Maßstab 1 : 1000
angefertigt durch: Dipl. Ing. Norbert Klene
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
GE Gewerbegebiet
0,8 GRZ Grundflächenzahl
9,0 BMZ Baumassenzahl
H = 18,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
L_EK Emissionskontingente (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
Richtungssektoren (s. textl. Fests. 1.5)
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Private Grünfläche = PG
Zweckbestimmung: "Straßenbegleitgrün"
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Emissionskontingente)

Füllschema der Nutzungsschablone:
Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl
Table with 2 columns: Baumassenzahl, Grundflächenzahl
Table with 1 column: Höhe baulicher Anlagen
Table with 1 column: Emissionskontingent (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne
Bebauungsplan Nr. 4.6
"Gewerbegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung",
der Stadt Haselünne
Mit örtlicher Bauvorschrift