

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

| | |
|----|-----------------------------|
| GE | Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) |
| — | überbaubare Fläche |
| — | nicht überbaubare Fläche |

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

| | |
|------------|--|
| 1,6 | Geschossflächenzahl, als Höchstmaß |
| 0,8 | Grundflächenzahl |
| I | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß |
| GH=10,00 m | Gebäudehöhe, als Höchstmaß |
| EFH=0,50 m | Erdgeschossfußbodenhöhe, als Höchstmaß |

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

| | |
|---|-----------------|
| 0 | offene Bauweise |
| — | Baugrenze |

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

| | |
|---|--------------------------------|
| — | Straßenbegrenzungslinie |
| — | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |

Sonstige Planzeichen

| | |
|-----|---|
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| TF1 | Teilflächen Lärmpegelbereiche |

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

| | |
|---|---|
| — | Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG |
| — | Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG |

1. Textliche Festsetzungen

- Einzelhandel:** Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel: Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO): Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in Satz 1 Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m² nicht überschreitet.
- Fotovoltaikanlagen:** Innerhalb des Gewerbegebietes sind von Gebäuden unabhängige, großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen unzulässig.
- Betriebswohnungen:** Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsperson sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen** gem. §§ 12 und 14 BauNVO: Für das Gewerbegebiet (GE) gilt: Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Im Gewerbegebiet (GE) darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Im Gewerbegebiet (GE) beträgt die maximale Gebäudehöhe (=Firsthöhe), gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.5, 10,0 m.
- Grundstückentwässerung:** Im Gewerbegebiet (GE) ist die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.
- Lärmschutz:** Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

| Teilfläche | LEK, tags | LEK, nachts |
|------------|-----------|-------------|
| TF 1 | 62 | 47 |
| TF 2 | 57 | 42 |
| TF 3 | 59 | 44 |

Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 8 BauNVO)

- Dachgestaltung:** Pultdächer sind nicht zulässig.
- Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

3. Hinweise

- Denkmalschutz, Archäologie:** 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 nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
- Geruchs- und Lärmimmissionen Landwirtschaft:** Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen 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 verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das örtliche und tolerierbare Maß beschränkt.
- Lärmimmissionen Bundesstraße:** Von der B 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

- 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 Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- Artenschutz:** Die Bauflächenvorbereitungen 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 Baubegleitung 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.
- Bauverbotszonen / Baubeschränkungen (zu klassifizierten Straßen):** 20 m Bauverbotszone entlang der Bundesstraße 70 (gemäß § 9 Abs. 1 FStrG) Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, und bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen (§ 9 Abs. 6 FStrG). Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. 40 m Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße 70 (gemäß § 9 Abs. 2 FStrG) Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen -freistehend oder an Gebäuden- innerhalb der 40 m - Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 70 erforderlich. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten 40 m Baubeschränkungszone können aus den gewerblich genutzten Bauflächen störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 70 negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße 70 in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 9 FStrG und § 16 NBauO).
- Ordnungswidrigkeit:** Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie §13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Lehe diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Am Heuweg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung in der Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Lehe, den _____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lehe hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Heuweg", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Lehe, den _____
Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Am Heuweg" wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Lehe, den _____
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Planunterlage erstellt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Auftragsnummer: 240099

Gemarkung: Lehe Flur: 5

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.02.2024). 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.

Dörpen, den _____
ObVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung - Erschließungsplanung - Landschaftsplanung - Freiraumplanung - Projektmanagement
Nording 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Lehe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsbüchlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung haben vom _____ bis _____ (einschl.) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Lehe, den _____
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lehe hat den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Heuweg" nebst örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Lehe, den _____
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16 "Am Heuweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 16 "Am Heuweg" ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Lehe, den _____
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Heuweg" sind Verstöße gegen Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 16 "Am Heuweg" nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

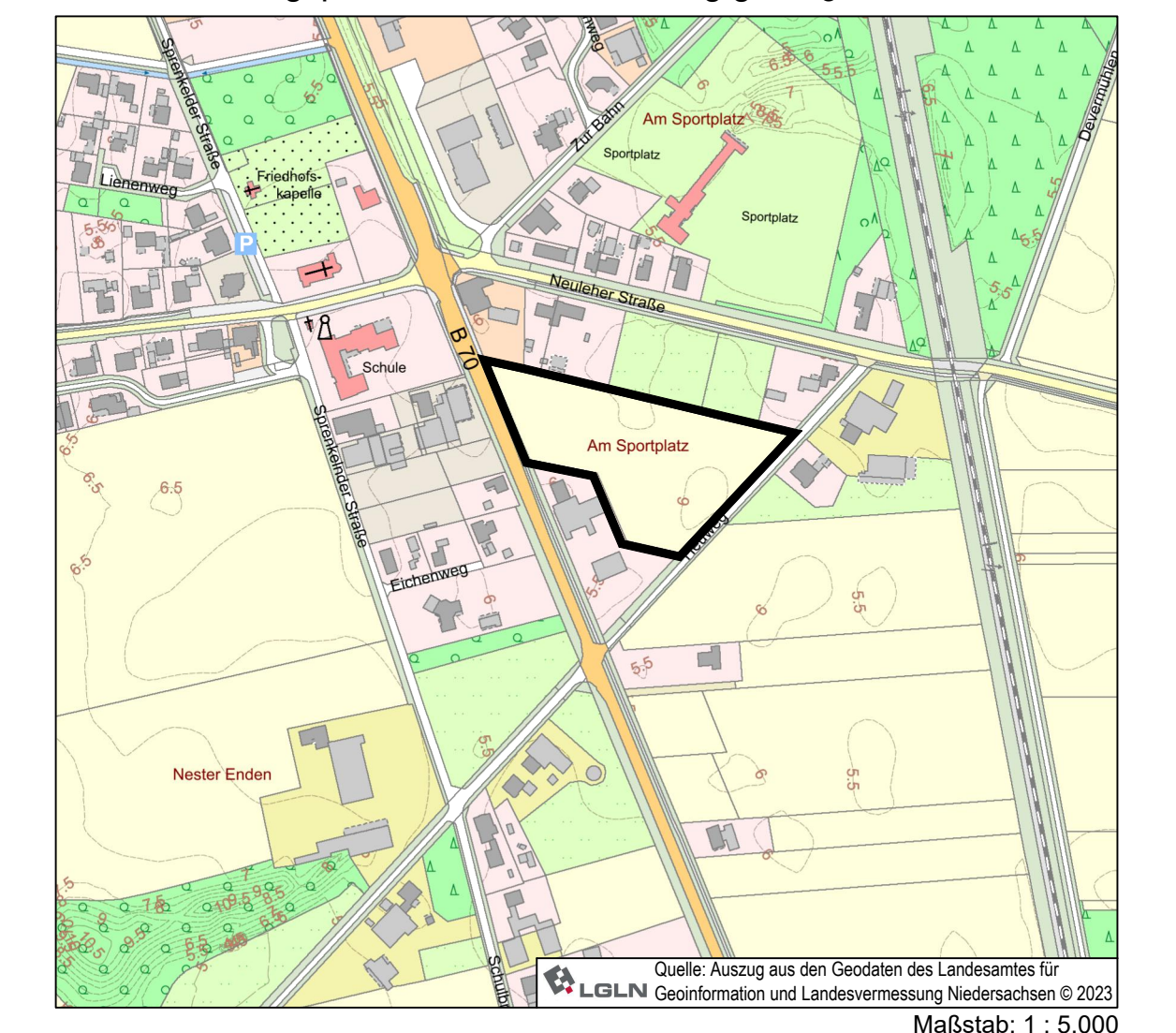
Lehe, den _____
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 16 "Am Heuweg"

-Entwurf-

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Stand: 23.02.2024

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

