

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m. der Bauzeichenerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bestandsangaben

vorhd. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
1,0 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. TH = 8,25 m Traufhöhe als Höchstmaß
max. FH = 10,50 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

g geschlossene Bauweise
Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Lärmpegelbereiche

Textliche Festsetzungen:

- Kerngebiet**
Im Kerngebiet (MK) sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Ziff. 6 und 7 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 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 8,25 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachtrauf 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 Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 10,50 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.3 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO:

- Vergnügungsläden im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- Bordelle, Dimerunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen.

1.4 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment nachfolgender Liste (Hasselünner Liste) entspricht:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente:**
- Nahrungs- und Genussmittel, Bäckerei, Metzgerei, Apotheken (Arzneimittel)
 - (Schnitt-) Blumen
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-, Parfümerieartikel, Reformwaren
 - Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter, inkl. Hygienemittel)

Zentrenrelevante Sortimente:

- Datenverarbeitungsgeräte, Periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
- Textilien (Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche, Schneiderebedarf, Handarbeiten, Stoffe, Dekorations-/Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
- Vorhänge und Gardinen
- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
- Musikinstrumente und Musiklaken
- Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltswaren und -artikel)
- Einrichtungsgegenstände
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Bücher, Zeitschriften und Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Organisationsmittel)
- Bespielte Bild- und Tontäpfer
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Spielwaren (ohne Videospielkonsolen)
- Hobbyartikel, Künstler- und Bastelbedarf
- Bekleidung (inkl. Pelz-/Kürschnerwaren, Miederwaren)
- Schuhe (ohne Sportschuhe)
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren)
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse (inkl. Zubehör, ohne Augenoptik)
- Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Antiquariate

1.5 Zulässige branchentypische Randsortimente (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

Im Kerngebiet (MK) sind abweichend von der Regelung in 1.4. - branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, ausnahmsweise zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wobei einzelne Sortimente einen Anteil von max. 4 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Bestandsschutz

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Meerstrasse" planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorliegendem 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.

1.8 Einfriedungen

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 die Straßen "Meerstraße" bzw. "Osterstraße" angrenzen, dürfen Einfriedungen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten, wenn sie mit einem Abstand von <1 m errichtet werden.

1.9 Lärmschutz

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_{a} in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_{a} > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schalldämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

1.10 **Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan "Meerstrasse", rechtswirksam seit dem 06.04.1988 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform- und -neigung:

Auf den der "Meerstraße" und der "Osterstraße" zugewandten Gebäudeteilen sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 30° zulässig. Flachdächer sind in Kombination mit einem abgeschnittenen Satteldach zu den vorgenannten Straßen zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Anbauten) sowie für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 175 m² sind auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

2.2 Dachgauben und Dachschneitte:

Zwischen Dachgauben bzw. Dachschneitten und First muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m, gemessen in der Dachschräge, durchlaufen.

2.3 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 „Rotbraun“	Farbton „Hellgrau“	Farbton „Grau“
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	8012 (Rotbraun)	7015 (Schiefergrau)	7016 (Anthrazitgrau)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	8014 (Sepiabraun)	7016 (Anthrazitgrau)	7021 (Schwarzgrau)
3002 (Karmirod)	8002 (Signalbraun)	8015 (Kastanienbr.)	7021 (Schwarzgrau)	7022 (Umbragrau)
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	8016 (Mahagonibr.)		
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	8017 (Schokoladendr.)		
3005 (Weinrot)	8007 (Rehbraun)	8019 (Graubraun)		
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)	8022 (Schwarzbraun)		
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)			

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 Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

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

Farbton „Hellgelb“

1017 (Saffangelb)
1021 (Rapsgelb)

Farbton „Anthrazit“

7012 (Basaltgrau)
7015 (Schiefergrau)
7024 (Graphitgrau)

2.5 Notwendige Einstellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Einstellplätze erforderlich.

Hinweise

1. 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 (05331) 44-4039 oder (05331) 44-6805. 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).

2. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

3. 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 Nichterhaltung 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.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie §13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), 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. 34.1 "Meerstraße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen in der Sitzung am 08.07.2021 als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 09.07.2021 L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 die Aufstellung und am 18.03.2021 die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 "Meerstraße", 1. Änderung, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Haselünne, den 09.07.2021 L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 34.1 "Meerstraße", 1. Änderung, wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Haselünne, den 09.07.2021 L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Geschäftsnachweis L4-332/2020
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: Haselünne, Stadt
Gemarkung: Haselünne
Flur: 15

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 02.12.2020). 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 13.07.2021 L.S. gez. Albers
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück Meppen -Katasteramt Meppen-

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 "Meerstraße", 1. Änderung, 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 08.07.2021 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 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 "Meerstraße", 1. Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom 09.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Haselünne, den 09.07.2021 L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 34.1 "Meerstraße", 1. Änderung, und die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Haselünne, den 09.07.2021 L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34.1 "Meerstraße", 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2021 im Amtsblatt Nr. 16 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 34.1 "Meerstraße", 1. Änderung, ist damit am 15.07.2021 rechtsverbindlich geworden.

Haselünne, den 19.07.2021 L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 "Meerstraße", 1. Änderung, sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 34.1 "Meerstraße", 1. Änderung, nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Haselünne, den _____ Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

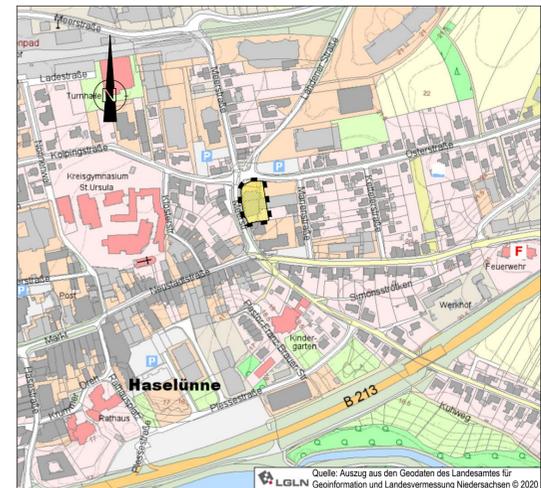
Haselünne, den _____ Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 34.1 "Meerstraße", 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Stand: 08.07.2021

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung
Freiraumplanung · Projektmanagement