



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Textliche Festsetzungen

- 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 Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 10,50 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.
- 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.
- 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.
- Bestandsschutz**

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße" planungsrechtlich gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.
- Stein- bzw. Schotterbeete**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete gelten grundsätzlich als überbaute Flächen! Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40% des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.
- Einfriedigungen**

Einfriedigungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig. Diese Regelung gilt grundsätzlich auch für Eckgrundstücke. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg", bzw. an die Straße "Paulusweg" angrenzen, dürfen Einfriedigungen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten, wenn sie mit einem Abstand von <1 m errichtet werden.
- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße", rechtswirksam seit dem 30.11.1964 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

Art der baulichen Nutzung	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	

### 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 (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 3.3 "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße", 1. Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und Hinweisen in der Sitzung am 07.10.2021 als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 20.10.2021 L.S. gez. Schröder Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung und am 01.07.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße", 1. Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Haselünne, den 20.10.2021 L.S. gez. Schröder Bürgermeister

### Planunterlage

Landkreis Emsland  
Gemeinde Stadt Haselünne  
Gemarkung Haselünne  
Flur 12 Maßstab: 1:1000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Norbert Klene  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
Osteresch 40, 49716 Meppen  
L 211008-4

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

© 2021 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 07.07.2021). 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 22.10.2021 L.S. gez. Klene

### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3.3 "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße", 1. Erweiterung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 3.3 "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße", 1. Erweiterung, 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

### Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), i.V.m. der Bauzeichnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

#### Bestandsangaben

vorh. Bebauung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
max. FH = 10,50 m Firsthöhe als Höchstmaß  
max. SH = 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung  
Bäume

#### 6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:  
St Stellplätze

### Örtliche Bauvorschriften

- Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nicht glänzender 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“
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	8012 (Rotbraun)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	8014 (Sepsibraun)
3002 (Karmirotn)	8002 (Signalbraun)	8015 (Kastanienbr.)
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	8016 (Mahagonibr.)
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	8017 (Schokoladenbr.)
3005 (Weinrot)	8007 (Rohbraun)	8019 (Graubraun)
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)	8022 (Schwarzbraun)
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)	9011 (Graphitschwarz)

**Farbton „Schwarz“**  
9004 (Signalschwarz)
- 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 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)	<b>Farbton „Anthrazit“</b>	9001 (Cremeweiß)
3003 (Rubinrot)	8012 (Rotbraun)	7012 (Basaltgrau)	9002 (Grauweiß)
3013 (Tomatenrot)	8015 (Kastan.braun)	7015 (Schiefergrau)	9010 (Reinweiß)
<b>Farbton „Hellgelb“</b>	4002 (Rotviolett)	7024 (Graphitgrau)	
1017 (Safrangelb)			
1021 (Rapsgeilb)			
- Notwendige Einstellplätze**

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Einstellplätze erforderlich.

### Hinweise

- 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605. 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).
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.3 "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße", 1. Erweiterung wurde ausgearbeitet von:  
THOMAS HONNIGFORT  
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement  
Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 07.10.2021 L.S. 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 21.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.3 "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße", 1. Erweiterung, und die Entwurfsbegründung haben vom 29.07.2021 bis einschließlich 31.08.2021 gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Haselünne, den 20.10.2021 L.S. gez. Schröder Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 3.3 "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße", 1. Erweiterung und die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Haselünne, den 20.10.2021 L.S. gez. Schröder Bürgermeister

### Inkrafttreten

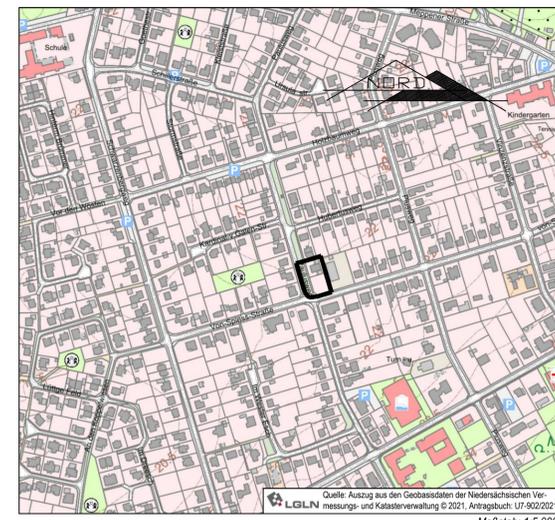
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3.3 "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße", 1. Erweiterung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2022 im Amtsblatt Nr. 9 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 3.3 "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße", 1. Erweiterung ist damit am 15.02.2022 rechtsverbindlich geworden.

Haselünne, den 22.02.2022 L.S. gez. Schröder Bürgermeister

## Stadt Haselünne Der Bürgermeister

# Bebauungsplan Nr. 3.3 "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße", 1. Erweiterung

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



Stand: 07.10.2021

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
THOMAS HONNIGFORT  
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung  
Freiraumplanung · Projektmanagement