

1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)
1.1 Höhe baulicher Anlagen
 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (FFB) des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf im allgemeinen Wohngebiet maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte SH ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Baumt der Stadt Haselünne nachgefragt werden.
 Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m über der Oberkante des FFB des Erdgeschosses. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.
 Der obere Bezugspunkt für die Höhenbeschränkung ist die Oberkante des Baukörpers (First, Hauptgesims).

1.2 Lärmschutzwall (LSW)
 Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Dieser muss eine Mindesthöhe von 2,2 m bezogen auf die Fahrbahn der Anne-Frank-Straße aufweisen.

1.3 Schallschutz von schutzbedürftigen Räumen
 Im WA 1 sind im 2. Obergeschoss zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989) nur an den Fassadenseiten zulässig, die von dem südwestlich gelegenen Industriebetrieb vollständig abgewandt sind.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)
1.4.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
 Der Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Lärmschutzwall ist zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden und der Mindestanteil je Art muss mindestens 10 % betragen. Die vorhandenen Gehölze sind derart zu ergänzen, dass auf 1,5 m² Fläche je ein Gehölz steht. Abgängige Gehölze sind der Art nach zu ersetzen.

Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Hängebirke	Quercus petraea	Traubeneiche
Corylus avellana	Häselnuss	Quercus robur	Stieliche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel		

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) 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 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig. Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Baumt der Stadt Haselünne nachgefragt werden.

2.2 Gartengestaltung
 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete gelten grundsätzlich als überbaute Fläche. 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.

2.3 Dacheindeckung
 Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude 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, Zwischenöne 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 (Karmineot)	8002 (Signalbraun)	7021 (Schwarzgrau)	
3003 (Rubinrot)	8003 (Lohnbraun)	7022 (Umbregrau)	
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)		
3005 (Weinrot)	8007 (Rohbraun)		
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)		
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)		
	8012 (Rotbraun)		
	8014 (Sepiabraun)		
	8015 (Kastanienbr.)		
	8016 (Mahagonbr.)		
	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, Zwischenöne sind zulässig.

Farbton „Rot“	Farbton „Rotbraun“	Farbton „Hellgrau“	Farbton „Weiß“
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perlweiß)
2002 (Butorange)	3009 (Oxidrot)	7038 (Achatgrau)	1014 (Eifenbeinweiß)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)		1015 (Helleifenbeinweiß)
3002 (Karmineot)	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)

2.5 Dach- und Oberflächenwasser
 Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächlich von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

2.6 Anzahl der Stellplätze
 Je Wohneinheit sind im Plangebiet 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3 Hinweise
3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 58.5 "Westlich Wiesenweg", 5. Änderung treten im Plangebiet die durch die Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58.5 "Westlich Wiesenweg", rechtskräftig seit dem 15.10.2008, außer Kraft.

3.2 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).

3.3 Artenschutz
 Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchgeführt werden. Die Baufeldvorbereitung auf der Plangebietsfläche darf nur außerhalb der Laichzeit von heimischen Amphibien, d. h. nicht in der Zeit vom 1. Februar bis zum 30. August, durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.
 Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern und Quartierstätten von Fledermäusen sind insgesamt 10 Höhlenbrüternistkästen (5 Kästen Kohlmeise/Kleiber, Schlupflochdurchmesser 32 mm und 5 Kästen Blaumeise/Sumpfschneise, Schlupflochdurchmesser 26 mm) und 5 Fledermauskästen (Sommerquartiere, wartungsfreie Flachkästen) in der Umgebung (etwa 50 - 100 m Abstand zum Baufeld) anzubringen.

3.4 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.

3.5 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 58.5 "Westlich Wiesenweg", 5. Änderung, der Stadt Haselünne, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
 Haselünne, den 10.12.2020
 L.S. gez. Schröder
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 05.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58.5 "Westlich Wiesenweg", 5. Änderung, der Stadt Haselünne, beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 20.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Haselünne, den 10.12.2020
 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 08.12.2020
 gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 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 20.10.2020 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 28.10.2020 bis 30.11.2020 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 10.12.2020
 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 08.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Haselünne, den 10.12.2020
 L.S. gez. Schröder
 Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 15.12.2020 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 58.5 "Westlich Wiesenweg", 5. Änderung, der Stadt Haselünne, beschlossen hat.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 58.5, 5. Änderung in Kraft.
 Haselünne, den 21.12.2020
 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. besteller Vermessungsingenieur
 Osteresch 40 , 49716 Meppen **AZ: L 201007-8**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2020 **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 12.10.2020)
 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 11.12.2020
 L.S. gez. Klene
 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung

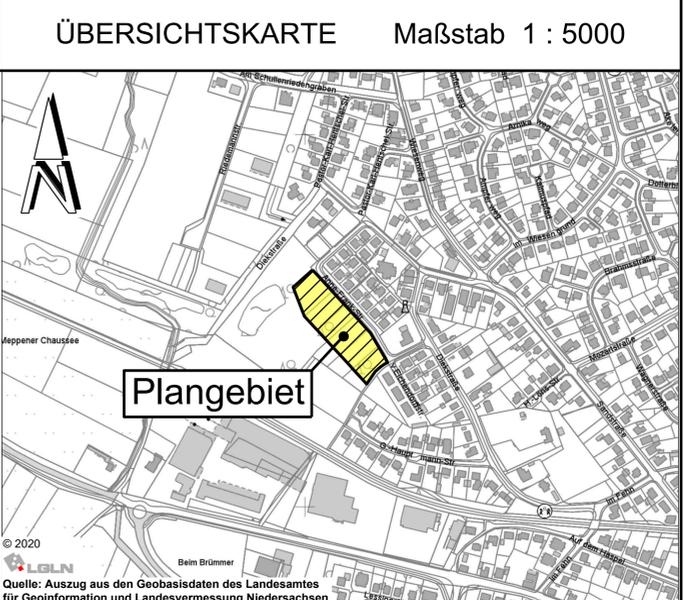
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H = 10,0 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 84 NBauO)
SH=0,30m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
o		Offene Bauweise
		Baugrenze
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG) Hier LSW = Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 2,2 m
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	



STADT HASELÜNNE
 Rathausplatz 1
 49740 Haselünne

Bebauungsplan Nr. 58.5

" Westlich Wiesenweg ", 5. Änderung, der Stadt Haselünne

Mit örtlichen Bauvorschriften
 (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

BP58-5.DWG