

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

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

1.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) muss im Plangebiet aus Gründen des Hochwasserschutzes mind. 16,5 m über NN betragen (Bemessungshochwasser HQ100 im Plangebiet 16,0 m ü.NN).

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7,0 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (SH). Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt für symmetrisch geneigte Dächer 9,0 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (SH). Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) entspricht die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe von 7,0 m.

1.3 Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)
Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

1.4 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und offene Garagen (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" angrenzen, dürfen die o.g. Anlagen abweichend von Satz 1 mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche errichtet werden.

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

1.5.1 Straßenbäume
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste je 100 qm Verkehrsfläche zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Einzelbäume sind hierauf anzurechnen.

Pflanzliste
Table with 4 columns: Species Name, Latin Name, and others.

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

2.1 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geneigten Dächern nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen.

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.

Table with 4 columns: Farbton, RAL Code, and Name. Rows include Rot, Braun, Grau, Schwarz.

2.2 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.

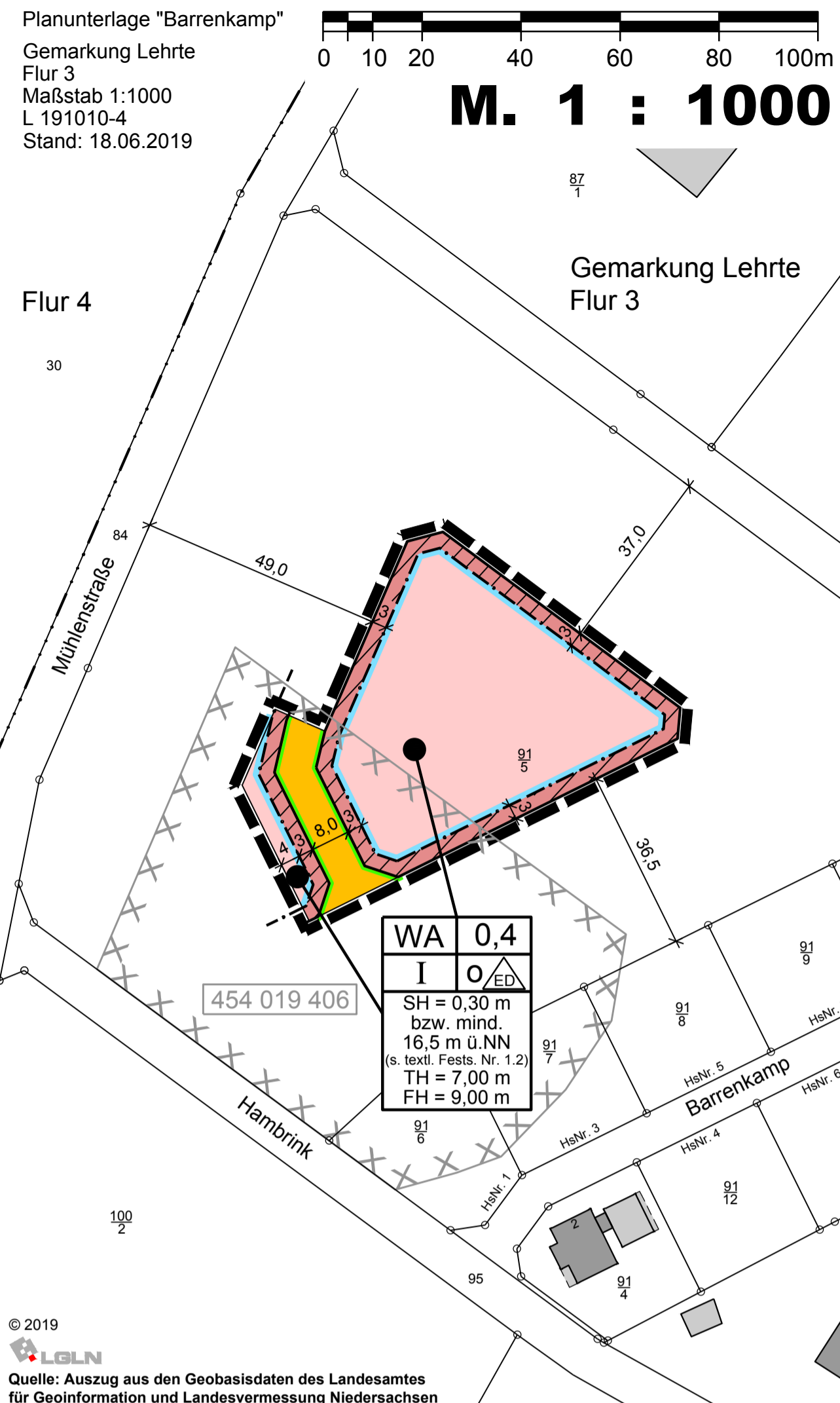
Farbmuster für Putzbauweise
Für die Außenwandflächen sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

Table with 4 columns: Farbton, RAL Code, and Name. Rows include Rot, Rotbraun, Hellgrau, Weiß.

Farbton "Hellgelb" Farbton "Anthrazit"

Table with 2 columns: RAL Code and Name. Rows include Safrangelb, Basaltgrau, Rapsgelb, Schiefergrau, Graphitgrau.

2.3 Oberflächenentwässerung
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.



3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6.1 "Westlich der Helter Straße", 1. Änderung treten in seinem Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes "Westlich der Helter Straße", rechtskräftig seit dem 13.05.2016, außer Kraft.

3.2 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.3 Altlastenverdachtsfläche
Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlastverdachtsfläche (EVA-Anlagen-Nr.: 454.019.406, Bauschutt- und Hausmüllablagerungen). Eine Bebauung des gekennzeichneten Bereiches ist erst nach Beseitigung der Ablagerungen unter gutachterlicher Begleitung zulässig.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

3.4 Artenschutz
Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

3.5 Widmungsverfügung
Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 NStrG verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

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 (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 6.1 "Westlich der Helter Straße", 1. Änderung, Ortsteil Lehrte, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 13.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.07.2019 bis 05.08.2019 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 15.10.2019 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 6.1 "Westlich der Helter Straße", 1. Änderung, Ortsteil Lehrte, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6.1, 1. Änderung in Kraft.

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.

Landkreis Emsland
Gemeinde Stadt Haselünne
Gemarkung Lehrte
Flur 3
Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Norbert Klene
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Ostereich 40, 49716 Meppen
AZ: L 191010 - 4

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. (Stand vom 18.06.2019)

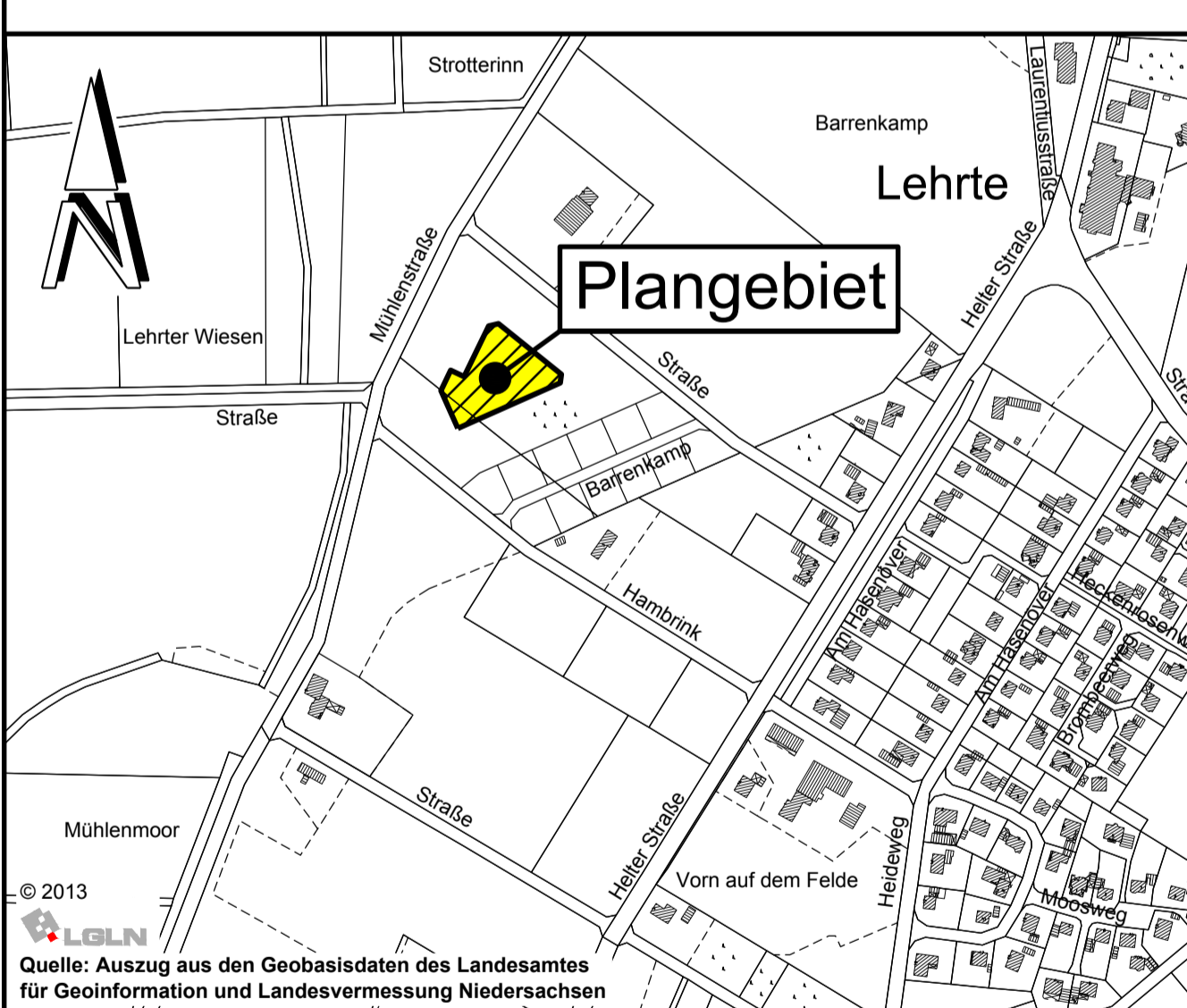
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 18.10.2019
L.S. Siegel
gez. Klene
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung
Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for WA (Allgemeines Wohngebiet), GRZ (Grundflächenzahl), SH (Sockelhöhe), TH (Traufhöhe), FH (Firsthöhe), and various boundary types.

Füllschema der Nutzungsschablone:
Table with 2 columns: Baugebiet and Grundflächenzahl. Includes entries for Sockelhöhe (SH), Traufhöhe (TH), and Firsthöhe (FH).

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Bebauungsplan Nr. 6.1
"Westlich der Helter Straße",
1. Änderung, Ortsteil Lehrte

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)