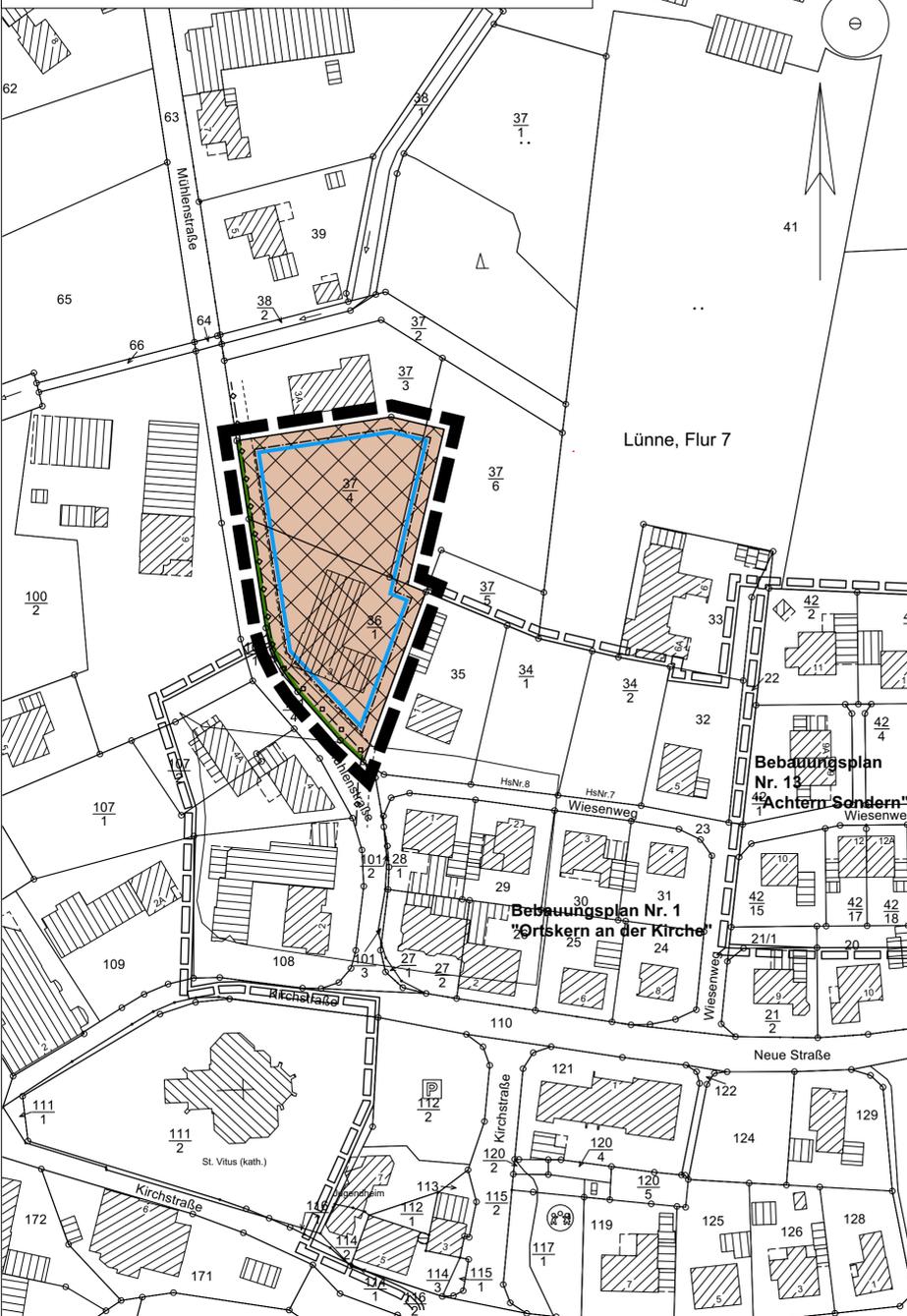


RECHTLICHE GRUNDLAGEN

es gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanZV
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- MI** Mischgebiet
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
- SH** max. Höhe Erdgeschossfußboden (Sockelhöhe) (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1)
- GH** max. Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2)

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1)
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Hauptversorgungsleitung - unterirdisch (mit Schutzstreifen)
- TW** Trinkwasserleitung

Sonstige Planzeichen

- SD** Satteldach (siehe Nr. 1.1 örtl. Bauvorschriften)
- DN = 30° - 45°** Dachneigung (siehe Nr. 1.2 örtl. Bauvorschriften)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Angrenzender Bebauungsplan (Hinweis)

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

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

© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Weppen Regionaldirektion Osnabrück-Weppen

Landkreis Emsland : Lüne
Gemarkung : Lüne
Flur : 7
Maßstab : 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 24.08.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortstafel ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Weppen -Katasteramt Lingen-

In Auftrag (Dienstesiegel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)

- Nr. 6. Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7. Tankstellen,
- Nr. 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (SH)

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens im Mischgebiete (MI) darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche 0,50 m nicht überschreiten.

2.2 Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe (gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude) darf im Mischgebiet (MI) max. 12,00 m nicht überschreiten.

Die nach § 16 Abs. 2 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamme, Fahrstuhlschächte o. ä. überschritten werden.

3. Festsetzung zur Lärmvorsorge

3.1 Ausschluss der gewerblichen Nutzung der Stellplatzanlagen im Nachtzeitraum

Eine gewerbliche Nutzung der Stellplatzanlagen im Plangebiet ist aufgrund der potenziellen Spitzenwertüberschreitungen im Nachtzeitraum (von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht zulässig.

4. Bauweise

4.1 Abweichende Bauweise

Im Mischgebiet (MI) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

5. Trinkwasserleitung

5.1 Leitungssicherung

Bei Geländeänderungen, insbesondere Niveauänderungen ist eine ausreichende frostsichere Überdeckung sowie ein Schutzstreifen von 3,00 m rechts und links von der Trinkwasserleitung einzuhalten. Im Schutzstreifen dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Wasserrohrleitung gefährden könnten. Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen (Anpflanzungen etc.), die den Bestand der Wasserrohrleitung gefährden, vorgenommen werden. Der Zugang für die Unterhaltung, Bau-tätigkeit und zum Zwecke des Betriebes ist zu gewährleisten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachausbildung

1.1 Dachausbildung der Haupt- und Nebendächer

Die Dachausbildung der Hauptdächer im gesamten Plangebiet muss ausschließlich als Satteldach erfolgen. Die Dachneigung muss zwischen 30 - 45° betragen.

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gelten:

1. Denkmalschutz

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 der Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Lüne oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

3. Baumfällarbeiten

Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer als 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorzuzogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

4. Gebäudeabbruch- und umbauarbeiten

Bei Gebäudeabbruch- und umbauarbeiten sind vor Baubeginn die betroffenen Bauteile auf gebäudebesiedelnde Brutvogelarten und Fledermäuse zu untersuchen, bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode/Jungenaufzucht bzw. Winterruhe aufzuschieben und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Nistkästen/Fledermausflachkästen an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

5. Ausschluss von Entschädigungsansprüchen - Verkehrslärm

Von der Landesstraße 58 und der Bundesstraße 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

6. Versorgungseinrichtungen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei evtl. Tiefbauarbeiten auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen ist. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

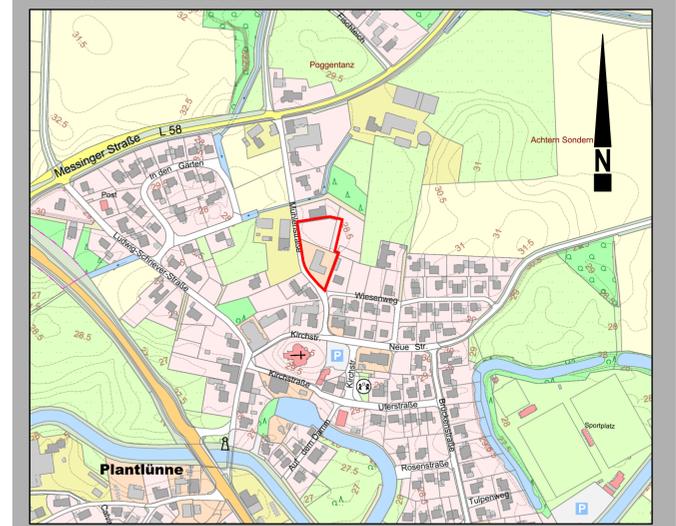
Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ der Gemeinden Lüne und Beesten, festgesetzt durch Satzungsbeschluss der Gemeinde Lüne vom 04.01.1966 und der Gemeinde Beesten vom 12.02.1966, außer Kraft.

8. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Spelle, im Fachbereich Bauen, Planung und Umwelt, Hauptstraße 43, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Gemeinde Lüne Samtgemeinde Spelle - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 4 3. Änderung und Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften "Ortskern an der Kirche"



Planbearbeitung: Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch Architekt+Stadtplaner	Übersichtsplan M. 1: 5.000	Datum: 26.03.2024	Verfahrensschritt: Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
---	-------------------------------	----------------------	---

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Lüne aufgestellt von:

Krüger Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (FH) Hans-Michael Krüger	49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188 49808 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/5891153, Fax: +49/541/5891839 krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de	Lingen, den
			Gemeindedirektor

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Lüne diese 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 4 "Ortskern an der Kirche", bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lüne, den

.....
Gemeindedirektor

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lüne hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieser 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortskern an der Kirche" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Lüne, den

.....
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lüne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen standen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Lüne, den

.....
Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lüne hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen standen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Lüne, den

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lüne hat diese Bebauungsplanänderung und Erweiterung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüne, den

.....
Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am in Kraft getreten.

Lüne, den

.....
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung - nicht - geltend gemacht worden.

Lüne, den

.....
Gemeindedirektor