

	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Zweckbestimmung: landw. Verkehr
	Straßenbegrenzungslinie

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Mögliche Grundstücksabgrenzung (mit Größenangabe)

Planunterlage

Geschäftsbereichsweis
L4-362/2020

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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Gemeinde: Haselünne, Stadt
Gemarkung: Hülsen
Flur: 5

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 21.01.2021). 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.

Mippen, den _____ (6.5)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück Mippen - Katasteramt Mippen -

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB)

1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
Unter Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten 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 7,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,0 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.4 Zahl der Wohnungen
Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.5 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und offene Kleingaragen (Carports/ überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig. Diese Anlagen dürfen an städtischen Fuß- und Radwegen mit einem Abstand von mind. 1,0 m errichtet werden.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen -Straßenbäume-
Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist je 200 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste	<i>Frangula alnus (Faulbaum)</i>
<i>Acer campestre (Feldahorn)</i>	<i>Fraxinus excelsior (Esche)</i>
<i>Acer platanoides (Bergahorn)</i>	<i>Prunus spinosa (Stieleiche)</i>
<i>Betula pendula (Sandbirke)</i>	<i>Quercus robur (Stieleiche)</i>
<i>Carpinus betulus (Hainbuche)</i>	<i>Rosa canina (Hundsrose)</i>
<i>Comus sanguinea (Roter Hartriegel)</i>	<i>Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)</i>
<i>Corylus avellana (Haselnuss)</i>	<i>Sorbus aucuparia (Vogelbeere)</i>
<i>Crataegus monogyna (Weißdorn)</i>	
<i>Fagus sylvatica (Rotbuche)</i>	

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

2.1 Einfriedung
Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,8 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.

2.2 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Flächen zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

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

Farbmuster Dacheindeckung:
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 „Grau“	Farbton „Schwarz“
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	7015 (Schiefergrau)	9004 (Signalschwarz)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	7016 (Anthrazitgrau)	9011 (Graphitschwarz)
3002 (Karmirotn)	8002 (Signalbraun)	7021 (Schwarzgrau)	
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	7022 (Umbragrau)	
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)		
3005 (Weinrot)	8007 (Rohbraun)		
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)		
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)		
	8012 (Rotbraun)		
	8014 (Sepiabraun)		
	8015 (Kastanienbr.)		
	8016 (Mahagonibr.)		
	8017 (Schokoladenbr.)		
	8019 (Graubraun)		
	8022 (Schwarzbraun)		

2.4 Außenwandflächen
Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk oder in Putzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Holz und Metall bis zu maximal 1/3 der Wandflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme die der aktiven Energiegewinnung dienen.

Farbmuster für Putzbauweise:
Für die Außenwandflächen 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 „Rotbraun“	Farbton „Hellgrau“	Farbton „Weiß“
2001 (Rotorange)	8004 (Kupferbraun)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perlweiß)
2002 (Blutorange)	8012 (Rotbraun)	7038 (Achatgrau)	1014 (Elfenbeinweiß)
3000 (Feuerrot)	3003 (Rubinrot)		1015 (Hellelfenbeinw.)
3002 (Karmirotn)	3009 (Oxidrot)		9001 (Cremeweiß)
3013 (Tomatenrot)	3011 (Braunrot)		9002 (Grawweiß)
	8015 (Kastan braun)		9010 (Reinweiß)
	4002 (Rotviolett)		

Farbton „Hellgelb“	Farbton „Anthrazit“
1017 (Safangelb)	7012 (Basaltgrau)
1021 (Rapsgelb)	7015 (Schiefergrau)
	7024 (Graphitgrau)

2.5 Dach- und Oberflächenwasser
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne, diese angeordnet an der Grundstücksgrenze) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Hinweise

3.1 Bodenfunde
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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.2 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.

3.3 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 getroffener örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

3.4 Landwirtschaft
Durch die Ausbringung von Gülle und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als örtlich hinzunehmen sind.

3.5 Artenschutz
Maßnahmen zur Vermeidung
Vermeidungsmaßnahmen setzen sich aus Konflikt mindernden und funktionserhaltenden Maßnahmen zusammen. Zu den Konflikt mindernden Maßnahmen gehören die klassischen Vermeidungsmaßnahmen wie Querungshilfen oder Bauzeitenbeschränkung. Funktionserhaltende Maßnahmen (in § 44 Abs. 5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen; im Guidance document „CEF-Maßnahmen“) umfassen z. B. die Verbesserung oder Vergrößerung der Lebensstätte oder die Anlage einer neuen Lebensstätte in direkter funktionaler Verbindung zum Auffangen potenzieller Funktionsverluste.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **Vermeidungsmaßnahme V1:** Die Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- **Vermeidungsmaßnahme V2:** Der notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- **Vermeidungsmaßnahme V3:** Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).
- **Vermeidungsmaßnahme V4:** Lichtwirkungen auf die von Fledermäusen zur Jagd genutzten Bereiche sind durch geeignete Wahl der öffentlichen Straßenbeleuchtung des Baugebietes und entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu vermeiden. Entsprechend sind die Leuchtungskörper insektenfreundlich herzustellen, um Beeinträchtigungen von Nahrungsinsekten entgegenzuwirken.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Gehölzbestände vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird. Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahme A1: Der Habitatverlust für die vorkommende Arten Star, Trauerschnäpper und Gartenrotschwanz ist durch Anbringen von Ersatzbrutstätten auszugleichen. Es sind insgesamt 12 Ersatzbrutstätten an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von Brutstätten anzubringen.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Haselünne, _____
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
Grundlandstraße 2; 49832 Freren



Freren, den _____
Der Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. 13b i. V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haselünne, _____
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, _____
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Haselünne, _____
Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Haselünne, _____
Der Bürgermeister

STADT HASELÜNNE

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 "Zwischen Sportplatz und in der Düne" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) mit örtlichen Bauvorschriften -Entwurf-

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10, des § 13a und des § 13b i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) und der § 10 und § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Zwischen Sportplatz und in der Düne", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Haselünne, den _____
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
--	--

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. Höhe 9 m	maximale Gebäudehöhe 9 m

Bauweise, Baugrenze

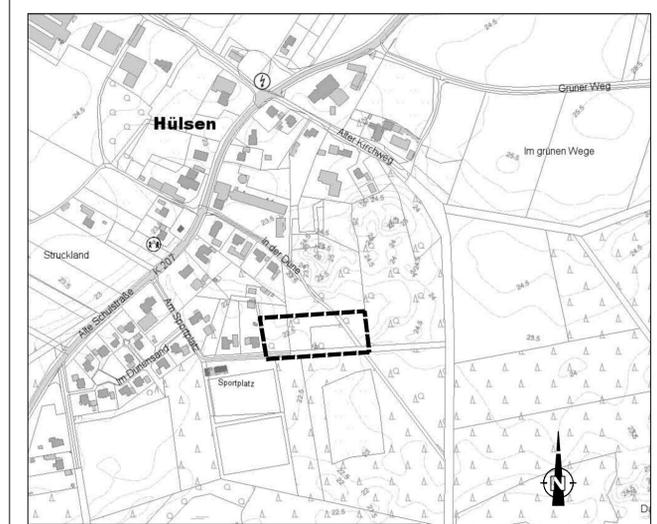
	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
--	-----------------------

STADT HASELÜNNE

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 "Zwischen Sportplatz und In der Düne" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) mit örtlichen Bauvorschriften -Entwurf-



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020
Maßstab 1 : 5.000