

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

**GE<sub>e</sub>** Gewerbegebiete mit Einschränkungen  
Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 und 2

**Maß der baulichen Nutzung**

- (1,6)** Geschossflächenzahl
- 0,8** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- L<sub>EX</sub>** maximale Emissionskontingente L<sub>EX</sub> (nach DIN 45691) tags / nachts in dB(A) / m<sup>2</sup> (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- B** Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Lünne diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am **05.12.2017** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungstätten (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Diskotheken und Spielhallen), die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden könnten, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Des Weiteren sind Bordellbetriebe und Sexshops, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig wären, entsprechend § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
2. Im Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE<sub>e</sub>) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L<sub>EX</sub> nach DIN 45691, bezogen auf 1 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche, weder tags (06:00 h - 22:00 h) noch nachts (22:00 h - 06:00 h) überschreiten:  
 GE<sub>e</sub>: tagsüber 56 dB(A), nachts 41 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691, i. d. F. vom Dezember 2006.

Diese Kontingentierung bezieht sich auf die vorhandene Wohnbebauung Jägerstr. 1 und Lingener Str. 23. Für die übrigen schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes ist ein Zusatzkontingent von 6 dB(A) tags und nachts zulässig.

3. Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämpfende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann die Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schalldämpfende Lüftungseinrichtungen an der von der B 70 vollständig abgewandten Fassadenseite erfolgen.
4. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 1,00 m nicht überschreiten.
5. Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 12,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um 5,0 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
6. Das anfallende und durch Immissionen als wenig belastet geltende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und Stellplätzen ist, soweit wie möglich und dies die Untergrundverhältnisse zulassen, in den Untergrund zu versickern. Hierbei ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.
7. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Liste im Umweltbericht zu pflanzen (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm).
8. Die Beleuchtung der Verkehrsflächen soll zum Schutz von Fledermäusen nach den neuesten Standards und möglichst sparsam erfolgen: Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf - Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) oder LED Lampen zu verwenden, mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
9. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem auch die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

Lünne, den 11.12.2017

**gez. Wilmes**

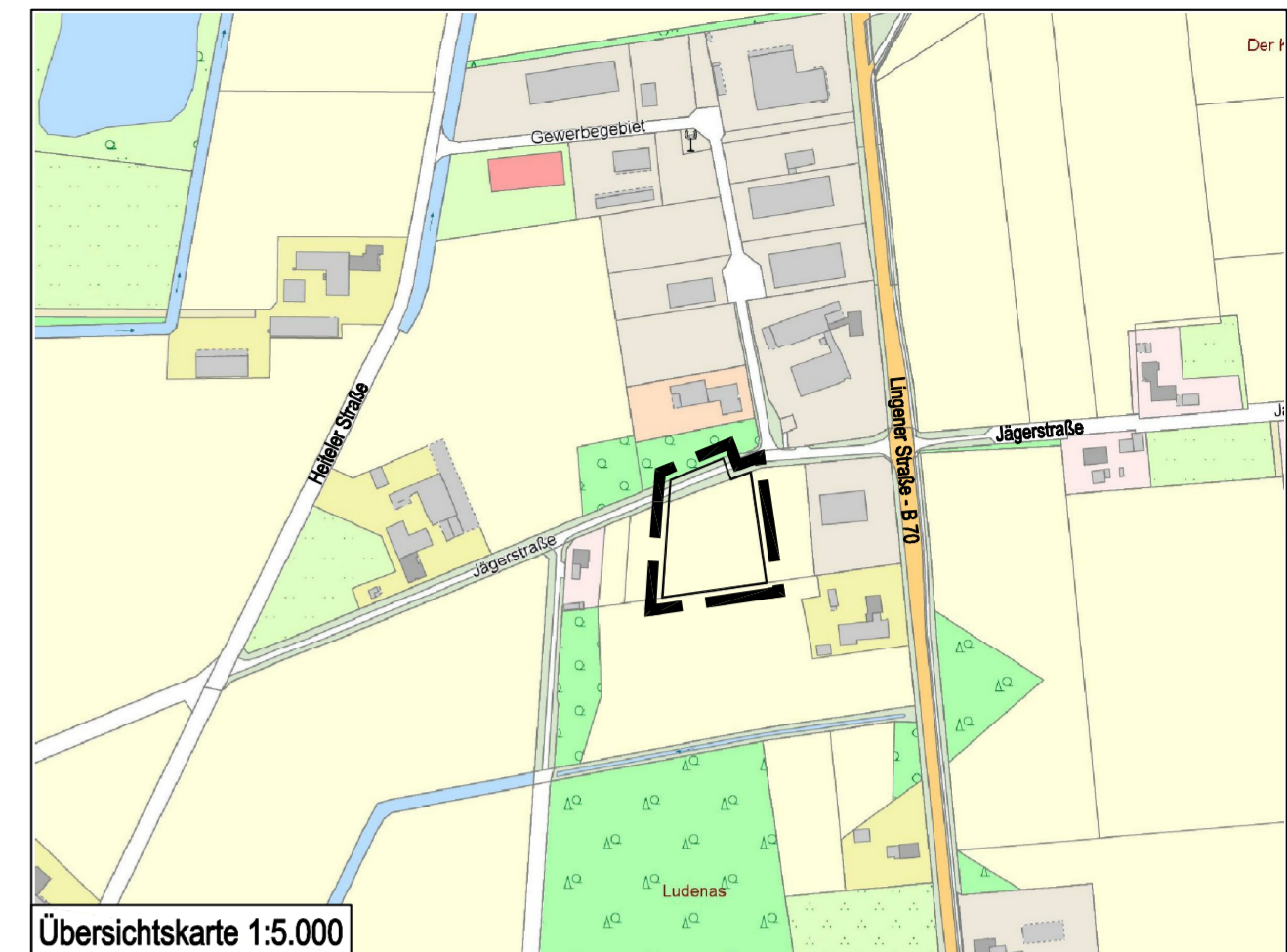
Bürgermeisterin

**gez. Hummeldorf**

Gemeindedirektor

**HINWEISE**

1. Von der Lingener Straße (B 70) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
2. An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Geräusch- und Staubbmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
3. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten. Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten / Löschwasserversorgung der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.
5. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013-02, sowie das 1. Beiblatt zu GW 125: Beurteilungskriterien für Baumwurzel-Gasrohrleitungs-Interaktionen (Merkblatt GW 125-B1, Ausgabe 2016-03) einzuhalten.
6. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die in den Unterlagen zum Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden bei der Samtgemeinde Spelle, Hauptstr. 43, 48480 Spelle zur Einsicht bereit gehalten.



**ENDFASSUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 32**

**„GEWERBEBEBIET WESTLICH DER B 70 - 2. ERWEITERUNG“**

**GEMEINDE LÜNNE**

**SAMTGEMEINDE SPELLE / LANDKREIS EMSLAND**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **21.02.2017** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **22.03.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Lünne, den 11.12.2017

**gez. Hummeldorf**

Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **15.12.2017** im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **15.12.2017** rechtsverbindlich geworden.

Lünne, den 19.12.2017

**gez. Hummeldorf**

Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **13.09.2017** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **16.10.2017** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **24.10.2017** bis einschl. **23.11.2017** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lünne, den 11.12.2017

**gez. Hummeldorf**

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lünne, den .....

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **05.12.2017** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Lünne, den 11.12.2017

**gez. Hummeldorf**

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:  
**PLANUNGSBÜRO**  
Dehling & Twisselmann  
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung  
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück  
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 02.08.2017 / 09.10.2017

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte  
**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

**Landkreis Emsland**  
**Gemeinde:** Lünne  
**Gemarkung:** Lünne  
**Flur:** 20  
**Maßstab:** 1 : 1.000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragsbuch Nr.: **L4-51/17**  
(bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.03.2017). 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.

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

(LS)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland (Tel. 05931/44-4039 oder 44-4041)-unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.
2. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
3. 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."

**RECHTSGRUNDLAGEN** – alle in der derzeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).
- Bauuntersuchungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. 2017, S. 48).
- Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. 2017, S. 338).