

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m. der Bauzeichenerklärung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bestandsgangaben

vordr. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- WA2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GR 40 - 70 m² Grundfläche mit Flächenangabe als Mindest- und Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. TH = 7,00 m Traufhöhe als Höchstmaß
max. FH = 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
max. OKF = 0,30 m Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Sichtdreieck (10 / 30)

Textliche Festsetzungen

- Grundflächenzahl**
Im WA 1 Gebiet gilt: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.
Im WA 2 Gebiet beträgt die Grundfläche 40 - 70 m² je Gebäude.
- Höhe baulicher Anlagen**
1.2.1 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf in den WA 1 und WA 2 Gebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
1.2.2 Im WA 1-Gebiet gilt: Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schrägkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.
Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann für maximal ein Drittel der jeweiligen Traufhöhe die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden.
1.2.3 Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) im WA 1 Gebiet beträgt 9,00 m über dem Bezugspunkt.
1.2.4 Im WA 1 und WA 2 Gebiet gilt: Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
- Zahl der Vollgeschosse**
Im WA 1 Gebiet ist ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Festsetzung 1.2.) eingehalten werden.
- Sichtdreiecke**
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.
- Ausnahmen**
Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann in begründeten Fällen die Baugrenze um jeweils max. 1,5 m für Gebäudeteile wie Veranden, Windfänge, überdachte Passagen, Treppeneingänge im Ausmaß 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite überschritten werden.
- Außerkräften von Bebauungsplänen**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Haselünne-Ferienhäuser“, 1. Änderung, rechtswirksam seit dem 15.05.1982, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Örtliche Bauvorschriften

- Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nicht glänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile so wie Solaranlagen und Wintergärten.
Farbmuster:
Für die Dacheindeckung sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbreigster RAL 840 HR halten. Zwischentöne sind zulässig.
- | | | | |
|---|---|--|--|
| Farbton „Rot“
3000 (Rotrot)
3001 (Sinalrot)
3002 (Karmirost)
3003 (Rubinrot)
3004 (Purpurrot)
3005 (Weinrot)
3007 (Schwarzrot)
3009 (Oxidrot) | Farbton „Braun“
8000 (Dübelbraun)
8001 (Ockerbraun)
8002 (Signalbraun)
8003 (Leinwandbraun)
8004 (Kupferbraun)
8007 (Weizenbraun)
8008 (Olivbraun)
8011 (Nussbraun) | 8012 (Rotbraun)
8014 (Sepiabraun)
8015 (Kastanienbr.)
8016 (Mahagoni)
8017 (Schokoladenbr.)
8019 (Grünbraun)
8022 (Schwarzbraun) | Farbton „Grau“
7015 (Schiefergrau)
7016 (Antrazitgrau)
7021 (Schwarzgrau)
7022 (Umbraun) |
|---|---|--|--|
- Außenwände**
Die Außenwände sind in nichtglasiertes Ziegelmauerwerk oder in Putzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verankerung 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 Außenwände sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbreigster RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

Farbton „Rot“ 3001 (Rotrot) 3002 (Karmirost) 3003 (Rubinrot) 3004 (Purpurrot) 3005 (Weinrot) 3007 (Schwarzrot) 3009 (Oxidrot)	Farbton „Rotbraun“ 8000 (Dübelbraun) 8001 (Ockerbraun) 8002 (Signalbraun) 8003 (Leinwandbraun) 8004 (Kupferbraun) 8007 (Weizenbraun) 8008 (Olivbraun) 8011 (Nussbraun)	Farbton „Hellgrau“ 7035 (Lichtgrau) 7038 (Achtgrau)	Farbton „Weiß“ 1013 (Perleweiß) 1014 (Eifenberweiß) 1015 (Helleisenberw.) 9001 (Cremweiß) 9002 (Grauweiß) 9010 (Reinweiß)
--	--	---	---

Farbton „Hellgelb“ 1017 (Saffrangelb) 1021 (Rapsgelb)	Farbton „Antrazit“ 7012 (Basaltgrau) 7015 (Schiefergrau) 7024 (Graphitgrau)
---	--

2.3 Oberflächenentwässerung
Das Regenwasser und das Schmutzwasser ist in die städtische Kanalisation abzuleiten. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainage, diese angeordnet an der Grundstücksgrenze) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser direkt von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
- Eine unmittelbare vertikale Erschließung des Plangebietes bzw. einzelner Grundstücke zur Kreisstraße 208 ist nicht zulässig.
- An der Einmündung der Stadtstraße (Sudetering) in die Kreisstraße 208 ist das Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der Stadtstraße (Sudetering) und 70 m auf der Kreisstraße 208, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 208, von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sich behindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.
- Von der Kreisstraße 208 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfäulungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.
- Eine Beeinflussung des Grundwassers durch die Altanlage „Bramlände“ Anlagen Nr. 454 019 425 kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- und auch Brauchwassernutzung grundsätzlich abzuhalten.
- Eingriffe in den Grundwasserleiter im Rahmen von Baumaßnahmen sind, so weit wie möglich, auszuschließen oder - wenn unvermeidlich - grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland durch einen Sachverständigen in der Planungs- und Ausführungsphase beratend und chemisch-analytisch zu begleiten.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNrVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung, beschlossen aus der Planzeichnung sowie den nebststehenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen in der Sitzung am 15.03.2018 als Satzung beschlossen.

L.S.

Haselünne, den 19.03.2018

gez. Schröder
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbemerkungen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 die Aufstellung und am 07.12.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

L.S.

Haselünne, den 19.03.2018

gez. Schröder
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldivision Detmold-Meppen

Gemeinde: Haselünne, Stadt
Gemarkung: Haselünne
Flur: 17

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 04.07.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 23.03.2018

L.S.

gez. Alberts
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Gronau/Meppen

Planverfasser

Der Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 • 49133 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 • Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 15.03.2018

gez. Thomas Honnigfort

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 29.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom 12.01.2018 bis einschließlich 12.02.2018 gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Haselünne, den 19.03.2018

L.S.

gez. Schröder
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung und die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Haselünne, den 19.03.2018

L.S.

gez. Schröder
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.03.2018 im Amtsblatt Nr. 10 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung ist damit am 29.03.2018 rechtsverbindlich geworden.

Haselünne, den 10.04.2018

L.S.

gez. Schröder
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung, nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Haselünne, den

Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

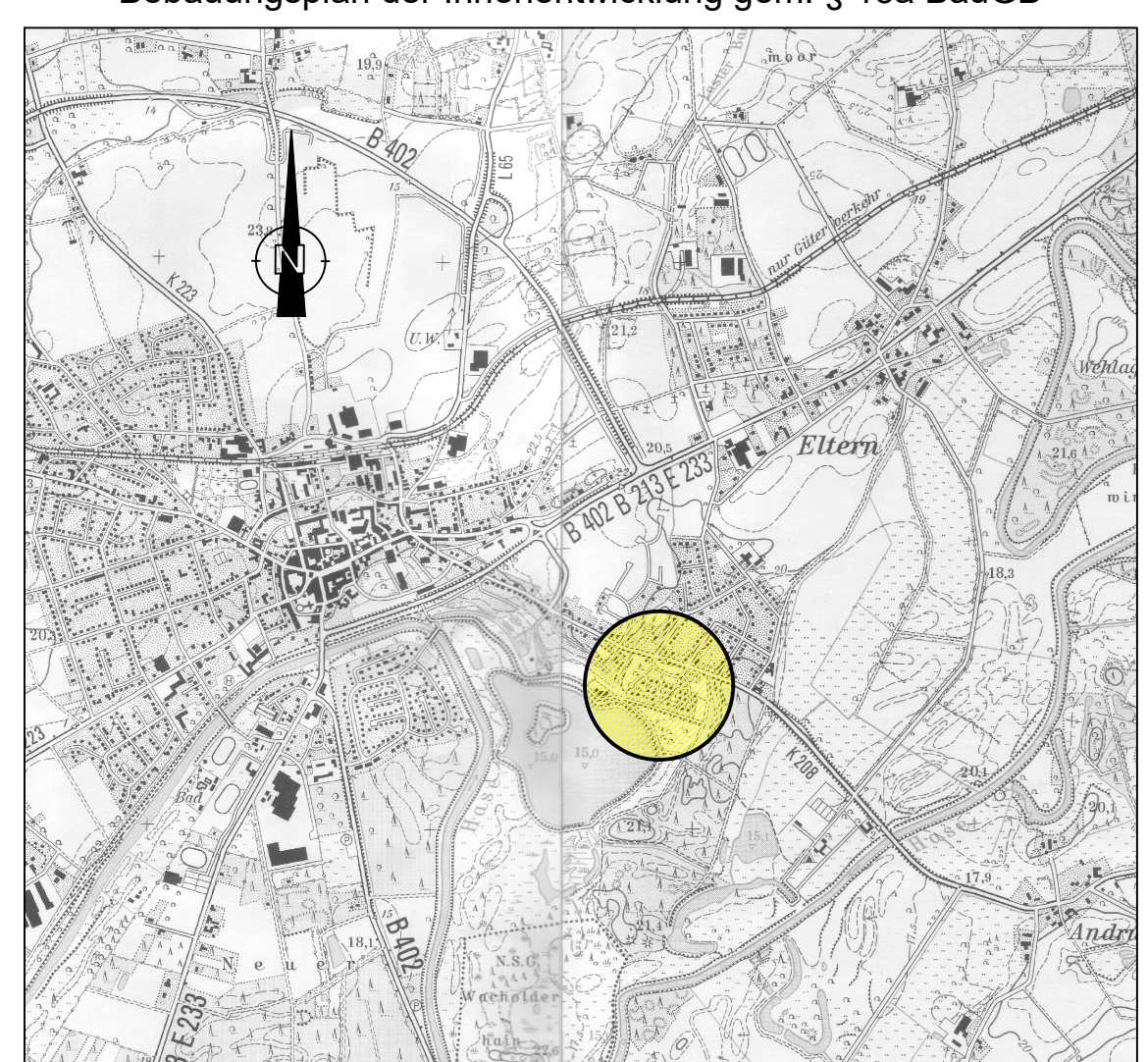
Haselünne, den

Bürgermeister

Stadt Haselünne
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung

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



TK 25.000 Blatt 3310 Haselünne, 3311 Herzlake

Stand: 15.03.2018

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 • 49133 Haren (Ems)
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort • Nordring 21 • 49133 Haren (Ems)