

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung

0,5	Grundflächenzahl
TH = 7,0 m	Traufhöhe, als Höchstmaß
FH = 9,0 m	Firsthöhe, als Höchstmaß
SH = 0,3 m	Sockelhöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	offene Bauweise
	Einzel- oder Doppelhäuser
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Private Straßenverkehrsflächen		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie		Zweckbestimmung:
			Fahrtstreifen zur Deichverteidigung

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
--	---	--	---

1. Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 (1) BauGB)

1.1 Grundflächenzahl 0,5:

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1:

Die Sockelhöhe (SH = Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Die höchstzulässige Traufhöhe (TH = Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) beträgt 7,00 m über der Sockelhöhe. Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m über der Sockelhöhe. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhe ist die Fahrbahnachse der fertigen Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2:

Die Sockelhöhe (SH = Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Die höchstzulässige Traufhöhe (TH = Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) beträgt 4,00 m über der Sockelhöhe. Sie kann für max. 1/3 der jeweiligen Traufhöhe die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschreiten. Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m über der Sockelhöhe. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhe ist die Fahrbahnachse der fertigen Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

1.3 Zahl der Wohnungen

Je Einzelhaus sind höchstens vier Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Haus einer Hausgruppe sind ebenfalls höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und offene Kleingärten (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.

1.5 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan „Am Bawinkeler Bach“, rechtswirksam seit dem 31.05.2006, die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB „Bückelte“, rechtswirksam seit dem 15.02.2012 und der Bebauungsplan Nr. 2.1 „Am Bawinkeler Bach“, 1. Änderung, Ortschaft Bückelte, rechtswirksam seit dem 15.07.2020 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

2.1 Einfriedungen

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.

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 50 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,5) nicht überschreitet.

2.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geeigneten Dächern ab 15 Grad Dachziegel, Dachsteine oder Metalle 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“
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	8014 (Sepiabraun)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	8015 (Kastanienbr.)
3002 (Karmirrot)	8002 (Signalbraun)	8016 (Mahagonibr.)
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	8017 (Schokoladenbr.)
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	8019 (Graubraun)
3005 (Weinrot)	8007 (Rehbraun)	8022 (Schwarzbraun)
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)	
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)	

2.4 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk, in Putzbauweise und in Holzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Metall, Kunststoff, Beton, Naturstein und Schichtstoffplatten (z.B. Trespa) 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 (Karmirrot)	8004 (Kupferbraun)		9001 (Cremweiß)
3013 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)		9002 (Grauweiß)
	8015 (Kastan braun)		9010 (Reinweiß)
	4002 (Rotviolett)		

Farbton „Hellgelb“

1017 (Safrangelb)
1021 (Rapsgelb)

2.5 Dach- und Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern.

Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainieren) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

2.6 Anzahl der Stellplätze je Wohnung

Auf den jeweiligen Wohngebäudegrundstücken sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Es ist auf ganze Stellplätze aufzurunden.

3. 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 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. 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 zum 30. September 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 für den Verlust potenzieller Quartierstätten der Fledermäuse müssen für die zu fallenden Bäume insgesamt 10 Höhlenbrütermistkästen (5 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 5 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) sowie 5 Fledermauskästen (Sommerquartier, wartungsfreie Flachkästen) in der Umgebung (etwa 50 – 100 m Abstand zum Baufeld) aufgehängt werden.

3.3 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.

3.4 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.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Haselünne den Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Bawinkeler Bach, 1. Erweiterung“, Ortschaft Bückelte bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den _____ Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Am Bawinkeler Bach, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den _____ Bürgermeister

Planunterlage

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionalstellen Osnabrück/Meppen		Geschäftsnachweis L4 - 133/2023	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte	Maßstab: 1 : 1000	
Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung		
© 2023 LGLN			
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)			
Gemeinde:	Haselünne, Stadt		
Gemarkung:	Bückelte		
Flur:	3		
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 23.05.2023). 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 _____ (L.S.)			
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen RD Osnabrück/Meppen - Katasteramt Meppen - Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen Tel.: +49 5931 159-0 E-Mail: katasteramt-mep@lgin.niedersachsen.de			

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

T H O M A S H O N N I G F O R T
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement
Nordring 21 · 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____ Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Am Bawinkeler Bach, 1. Erweiterung“, Ortschaft Bückelte nebst örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Am Bawinkeler Bach, 1. Erweiterung“, Ortschaft Bückelte nebst örtlichen Bauvorschriften und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom _____ bis _____ (einschl.) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Haselünne, den _____ Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haselünne hat den Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Bawinkeler Bach, 1. Erweiterung“, Ortschaft Bückelte nebst örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den _____ Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Bawinkeler Bach, 1. Erweiterung“, Ortschaft Bückelte nebst örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Bawinkeler Bach, 1. Erweiterung“, Ortschaft Bückelte ist damit am _____ in Kraft getreten.

Haselünne, den _____ Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Am Bawinkeler Bach, 1. Erweiterung“, Ortschaft Bückelte nebst örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Haselünne, den _____ Bürgermeister

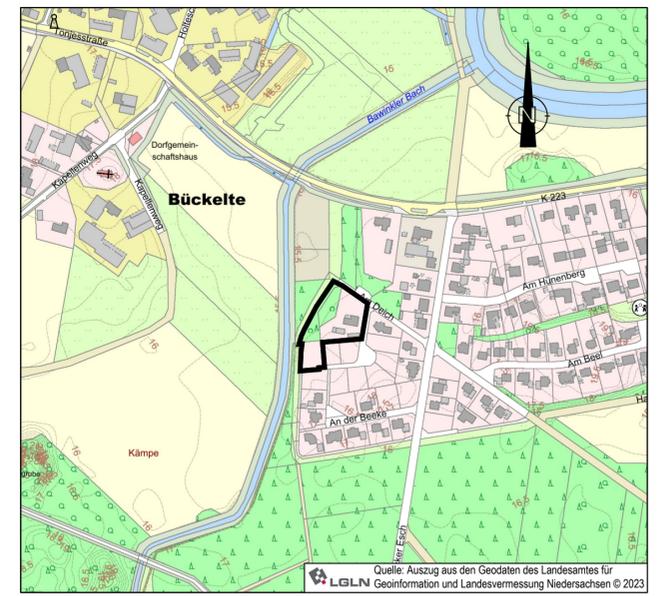
Stadt Haselünne

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 2.2

"Am Bawinkeler Bach, 1. Erweiterung", Ortschaft Bückelte -Entwurf-

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB



Stand: 22.01.2024

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung
Freiraumplanung · Projektmanagement