

1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO
Die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO
Die gemäß § 6a (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude werden im urbanen Gebiet 1 (MU1) ausgeschlossen.

1.3 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbetriebe für den Verkauf an Endbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment nachfolgender Liste (Haselünner Liste) entspricht:

Zentrenrelevante Sortimente (Aperiodischer Bedarf):

- Bastelzubehör, Hobby- und Künstlerbedarf
- Bekleidung / Wasche (Baby-, Kinder-, Damen- / Herrenbekleidung)
- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Bücher
- Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte
- Gardinen / Vorhänge und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires
- Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen
- Kurzwaren, Stoffe / Zubehör
- Lederwaren
- Musikinstrumente
- Optik, Akustik
- Sanitärwaren (kleinteilig)
- Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör
- Telekommunikation, Foto / Medien
- Wolle, Handarbeiten

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Periodischer Bedarf):

- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung (für Kleintiere)

1.4 Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher (§1 (5) und (9) BauNVO)
Im MU sind abweichend von der Regelung in 1.3 –Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist, aus eigener Herstellung stammt und der Vertrieb der Ware nicht die Hauptnutzung darstellt.

1.5 Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Traufhöhe beträgt im MU3 7,00 m und im MU2 und MU4 7,85 m über der festgesetzten Sockelhöhe.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die Gebäudehöhe beträgt im MU1 maximal 13,00 m, im MU2 maximal 12,00 m, wenn das Hauptgebäude ein geneigtes Dach erhält, im MU4 maximal 12,00 m und im MU3 maximal 10,00 m über der festgesetzten Sockelhöhe. Bei einem Flachdach beträgt die maximale Gebäudehöhe im MU2 10,00 m.

Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

Der obere Bezugspunkt für die Höhenbeschränkung ist die Oberkante des Baukörpers (First, Hauptgesims).

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (FFB) des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf im Plangebiet maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

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

1.6 Schallschutz für Wohn und Aufenthaltsbereiche

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,red} 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 Lärmpegelbereich und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB |
|------------------|--|
| IV | 70 |
| V | 75 |

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.

1.6.1 Schallschutz von Schlafräumen
Im Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von ≤ 45 dB(A) sichergestellt werden kann.

1.6.2 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von z. B. Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich oder geschlossene Loggien 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 Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

1.6.3 Schutz vor Gewerbelärm
Aufgrund von Gewerbelärmeinwirkungen sind in den rot schraffierten Bereichen zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. In diesen Bereichen ist eine fensterunabhängige Belüftung der Räume sicherzustellen. Ausnahmen von der Festsetzung zur Lärmvorsorge können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) oder abschirmende Gebäudestellungen zur Abschirmung der Gewerbelärmimmissionen ausreichen.

1.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesene Fläche dient der Erreichbarkeit und der Ver- und Entsorgung der westlich angrenzenden Wohnhäuser. Innerhalb der mit einem GFL ausgewiesenen Fläche dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die die Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke sowie den ordnungsgemäßen Bestand bestehender Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Folgende Rechte sind den definierten Flurstücken einzuräumen:

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche umfasst die Geh- und Fahrrechte der Eigentümer / Anwohner der Flurstücke 453/105, 452/105 und 451/105. Zudem umfasst das Leitungsrecht die Befugnisse der Träger der bestehenden Versorgungsleitungen die vorgenannten Flurstücke zu ver- bzw. zu entsorgen.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)

2.1 Dächer
Die Hauptdächer im MU4 sind mit einer Dachneigung von mind. 30° herzustellen.

Im MU2 sind Hauptdächer entweder als Flachdächer oder mit einer Mindestdachneigung von 30° zu errichten.

Im MU2 und MU4 sind Pultdächer nicht zulässig.

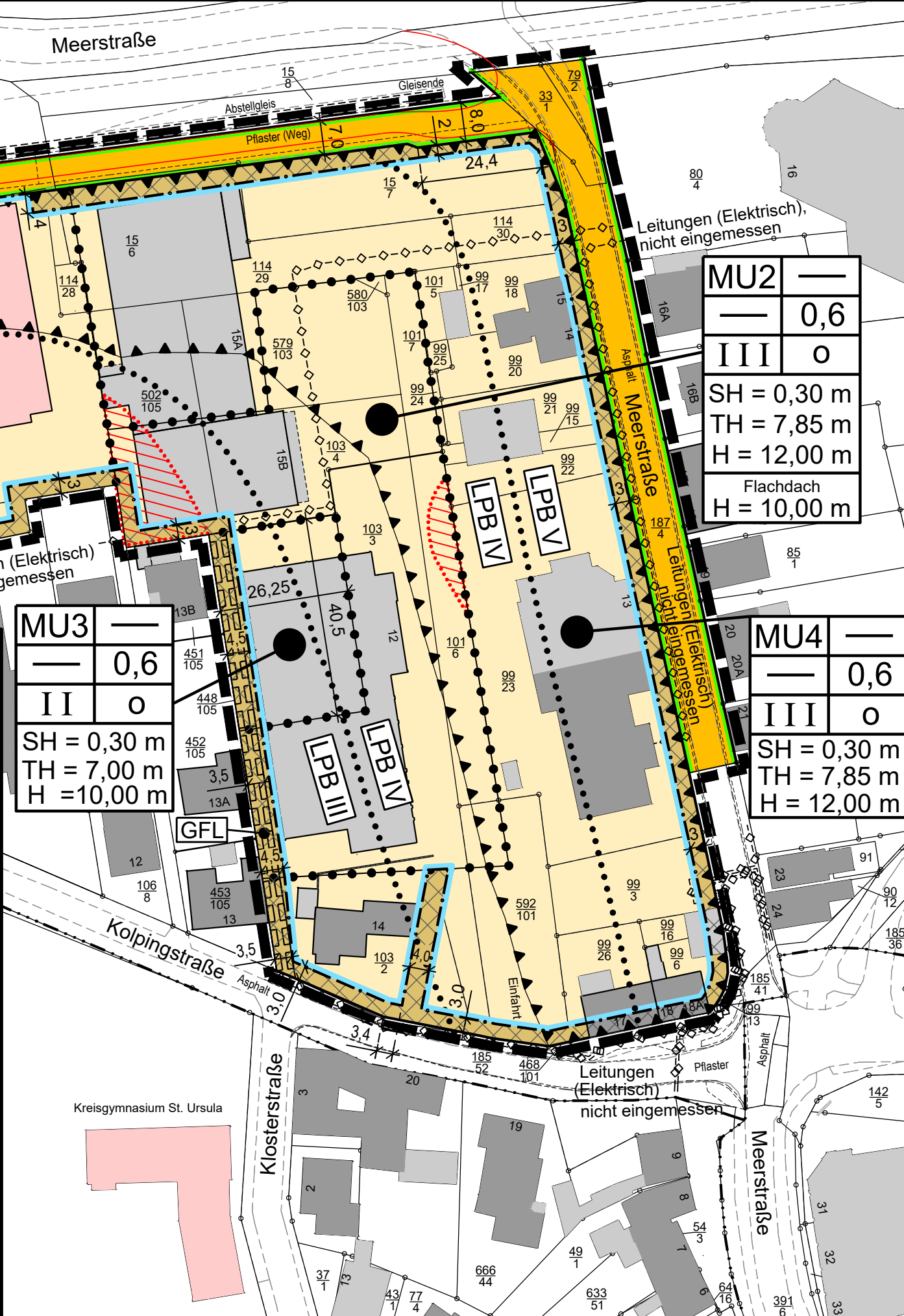
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude, Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und Dachauf- und -ausbauten. Untergeordnete Gebäudeteile können mit einem Flachdach ausgestattet werden.

2.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geneigten Dächern nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind flach geneigte Dächer, untergeordnete Dacheile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

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“ | Farbton „Schwarz“ |
|-------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 3000 (Feuerrot) | 8000 (Grünbraun) | 7015 (Schiefergrau) | 9004 (Signalschwarz) |
| 3001 (Signalrot) | 8001 (Ockerbraun) | 7016 (Anthrazitgrau) | 9011 (Graphitschwarz) |
| 3002 (Karmirott) | 8002 (Signalbraun) | 7021 (Schwarzgrau) | |
| 3003 (Rubinrot) | 8003 (Lehmraun) | 7022 (Umbragrau) | |
| 3004 (Purpurrot) | 8004 (Kupferbraun) | | |
| 3005 (Weinrot) | 8007 (Rohbraun) | | |
| 3007 (Schwarzrot) | 8008 (Olivbraun) | | |
| 3009 (Oxidrot) | 8011 (Nussbraun) | | |
| | 8012 (Rotbraun) | | |
| | 8014 (Sepiabraun) | | |
| | 8015 (Kastanienbr.) | | |
| | 8016 (Mahagonibr.) | | |
| | 8017 (Schokoladenbr.) | | |
| | 8019 (Graubraun) | | |
| | 8022 (Schwarzbraun) | | |



2.3 Außenwandflächen
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind im MU2, MU3 und MU4 mit nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun auszuführen. Für Gliederungszwecke ist darüber hinaus die Verwendung von Putz, Holz, Metall und Kunststoff bis zu maximal 1/2 der Wandflächen (Ansichtfläche inklusive Fensteröffnungen) zulässig.

2.4 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, zulässig. Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Bauamt der Stadt Haselünne erfragt werden.

2.5 Gartengestaltung
Im Plangebiet müssen die nicht überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nicht zulässig.

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

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 83 "Westlich der Meerstraße" treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 "Meerstraße", rechtskräftig seit dem 30.04.1988, 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, eine Entnahme vorhandener Nistkästen und der Abriss von Gebäuden dürfen 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. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können 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 Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

3.6 Versorgungsanlagen / -leitungen
Innerhalb des Plangebiets sind Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH vorhanden. Diese Leitungen sind nicht eingemessen und sollen im Zuge der Umsetzung der Planung unverlegt 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. 83, "Westlich der Meerstraße", der Stadt Haselünne, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83, "Westlich der Meerstraße", der Stadt Haselünne beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den
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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich 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 Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Haselünne, den
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 83, "Westlich der Meerstraße", der Stadt Haselünne beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 83 in Kraft.

Haselünne, den
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

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2023, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde: Stadt Haselünne Flur: 14
Gemarkung: Haselünne Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand April 2023).
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.

Lingen (Ems), den

ÖbVerm.-Ing. Ilguth und Ilguth-Karanfil
Siegel
Geschäftsbuch Nr. 23 / 01 (Bitte bei Rückfragen angeben)

Planzeichenerklärung

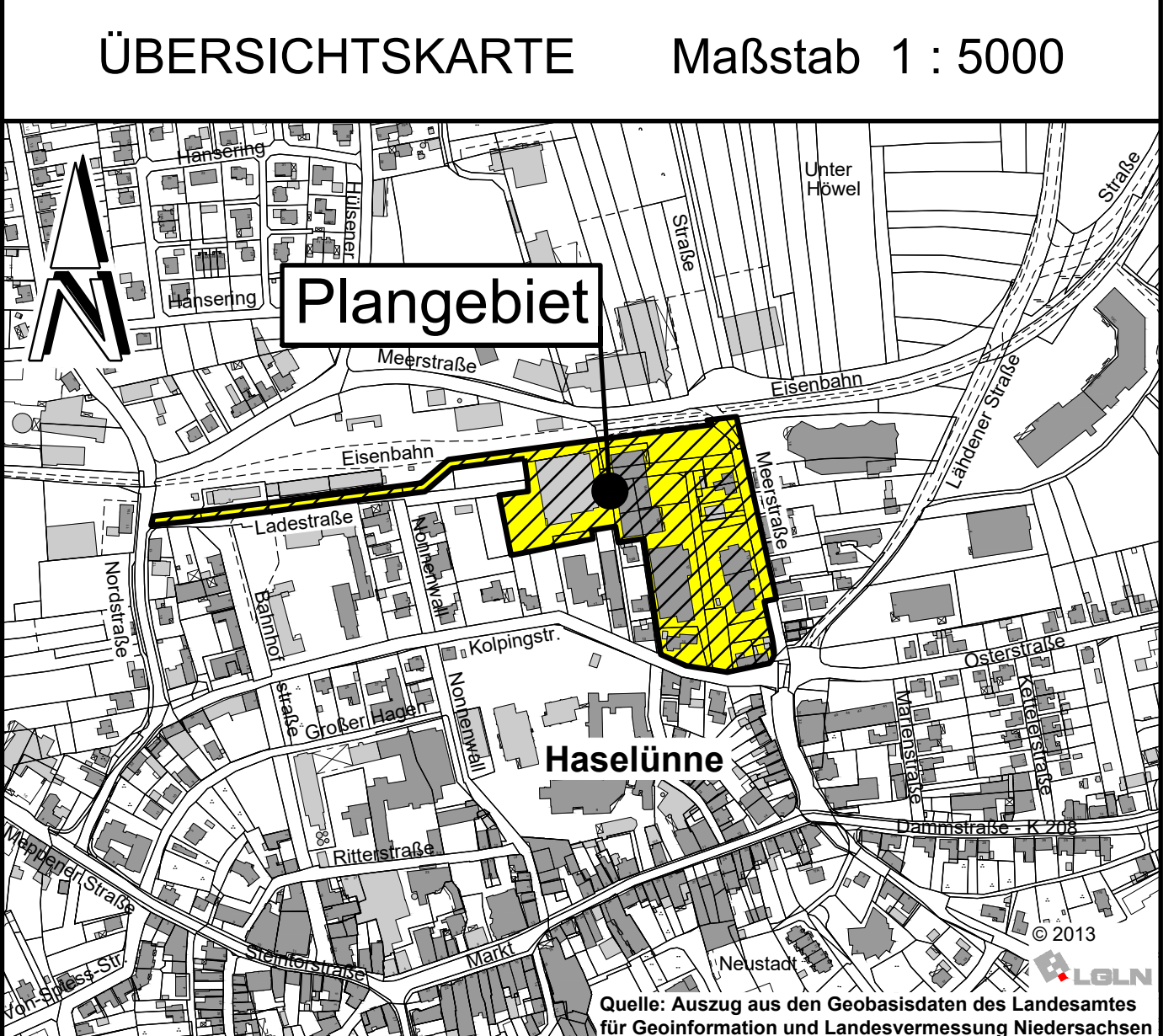
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- MU 1 bis 4 Urbane Gebiete
- oberirdisch nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,6 GRZ Grundflächenzahl
- II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH = 0,30 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH = 7,00 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- H = 10,00 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer / Anwohner der Flurstücke 453/105, 452/105 und 451/105 und Leitungsträger zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (sh. Textl. Fests. 1.6.2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche IV und V
- Fläche mit passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen (sh. Textl. Fests. 1.6.3)
- vorhandene Leitungen (unterirdisch) nicht eingemessen!

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Baugebiet | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| Sockelhöhe (SH) | |
| Traufhöhe (TH) | |
| Höhe baulicher Anlagen (H) | |
| Flachdach | |
| Höhe baulicher Anlagen (H) | |



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne
Stand: 04.11.2024

" Westlich der Meerstraße ", der Stadt Haselünne

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

**- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -**