



**Bebauungsplan Nr. 18.2**  
**„Zwischen Dammstraße und Osterstraße“**  
**2. Änderung**  
**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Haselünne diese 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Haselünne, den 15.07.2022

Bürgermeister

L.S.

gez. Schrärer

# Planungsrechtliche Festsetzungen

## § 1 Geltungsbereich

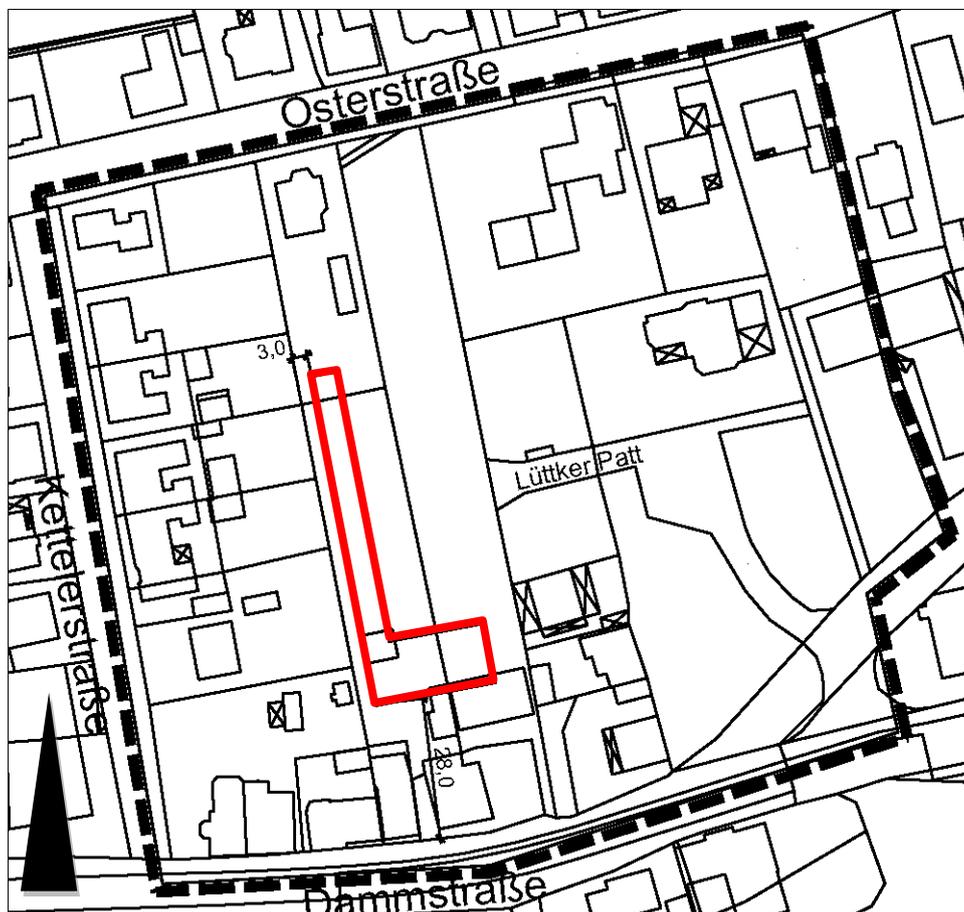
Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes "Zwischen Dammstraße und Osterstraße" befindet sich im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Haselünne. Die nördliche Grenze des Gebietes bildet die Osterstraße. Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes führt die Straße „Lüttker Patt“ in das Gebiet. Die südliche Grenze des Gebietes bildet die Dammstraße und die westliche Grenze die Kettelerstraße.

Die vorliegende 2. Änderung des Ursprungsplanes besteht aus zwei Teilgebieten.

Das **Teilgebiet A** umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

Das **Teilgebiet B** umfasst eine Teilfläche des nicht überbaubaren Bereiches im inneren Bereich des Ursprungsbebauungsplanes, nördlich der Dammstraße und östlich der Kettelerstraße.

Die Lage des Geltungsbereiches geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:1.500 hervor.

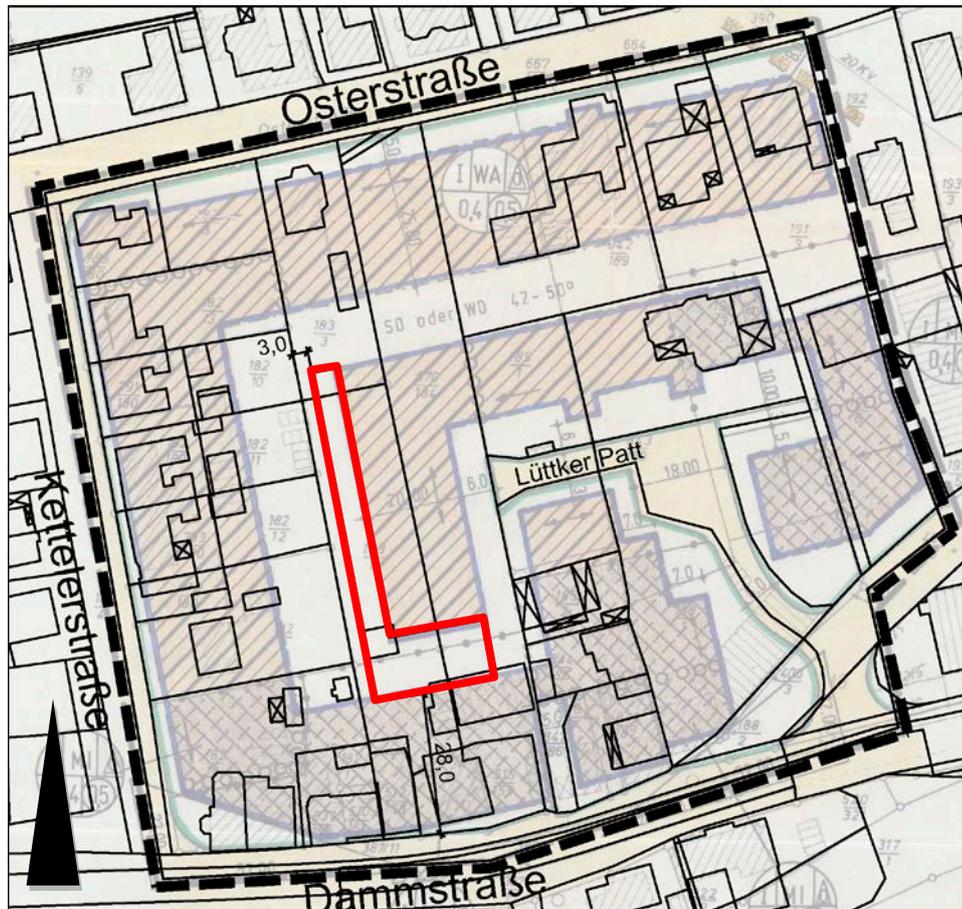


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen

### Legende:

-  Geltungsbereich Bebauungsplan „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“, sowie des **Teilgebietes A** der 2. Änderung
-  Geltungsbereich des **Teilgebietes B** der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“

Planauszug Bebauungsplan „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“  
- Maßstab 1:1.500 -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen

**Legende:**

- — Geltungsbereich Bebauungsplan „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“, sowie des **Teilgebietes A** der 2. Änderung
- — Geltungsbereich des **Teilgebietes B** der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“

## **§ 2 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Die im Ursprungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen zur Sockel- und Traufhöhe werden aufgehoben und durch folgende textliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ersetzt:

### **Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)**

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt (TH) beträgt 7,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 9,00 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

### **Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)**

#### **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 Zaunanlage, zulässig.

#### **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 Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes nicht überschreitet.

#### **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, Zwischentöne sind zulässig.

<b>Farbton „Rot“</b>	<b>Farbton „Braun“</b>	<b>Farbton „Grau“</b>	<b>Farbton „Schwarz“</b>
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	7015 (Schiefergrau)	9004 (Signalschwarz)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	7016 (Anthrazitgrau)	9011 (Graphitschwarz)
3002 (Karminrot)	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 (Kastanienbr.)		
	8016 (Mahagonibr.)		
	8017 (Schokoladenbr.)		
	8019 (Graubraun)		
	8022 (Schwarzbraun)		

## **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, Zwischentöne sind zulässig.

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

<b>Farbton „Hellgelb“</b>	<b>Farbton „Anthrazit“</b>
1017 (Safrangelb)	7012 (Basaltgrau)
1021 (Rapsgelb)	7015 (Schiefergrau)
	7024 (Graphitgrau)

### **Dach- und Oberflächenwasser**

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

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

### **Erforderliche Einstellplätze**

Im Plangebiet sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Einstellplätze anzulegen.

## **§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im **Teilbereich B** wird der bisher festgesetzte Bauteppich nach Süden und nach Westen erweitert. Die Fläche ist dabei so gewählt, dass der Bauteppich einen Abstand von 3 m bis zu den westlichen Grundstücksgrenzen einhält. Im Süden wird der Bauteppich so erweitert, dass in Verbindung mit dem südlich gelegenen Bauteppich ein durchgehender Bauteppich entsteht. Das Gebiet wird somit insgesamt als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

## **§ 4 Übrige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“ bleiben von der vorliegenden 2. Änderung unberührt.

## **Hinweise**

### **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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

### **Artenschutz**

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, 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.

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden.

## Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet durch das

### **Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Werlte

Werlte, den 30.06.2022

gez. Müller

---

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 11.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 15.07.2022

L.S.

gez. Schräer  
Bürgermeister

---

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 03.03.2022 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“ 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 11.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.03.2022 bis 26.04.2022 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haselünne, den 15.07.2022

L.S.

gez. Schräer  
Bürgermeister

---

Der Rat der Stadt Haselünne hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den 15.07.2022

L.S.

gez. Schräer  
Bürgermeister

---

Im Amtsblatt des Landkreises Emsland ist gemäß § 10 BauGB am 29.07.2022 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 18.2 „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“, 2. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haselünne, den 12.08.2022

L.S.

gez. Schräer  
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

---