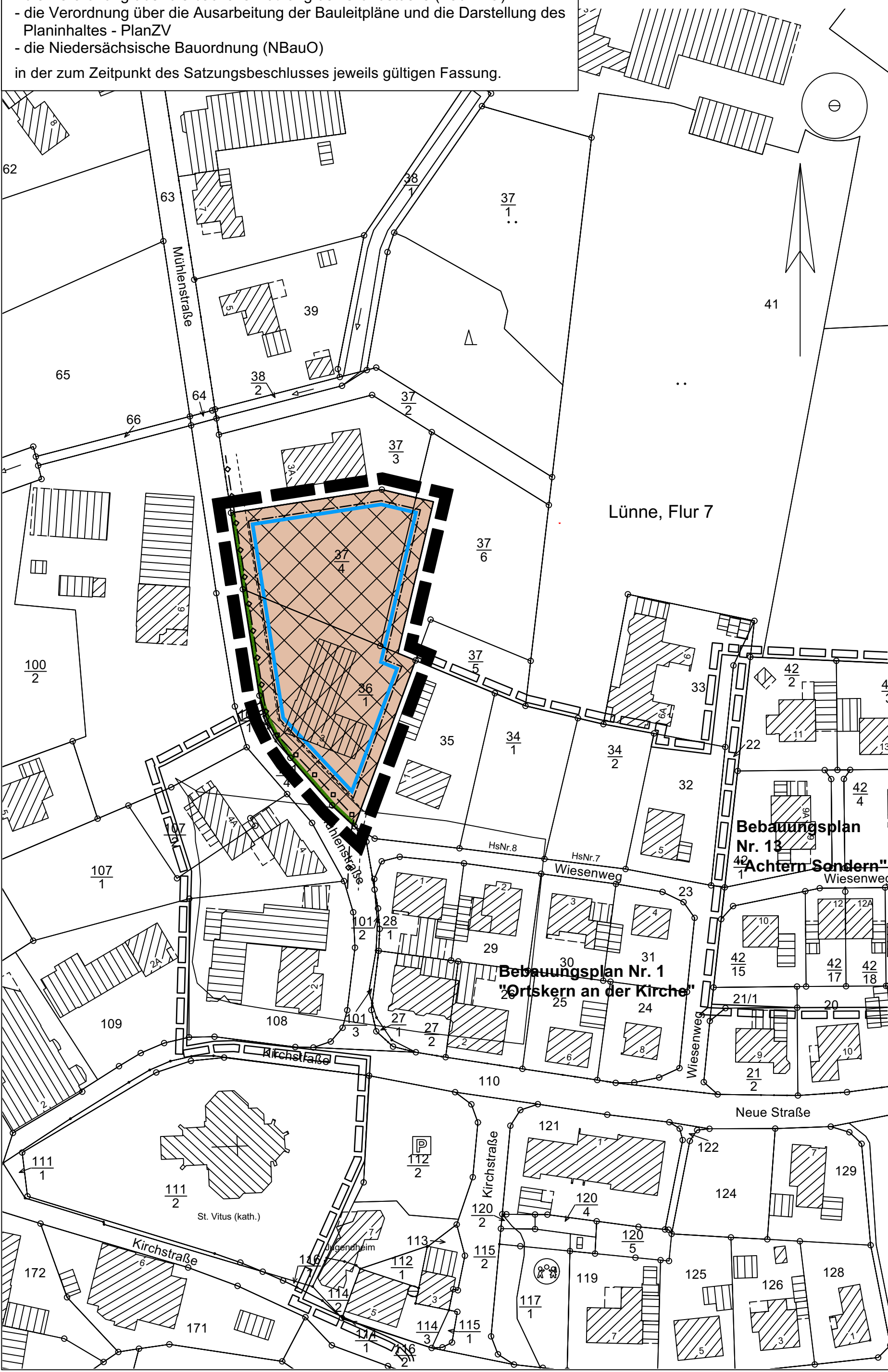


RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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)
 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)
 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
Landkreis Emsland, Gemeinde Lünne, Gemarkung Lünne, Flur 7, Maßstab 1:1000
Dies ist amtlich. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen, geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
Lingen (Ems), den ... Landesamt für Geo- und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen-
Antragbuch Nr.: Ld-165/2021 (bei Rückfragen bitte angeben)

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, Abluftkammine, 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 Niveauveränderungen 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)

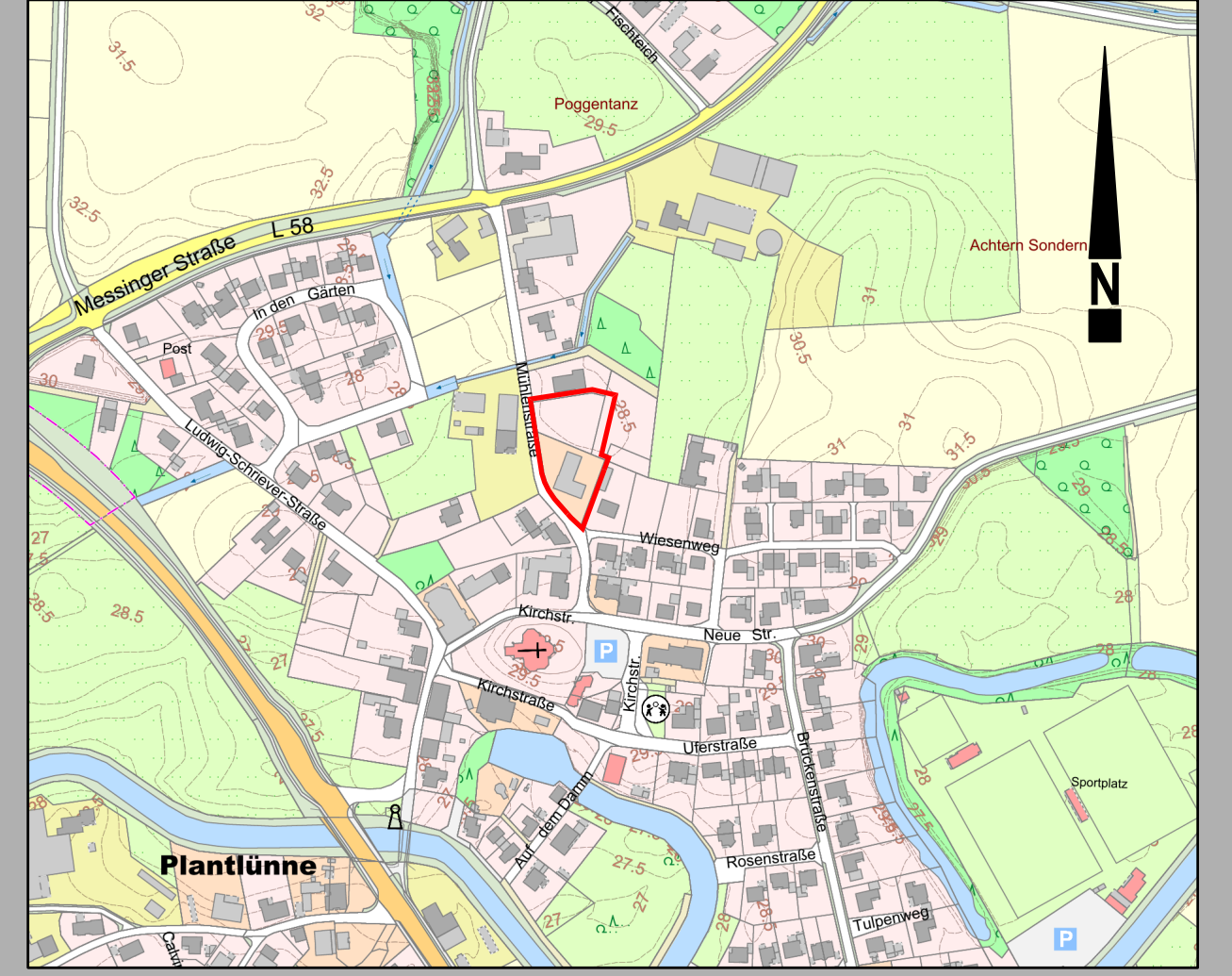
1. Dachausbildung
1.1 Dachausbildung der Haupt- und Nebendächer
Die Dachausbildung der Hauptdächer im gesamten Plangebiet muss ausschließlich als Satteldach erfolgen. Die Dachneigung muss zwischen 30 - 45° betragen.
Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach 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 die 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 Lünne 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 überwinterte 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 Lünne und Beesten, festgesetzt durch Satzungsbeschluss der Gemeinde Lünne 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 Lünne
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
---	-------------------------------	----------------------	--

Planverfasser
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Lünne aufgestellt von:

Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Michael Krüger
49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188
49808 Osnabrück, Am Süotelbach 16, Fon: +49/541/5891153, Fax: +49/541/5891183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de
Lingen, den
i. A. Dipl.-Ing. K. Großpietsch
Architekt+Stadtplaner

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 Lünne diese 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortskern an der Kirche", bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Lünne, den
Gemeindedirektor Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lünne 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 ortsbüchlich bekannt gemacht.
Lünne, den
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lünne 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 ortsbüchlich 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 ausgelegen.
Lünne, den
Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lünne 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 ortsbüchlich 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 ausgelegen.
Lünne, den
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lünne 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.
Lünne, 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.
Lünne, 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.
Lünne, den
Gemeindedirektor