

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

Gle Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl
GH = 15,0 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LSW = Lärmschutzwahl) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

65 dB(A) / 42 dB(A) Zulässige Emissionskontingente Tag / Nacht in dB(A)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSrG

40 m - Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NSrG

Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserleitung unterirdisch (TW-Transportleitung OD 280, TAV)
Glasfaserkabel unterirdisch (MD 7+1 Glasfaserkabel, Westnetz GmbH)

1. Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 (1) BauGB)

1.1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. m. Abs. 9 BauNVO: Im Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Industriegebiet (Gle) sind Beherbergungsbetriebe nicht zulässig.

1.2 Nutzungseinschränkungen Gewerbegebiet (GE): Im Gewerbegebiet (GE) sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Nutzungseinschränkungen eingeschränktes Industriegebiet (Gle): Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle) sind die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel: Im Geltungsbereich 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- / Genussmittel, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung (für Kleintiere)

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bastelzubehör, Hobby- und Künstlerbedarf
- Bekleidung / Wäsche (Baby-, Kinder-, Damen- / Herrenbekleidung)
- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Bücher
- Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte
- Gardinen / Vorhänge und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires
- Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen
- Lederwaren
- Musikinstrumente
- Optik, Akustik
- Sanitätswaren (kleinteilig)
- Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör
- Telekommunikation, Foto / Medien
- Wolle, Handarbeiten

1.5 Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO): Im Geltungsbereich sind abweichend von der Regelung in 1.4 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.

1.6 Zulässige branchentypische Randsortimente (§ 1 (5) und (9) BauNVO): Im Geltungsbereich sind abweichend von der Regelung in 1.4 - branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, ausnahmsweise zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamterverkaufsfäche einnehmen, wobei einzelne Sortimente einen Anteil von max. 4 % der Verkaufsfäche nicht überschreiten dürfen.

1.7 Grundflächenzahl: Im Geltungsbereich ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.8 Höhe baulicher Anlagen: Im Geltungsbereich ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) beträgt 15,0 m über dem Bezugspunkt.

1.9 Emissionskontingente: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

	Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Teilfläche TF1 (GE)	63	48
Teilfläche TF2 (Gle)	65	50

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

1.10 Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie: Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Industriegebiet (Gle) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigweise genutzten Gebäuden zulässig. Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 19 Abs. 5 BauNVO ist unzulässig.

1.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher mit Arten der Pflanzliste anzupflanzen.

Pflanzliste:

Sträucher:		Heister:
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Stieleiche (Quercus robur)
Schlehe	(Prunus spinosa)	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	Hängebirke (Betula pendula)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hundsrose	(Rosa canina)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Brombeere	(Rubus fruticosus)	Feldhorn (Acer campestre)
Haselnuss	(Corylus avellana)	

Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5 - 8 m) und mittig der geplanten Gehölzreihe zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Es sind dreijährig verschulte Sämlinge in der Größenortierung 80 - 120 bzw. 60 - 100 zu verwenden. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Freischneider, Handsense) oder verdämmenden Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen: Die festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zugunsten des Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ zu belasten. Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen bedarf das Anpflanzen von Bäumen oder das Erstellen von hochbaulichen Anlagen der Zustimmung des TAV.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Oberflächenentwässerung: Die Entwässerung des Baugebietes ist gemäß dem „Wasserwirtschaftlichen Gesamtkonzept“ (Projektnummer: 7921-2025) des Büros für Geowissenschaften M&O GbR aus Spelle vom 16.12.2025 und der wasserrechtlichen Genehmigung des Landkreises Emsland vom _____ herzustellen und umzusetzen.

3. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

3.1 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Malemoor“, rechtskräftig seit dem 31.08.2010 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

3.2 Abfallentsorgung: 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. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

3.3 Geräuschmindernde Landwirtschaft: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungs- maßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein vermindelter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

3.4 Denkmalschutz/Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Kreisarchäologie, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

3.5 Lage der Versorgungsleitungen: Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaubetriebe). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

3.6 Emissionen: Von der Landesstraße 65 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.7 Artenschutz: Die Baulichensvorhaben 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 Bauleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

3.8 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.

3.9 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

3.10 Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

3.10.1 bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,

3.10.2 bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Für Werbemaßnahmen bedarf es der Zustimmung nach Satz 1 Nr. 1 nur außerhalb der Ortsdurchfahrten. Die Zustimmungsbefähigung nach den Sätzen 1 und 2 gilt entsprechend für bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die anzeigepflichtig sind. Weiter gehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haselünne den Bebauungsplan Nr. 61.1 „Gewerbegebiet Malemoor, 1. Erweiterung“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den _____ Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61.1 „Gewerbegebiet Malemoor, 1. Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den _____ Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000
Geschäftsbuchnummer: L 4 - 138 / 2025

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



Landsamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regioverwaltung Ostniederrhein
©2025

Gemeinde: Haselünne, Stadt
Gemarkung: Haselünne
Flur: 5

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 14.07.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Meppen, den _____ (L.S.)
Landsamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen
Oberbergstraße 16, 49716 Meppen,
Tel.: +495931 159-0
E-Mail: katassteramt-me@gis.niedersachsen.de

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung • Erschließungsplanung • Landschaftsplanung • Freiraumplanung • Projektmanagement
Nordring 21 • 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05832 - 50 35 15 • Fax: 05832 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____ Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am _____ frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ und _____ über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Haselünne, den _____ Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet bzw. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61.1 „Gewerbegebiet Malemoor, 1. Erweiterung“ und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61.1 „Gewerbegebiet Malemoor, 1. Erweiterung“ und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen standen vom _____ bis _____ (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausliegen.
Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Haselünne, den _____ Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haselünne hat den Bebauungsplan Nr. 61.1 „Gewerbegebiet Malemoor, 1. Erweiterung“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den _____ Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 61.1 „Gewerbegebiet Malemoor, 1. Erweiterung“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 61.1 „Gewerbegebiet Malemoor, 1. Erweiterung“ ist damit am _____ in Kraft getreten.

Haselünne, den _____ Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

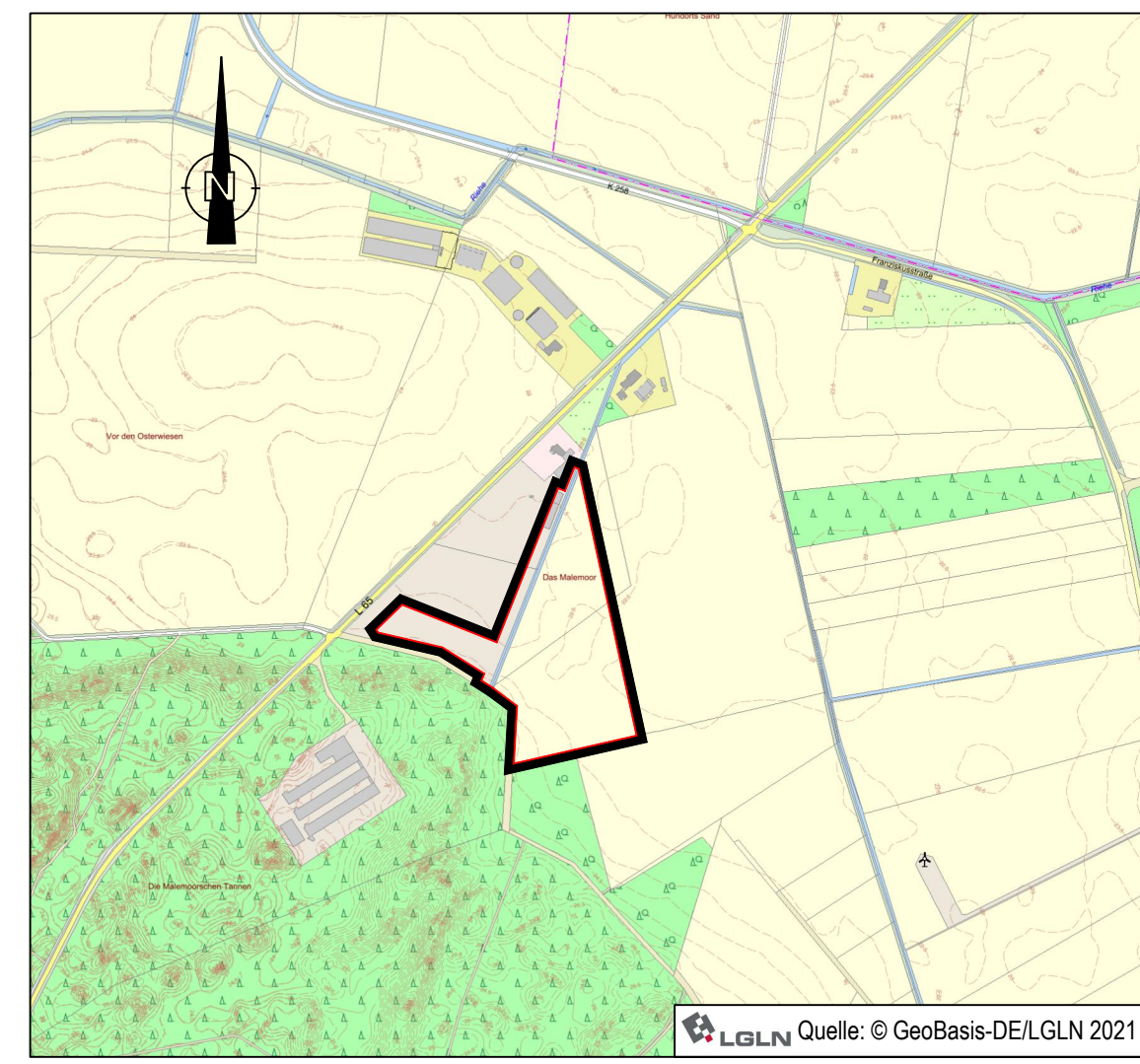
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61.1 „Gewerbegebiet Malemoor, 1. Erweiterung“ sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Haselünne, den _____ Bürgermeister



Stadt Haselünne
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 61.1
"Gewerbegebiet Malemoor, 1. Erweiterung"



Stand: 08.01.2026

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

