

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

1.1 Zulässige Nutzungen im Dorfgebiet (MDL und MD)
Im gesamten Plangebiet (MDL, MD) sind die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

MDL (1 und 2)
Im Dorfgebiet - Landwirtschaft (MDL1 und 2) sind ausschließlich Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen bzw. Wohngebäude gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise können sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
Im MDL2 sind landwirtschaftliche oder gewerbliche Tierhaltungsanlagen nur als Unterstände zum vorübergehenden Schutz bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig.

MD (1 und 2)
Im Dorfgebiet (MD1, 1* und 2) sind landwirtschaftliche oder gewerbliche Tierhaltungsanlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Betriebe der berufsmäßigen Imkerei und Anlagen für den Reitsport.

Sonstige Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie nicht wesentlich störend sind.

Im MD2 sind sonstige Wohnungen bzw. Wohngebäude gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur zulässig, soweit diese bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhanden waren.

1.2 Zahl der Wohnungen (MD1 und MD1*)

Im MD1 sind je Einzelhaus höchstens zwei und je Doppelhaus höchstens drei Wohnungen zulässig. Im MD1* sind je Einzelhaus höchstens zwei und je Doppelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der im Flurstück Nr. 120/3 (Flur 9, Gemarkung Andrup) bestehenden Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt im Dorfgebiet (MD1, 1* und 2) 5,0 m und im Dorfgebiet - Landwirtschaft (MDL1 und 2) 9,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die Traufhöhe darf im Dorfgebiet (MD1, 1* und 2) ausnahmsweise einseitig bis zu 7,5 m betragen, wenn sich unterhalb dieser Traufe ein Gebäudeteil mit einem Schlepptdach befindet. Der obere Ansatz des Schlepptdaches darf sich nur maximal 1 m unter der Traufe befinden.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt im Dorfgebiet (MD1, 1* und 2) für geneigte Dächer 9,5 m und im Dorfgebiet - Landwirtschaft (MDL1 und 2) 12,0 m über dem Bezugspunkt. Für Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe im Dorfgebiet (MD1, 1* und 2) 7,5 m.

1.4 Verkehrslärmschutz

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R' w, res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
LPB IV	erf. R' w, res 40 dB	35 dB
LPB III	erf. R' w, res 35 dB	30 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R' w, res ist unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu führen.

Die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand (z.B. durch schalldämmende - ggf. fensterunabhängige - Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandten Gebäudeseiten sicher zu stellen.

Außenwohnbereiche

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien sind grundsätzlich außerhalb des Lärmpegelbereiches IV anzuordnen.

Innerhalb dieses Bereiches sind derartige Anlagen zulässig:

- auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude.
- auf der der Alten Dorfstraße (K 208) zugewandten Seite, sofern sie durch ausreichende schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) geschützt werden.

Die schallabschirmenden Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005-1 zu reduzieren.

Allgemeine Regelung

Bei einer Unterschreitung der festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.6.1 Öffentliche Grünfläche "Dorfanger"

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dorfanger" dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung und dem dauerhaften Erhalt der vorhandenen Laubgehölze. Abgängige Laubgehölze sind der Art nach zu ersetzen.

Die Regenwasserrückhalteanlage ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen zu gestalten und extensiv zu pflegen. Eine Befestigung der Böschungen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Die Errichtung von baulichen Anlagen oder Wegen ist auf max. 10 % der Grünfläche zulässig.

1.6.2 Festgesetzte Einzelbäume

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein Ersatz entsprechend der Art vorzunehmen.

1.6.3 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch eine gleichartige Gehölzanpflanzung gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste

Acer campestre (Feldahorn)	Frangula alnus (Faulbaum)
Acer platanoides (Bergahorn)	Fraxinus excelsior (Esche)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Prunus spinosa (Schlehe)
Betula pendula (Sandbirke)	Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rosa canina (Hundsrose)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Corylus avellana (Haselnuss)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	



2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Die nachstehend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften 2.1 - 2.3 gelten nur für das Dorfgebiet (MD1, MD1*, MD2)

2.1 Dachneigung
Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 25° auszubilden.

Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 65 qm sind auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

2.2 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geneigten Dächern nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

Farbmuster
Für die Dacheindeckung sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten. Zwischentöne sind zulässig.

Farbton "Rot"	Farbton "Braun"	Farbton "Braun"
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	8012 (Rotbraun)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	8014 (Sepiabraun)
3002 (Karmirotn)	8002 (Signalbraun)	8015 (Kastanienbraun)
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	8016 (Mahagonibraun)
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	8017 (Schokoladenbraun)
3005 (Weinrot)	8007 (Rehbraun)	8019 (Graubraun)
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)	8022 (Schwarzbraun)
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)	

2.3 Außenwandflächen
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind mit nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk in roten und braunen Farbtonen auszuführen. Für Gliederungsflächen ist die Verwendung von Holz, Metall oder Putz bis zu maximal 1/3 der jeweiligen Wandfläche zulässig, wobei bei Putz auch helle Farbtonen verwendet werden können. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme die der aktiven Energiegewinnung dienen.

Farbmuster für Putz, Holz oder Metall
Für die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten. Zwischentöne sind zulässig. Holz- und Metallverkleidungen können auch in Naturtönen ausgeführt werden.

Farbton "Rot"	Farbton "Rotbraun"	Farbton "Hellgrau"	Farbton "Weiß"
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perlweiß)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)	7038 (Achatgrau)	1014 (Elfenbeinweiß)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)		1015 (Hellelfenbeinweiß)
3002 (Karmirotn)	8004 (Kupferbraun)		9001 (Cremeweiß)
3013 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)		9002 (Grauweiß)
	8015 (Kastanbraun)		9010 (Reinweiß)
	4002 (Rotviolett)		

Farbton "Hellgelb"
1017 (Safrangelb)
1021 (Rapsgelb)

2.4 Freileitungen
Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich irdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

2.5 Dach- und Oberflächenwasser
Das nicht als Brauchwasser genutzte anfallende Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser direkt von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde

Sollten bei 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

3.2 Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (einzelne Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.3 Abfallbeseitigung

Die Anwohner von Stichstraßen / Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 21 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

3.4 Artenschutz

Die Rodungsarbeiten, Gebäudeabriss und Bauflächenvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Fällungen von potenziellen Höhlenbäumen oder Bauflächenvorbereitungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern die betroffene Fläche eine Woche vor Beginn der Erd- und Bauarbeiten von fachkundigem Personal auf Gelehe und Nestlinge abgesucht wurde, zulässig.

Vor oder mindestens zeitgleich zu beginnenden Abriss- und/oder Rodungsarbeiten im Bereich der Flurstücke Nr. 12/1, 13/1 und 16/2 ist ein Fledermaus-Fassadenquartierkasten (1 FQ) an einer Hausfassade in der näheren Umgebung anzubringen. Weitere drei Fledermausflachkästen (1 FF) sind an Bäumen oder Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen.

Im Übrigen ist bei Hinweisen auf die Anwesenheit geschützter oder bestandsgefährdeter Arten die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland abzustimmen.

3.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel: DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Neufassung Juli 2016,

können bei der Stadt Haselünne (Rathausplatz 1, 49740 Haselünne) eingesehen werden.

3.6 Risikogebiet der Hase

Teilbereiche des Plangebietes liegen in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz, WHG) der Hase. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann.

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsgebiet der "Hase". In Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen und Verbote des § 78 WHG.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Nördlich der Alten Dorfstraße", Ortschaft Andrup, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 09.10.2019
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Nördlich der Alten Dorfstraße", Ortschaft Andrup beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 09.10.2019
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 26.09.2019
gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 24.05.2018 bis 25.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haselünne, den 09.10.2019
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 der zweiten Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der zweiten öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 23.05.2019 bis 27.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Haselünne, den 09.10.2019
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haselünne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2019 erneut als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Haselünne, den 09.10.2019
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 29.05.2020 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Nördlich der Alten Dorfstraße", Ortschaft Andrup beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Haselünne, den 17.06.2020
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.
Haselünne, den
Bürgermeister

Landkreis Emsland
Gemeinde: Stadt Haselünne
Gemarkung: Andrup
Flur: 7, 9
Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Norbert Klene
Öffentl. besteller Vermessungsingenieur
Osteresch 40, 49716 Meppen
AZ: L 161015 - 6

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

© 2016
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
(Stand vom 13.09.2016)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 13.12.2019
L.S. gez. Klene
Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

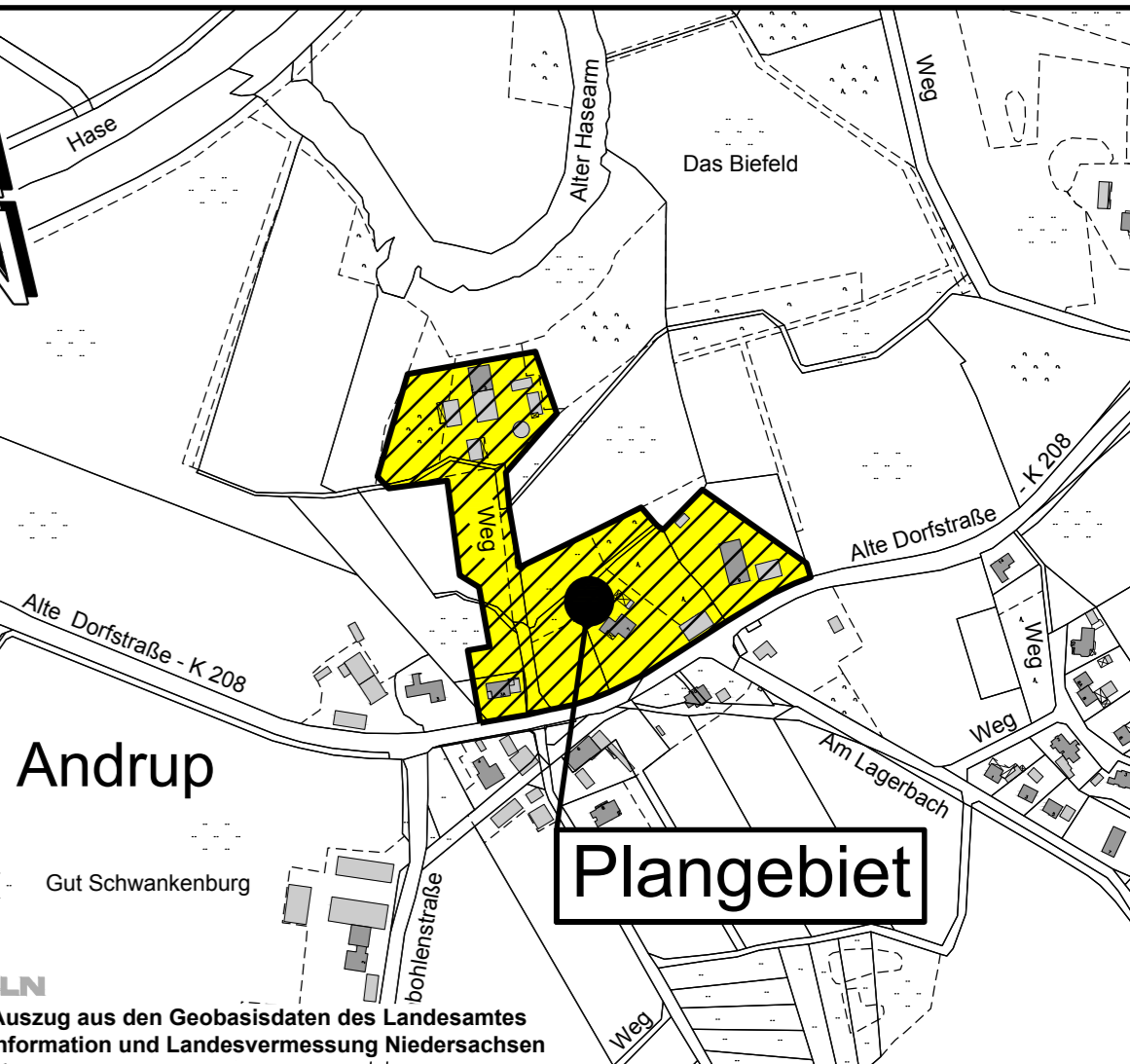
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	MD1 MD1* MD2 MDL1 MDL2	Dorfgebiete
	0,4	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	SH = 0,3 m	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
	TH = 5,0 m	Traufhöhe als Höchstmaß
	FH = 9,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß
	O	Offene Bauweise
		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		= Verkehrsberuhigter Bereich
		Öffentliche Grünfläche =
		Zweckbestimmung: "Dorfanger"
		zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
		Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III u. LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
	Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Bebauungsplan Nr. 12 " Nördlich der Alten Dorfstraße ", Ortschaft Andrup

Mit örtlichen Bauvorschriften