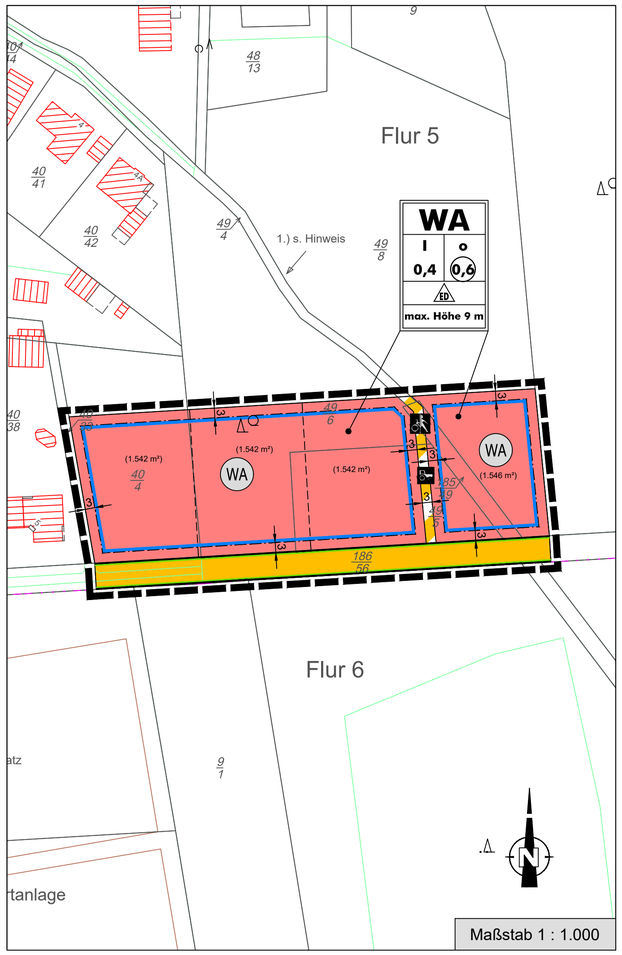


STADT HASELÜNNE

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

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 20.01.2022 L.S. gez. Schräer
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — 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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung: landw. Verkehr

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(1.542 m²) Mögliche Grundstücksabgrenzung (mit Größenangabe)

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Grustbrück Meppen

Planunterlage

Geschäftsnachweis L4 - 362/2020

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021 LGLN

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.

Meppen, den 14.02.2022
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen -
gez. Albers (L.S.) L.S.

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.

Pflanzliste

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

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 (Karminrot)	8002 (Signalbraun)	7021 (Schwarzgrau)	
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	7022 (Umbragrau)	
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)		
3005 (Weinrot)	8007 (Rehbraun)		
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 (Karminrot)	3009 (Oxidrot)		9001 (Cremeweiß)
3013 (Tomatenrot)	3011 (Braunrot)		9002 (Grauweiß)
	8015 (Kastan.braun)		9010 (Reinweiß)
	4002 (Rotviolett)		

Farbton „Hellgelb“	Farbton „Anthrazit“
1017 (Safrangelb)	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 ortsüblich 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 Beleuchtungskörper 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 24.10.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Haselünne, 20.01.2022 L.S. gez. Schräer
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

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

regionalplan & uvp — planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2 • 49832 Freren, Tel.: 05902 503703-0 • Fax: 05902 503702-33

Freren, den 16.12.2021 i.A. gez. Thiemann
Der Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.09.2021 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 09.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwuf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.10.2021 bis 19.11.2021 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 07.10.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haselünne, 20.01.2022 L.S. gez. Schräer
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 16.12.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, 20.01.2022 L.S. gez. Schräer
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2022 im Amtsblatt Nr. 14 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.03.2022 rechtverbindlich geworden.

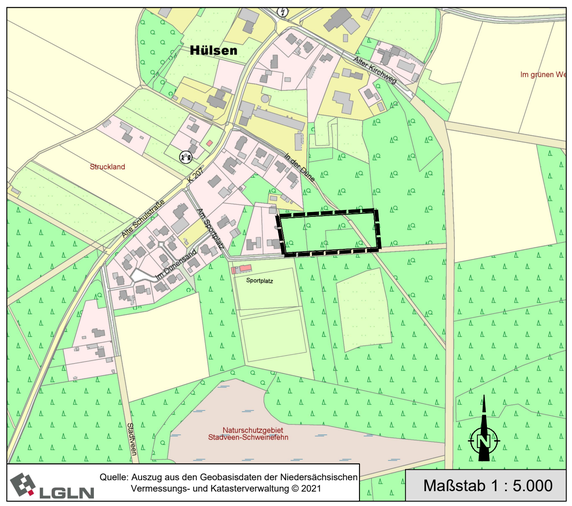
Haselünne, 17.03.2022 L.S. gez. Schräer
Der Bürgermeister

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

-Abschrift-