

Textliche Festsetzungen

- 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**
1.2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
1.2.2 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
1.2.3 Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 5,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.
1.2.4 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.
1.2.5 Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m über dem Bezugspunkt.
- 1.3 Zahl der Wohnungen**
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Zahl der Vollgeschosse**
Ausnahmsweise ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Festsetzung 1.2.) eingehalten werden.
- 1.5 Nebenanlagen**
Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Anlagen dürfen an städtischen Fuß- und Radwegen mit einem Abstand von mindestens 1,00 m errichtet werden.
- 1.6 Bauverbotszone**
Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStöBz dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von §12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO.
- 1.7 Oberflächenentwässerung**
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.
- 1.8 Bestandschutz**
Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Haverbecker Esch“ planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandschutz. Nach vorherigen Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nummer widerprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für die Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.
- 1.9 Sichtdreieck**
Das Sichtdreieck ist auf dem Privatgrundstück 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.

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.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen und den daraus resultierenden zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
- Von der Kreisstraße 223 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionserschutzes geltend gemacht werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 56 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 4 „Haverbecker Esch“, Ortschaft Bückelte, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen in der Sitzung am 27.09.2018 als Sitzung beschlossen.

Haselünne, den 09.10.2018. **L.S.** gez. Schröder Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 die Aufstellung und am 07.06.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Haverbecker Esch“, Ortschaft Bückelte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.2018 ersichtlich bekannt gemacht.

Haselünne, den 09.10.2018. **L.S.** gez. Schröder Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 4 „Haverbecker Esch“, Ortschaft Bückelte und die Begründung als Sitzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Haselünne, den 09.10.2018. **L.S.** gez. Schröder Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4 „Haverbecker Esch“, Ortschaft Bückelte ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2018 im Amtsblatt Nr. 27 des Landesvereins ersichtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Haverbecker Esch“, Ortschaft Bückelte ist damit am 30.10.2018 rechtsverbindlich geworden.

Haselünne, den 06.11.2018. **L.S.** gez. Schröder Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innenhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Haverbecker Esch“, Ortschaft Bückelte sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Haverbecker Esch“, Ortschaft Bückelte, nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit überzogen.

Haselünne, den _____. Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Haselünne, den _____. Bürgermeister

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 Bauzonenverordnung 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)

Bestandsangaben
vorhd. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung
(M) Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung
0,6 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. TH = 5,00 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
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Sichtdreieck (10 / 70)

Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Dachform- und neigung:**
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 48° 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 Dachgauben und Dachanschnitte:**
Dachgauben und Dachanschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1/6 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen.
- 2.3 Dachneigendeckung**
Für die Dachneigendeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nicht glänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.
Farbmuster:
Für die Dachneigendeckung sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbreakor RAL 840 HR halten. Zwischenräume sind zulässig.
Farbton „Rot“ 3000 (Feuerrot) 3001 (Signalrot) 3002 (Karmisrot) 3003 (Rubinrot) 3004 (Purpurrot) 3005 (Weinrot) 3007 (Schwarzrot) 3009 (Oxidrot)
Farbton „Braun“ 8000 (Globebraun) 8001 (Dickerbraun) 8002 (Signalbraun) 8003 (Lehrbraun) 8004 (Kupferbraun) 8007 (Reisbraun) 8008 (Olivbraun) 8011 (Nussbraun)
Farbton „Rotbraun“ 8012 (Rotbraun) 8014 (Sepiabraun) 8015 (Mahagonbr.) 8016 (Mahagonbr.) 8017 (Schokoladenbr.) 8019 (Graubraun) 8022 (Schwarzbraun)
Farbton „Grau“ 7015 (Schiefergrau) 7016 (Anthrazitgrau) 7021 (Schwarzgrau) 7022 (Unbräungrau)

- 2.4 Außenwandflächen**
Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertes 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 Farbreakor RAL 840 HR halten. Zwischenräume sind zulässig.
Farbton „Rot“ 2001 (Rotorange) 2002 (Blutorange) 3000 (Feuerrot) 3002 (Karmisrot) 3013 (Tomatenrot) 4002 (Rotviolett)
Farbton „Rotbraun“ 3003 (Rubinrot) 3009 (Oxidrot) 3011 (Braunrot) 8004 (Kupferbraun) 8012 (Rotbraun) 8015 (Kastan braun) 8015 (Kastan braun) 4002 (Rotviolett)
Farbton „Hellgrau“ 7035 (Lichtgrau) 7036 (Achatgrau)
Farbton „Weiß“ 1013 (Perleweiß) 1014 (Eibenweiß) 1015 (Hellelberweiß) 9001 (Cremweiß) 9002 (Gruweiß) 9010 (Reinweiß)

- Farbton „Hellgrau“ 1017 (Saffrangelb) 1021 (Rapsgrün)
Farbton „Anthrazit“ 7012 (Basaltgrau) 7015 (Schiefergrau) 7024 (Graphitgrau)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018
LGLN Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Gemeinde: Haselünne, Stadt
Gemarkung: Bückelte
Flur: 3
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 26.04.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
Meppen, den 18.10.2018. **L.S.** gez. Albers Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen RD Osnabrück/Meppen-Katasteramt Meppen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Haverbecker Esch“, Ortschaft Bückelte wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 • 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 • Fax: 05932 - 50 35 16
Haren (Ems), den 27.09.2018. gez. Honnigfort

Öffentliche Auslegung

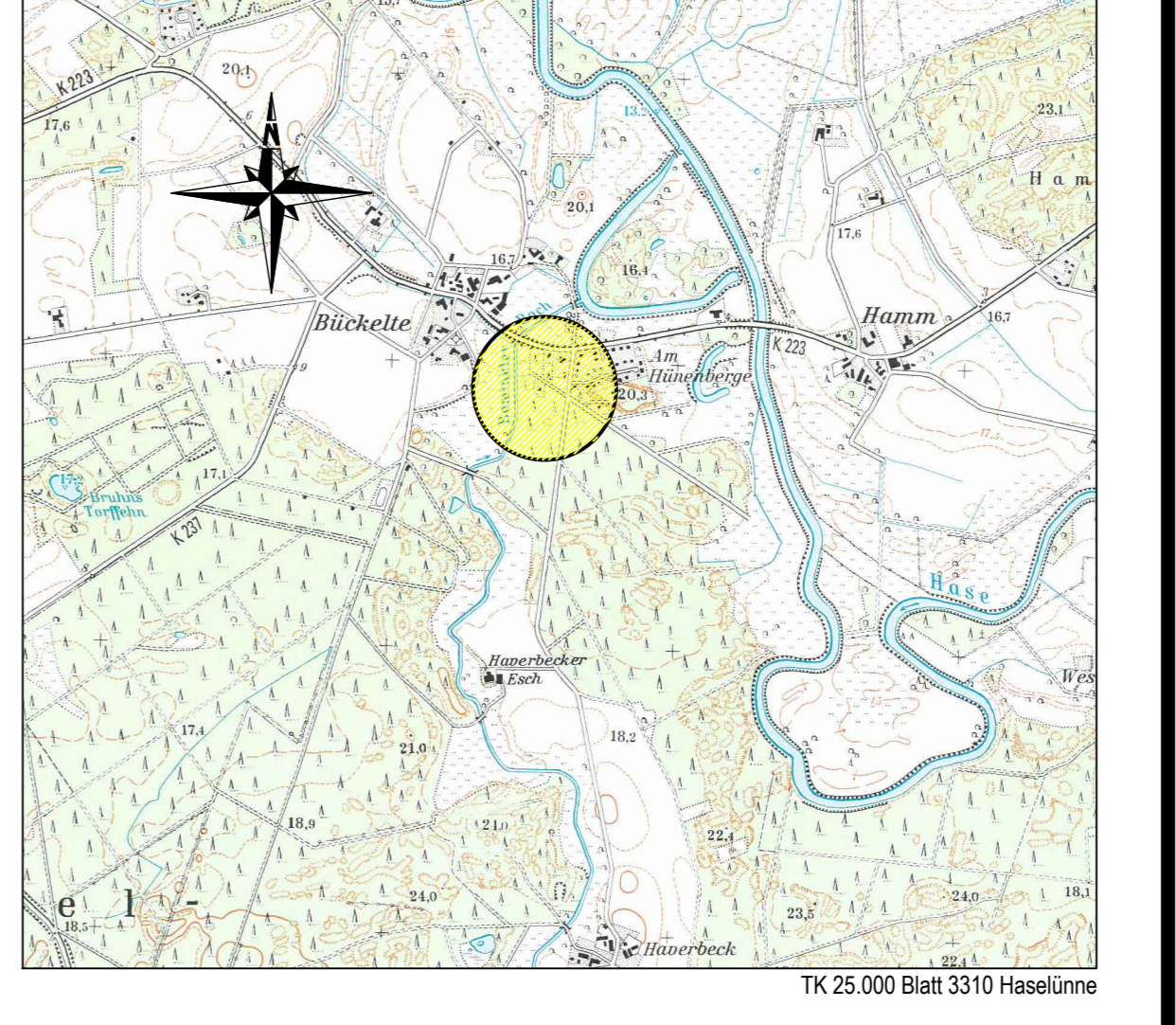
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 09.07.2018 ersichtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Haverbecker Esch“, Ortschaft Bückelte, und die Entwurfsbegründung haben vom 17.08.2018 bis einschließlich 17.09.2018 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 Betroffenen und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Haselünne, den 09.10.2018. **L.S.** gez. Schröder Bürgermeister

Stadt Haselünne Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 4 "Haverbecker Esch", Ortschaft Bückelte

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



Stand: 27.09.2018
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort • Nordring 21 • 49733 Haren/Ems