

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nutzungen in den Mischgebieten (MI 1, MI 2 und MI 3)

In den Mischgebieten (MI 1, MI 2 und MI 3) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den Straßenverkehrsflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 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.

1.3 Höchstzulässige Gebäudehöhen (H)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fahrbahnoberkante der Nordstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach (im MI 1 und MI 2) die Oberkante des Hauptgesimses. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Dachform und -neigung im MI 3

Die Hauptdächer im MI 3 sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 18° 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 Dacheindeckung im MI 1 und MI 3

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind bei geneigten Dächern nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

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.

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 (Rehbraun)		
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)		
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)		
	8012 (Rotbraun)		
	8014 (Sepiabraun)		
	8015 (Kastanienbraun)		
	8016 (Mahagonibraun)		
	8017 (Schokoladenbraun)		
	8019 (Graubraun)		
	8022 (Schwarzbraun)		

2.3 Außenwandflächen im MI 1 und MI 3

Die Außenwandflächen in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk oder in Putzbauweise auszuführen. Im Mischgebiet 1 ist für Gliederungszwecke 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

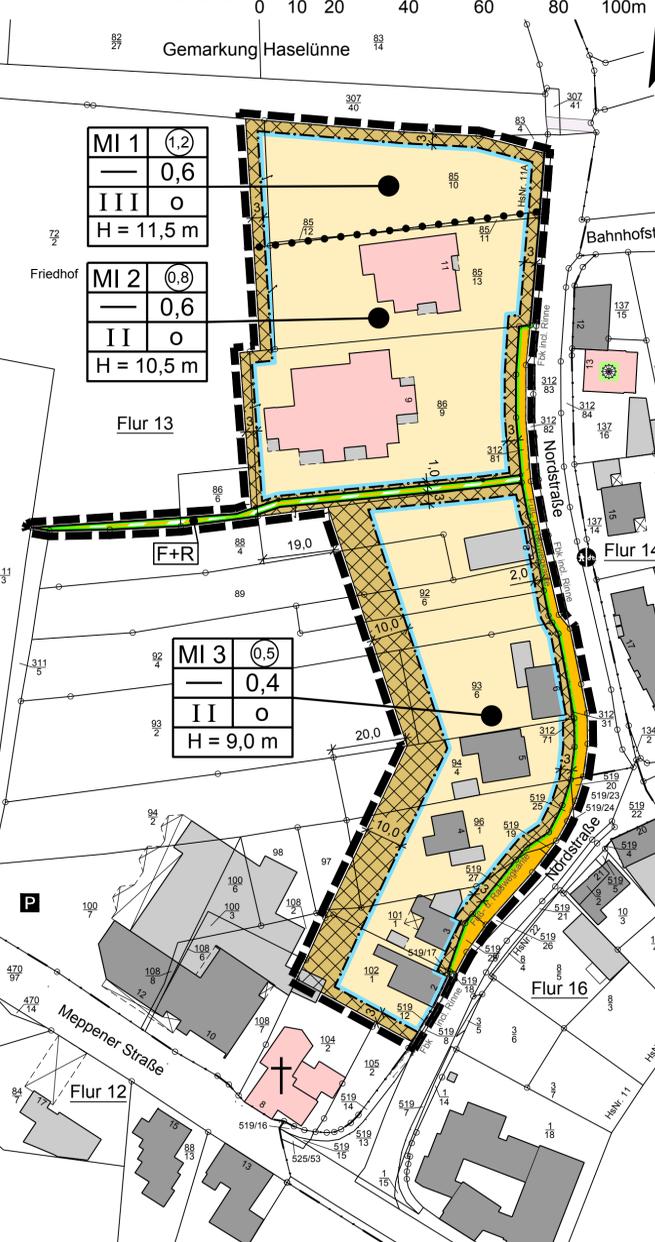
Für die Außenwandflächen sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

Farbton "Rot"	Farbton "Rotbraun"	Farbton "Hellgrau"	Farbton "Weiß"
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perlweiß)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)	7038 (Achatgrau)	1014 (Elfenbeinweiß)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)		1015 (Hellelfenbeinw.)
3002 (Karmirotn)	8004 (Kupferbraun)		9001 (Cremeweiß)
3013 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)		9002 (Grauweiß)
	8015 (Kastan.braun)		9010 (Reinweiß)
	4002 (Rotviolett)		

Farbton "Hellgelb" Farbton "Anthrazit"

1017 (Safrangelb)	7012 (Basaltgrau)
1021 (Rapsgelb)	7015 (Schiefergrau)
	7024 (Graphitgrau)

M. 1 : 1000



3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Nordstraße" treten im Plangebiet die Festsetzungen

- des ursprünglichen Bebauungsplanes "Nordstraße" mit der dazugehörigen Satzung über Baugestaltung, rechtskräftig seit dem 21.02.1974,
- der 1. Erweiterung, rechtskräftig seit dem 31.03.2016, sowie
- der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.03.2017, außer Kraft.

3.2 Altlast

Die Flächen im Mischgebiet 1 (MI 1) sind im Altlastenkataster des Landkreises Emsland geführt. Alle Arbeiten in diesem Bereich, die in den Boden eingreifen, sollten daher gutachterlich begleitet und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Im Falle eines Ausbaus des Schotters unter dem Pflaster sollte eine Haufwerksuntersuchung vorgenommen werden.

Im gesamten Plangebiet ist die Grundwasserentnahme zu Trink- und Brauchwasserzwecken aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen nicht zulässig.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverunreinigungen und/oder Abfallablagerungen ergeben, ist der Landkreis Emsland - Fachbereich Umwelt - darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

3.3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt 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).

3.4 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen und die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. ausschließlich in den Wintermonaten von Ende Oktober bis Ende Februar, stattfinden. Nur in Ausnahmefällen ist bei Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan "Nordstraße, 2. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 11.10.2017

L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 09.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nordstraße, 2. Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 05.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 11.10.2017

L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 28.09.2017

gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 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 05.05.2017 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 12.05.2017 bis 12.06.2017 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haselünne, den 11.10.2017

L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

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.

Den Beteiligten wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haselünne, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haselünne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den 11.10.2017

L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 15.11.2017 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan "Nordstraße, 2. Erweiterung" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haselünne, den 21.11.2017

L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

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.

Haselünne, den

Bürgermeister

Landkreis Emsland
Gemeinde: Stadt Haselünne
Gemarkung: Haselünne
Flur: 13
Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Norbert Klene
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Ostereich 40, 49716 Meppen
AZ: L 171010 - 8

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

© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
(Stand vom 29.03.2017)
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 25.10.2017

L.S. gez. Klene
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

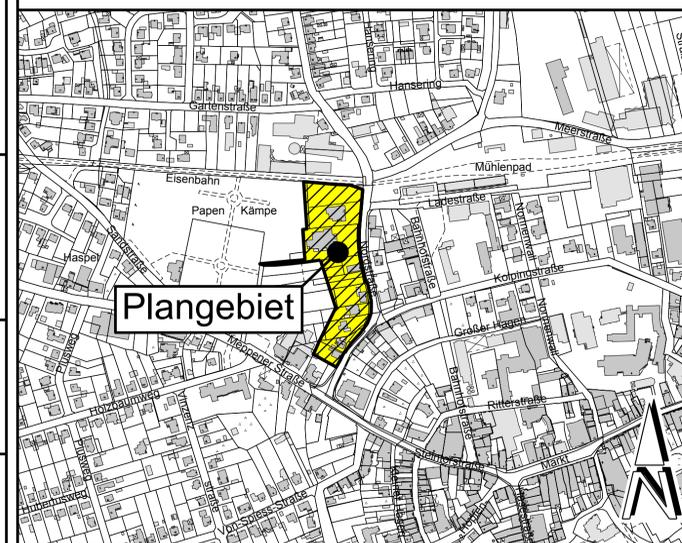
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	MI 1 MI 2 MI 3	Mischgebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	(1,2)	GFZ Geschossflächenzahl
	0,6	GRZ Grundflächenzahl
	II	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	o	Offene Bauweise
	H = 11,5 m	H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [F+R] = Fuß- und Radweg
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Bebauungsplan

" Nordstraße, 2. Erweiterung "

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)