

WA	I
0,4	0,5
o	E
TH = 4,00 m	
FH = 9,00 m	
SH = 0,30 m	

Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bebauungsart
maximale Höhe baulicher Anlagen	

Maßstab: 1 : 1.000

## 2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

- 2.1 Dachform- und -neigung**  
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 48° auszubilden. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 65 m² sind auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.
- 2.2 Dachgauben und Dacheinschnitte**  
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1/8 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen.
- 2.3 Dacheindeckung**  
Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.  
Farbmuster für die Dacheindeckung:  
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 (Karmirotn)  | 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)   |                      |                       |
- 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, 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 (Karmirotn)  | 8004 (Kupferbraun) |                    | 9001 (Cremeweiß)       |
| 3013 (Tomatenrot) | 8012 (Rotbraun)    |                    | 9002 (Grauweiß)        |
|                   | 8015 (Kastanbraun) |                    | 9010 (Reinweiß)        |
|                   | 4002 (Rotviolett)  |                    |                        |
- | Farbton „Hellgelb“ | Farbton „Anthrazit“ |
|--------------------|---------------------|
| 1017 (Safrangelb)  | 7012 (Basaltgrau)   |
| 1021 (Rapsgelb)    | 7015 (Schiefergrau) |
|                    | 7024 (Graphitgrau)  |

- 3.7 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.
- 3.8 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 getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
- 3.9 Abfallentsorgung**  
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. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- 3.10 Geruchsimmissionen Landwirtschaft**  
Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie §13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung in der Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Haselünne, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup, beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup 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 \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000 Geschäftsbuchnachweis L 4 -110 / 2025

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Gemeinde: Haselünne, Stadt  
Markung: Andrup  
Flur: 4

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.05.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Meppen, den \_\_\_\_\_  
(L.S.)  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
RD Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen-  
Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen  
Tel.: +49531 159-0  
E-Mail: katasteramt-mep@lgin.niedersachsen.de

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
**THOMAS HONNIGFORT**  
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement  
Nördring 21 · 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 50 35 15 · Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_  
Planverfasser

## Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup, und die Entwurfsbegründung haben vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Haselünne, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haselünne hat den Bebauungsplan Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup nebst örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Haselünne, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Haselünne, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Haselünne, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)  
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
Traufhöhe, als Höchstmaß  
Firsthöhe, als Höchstmaß  
Sockelhöhe, als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
offene Bauweise  
Einzelhäuser  
Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie


**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 1. Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2023)

- 1.1 Grundflächenzahl**  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen**  
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. 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.  
Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m über dem Bezugspunkt.
- 1.3 Zahl der Wohnungen**  
Je Einzelhaus sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Zahl der Vollgeschosse**  
Ausnahmsweise ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Textliche Festsetzung 1.2) eingehalten werden.
- 1.5 Nebenanlagen**  
Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 3. Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise

- 3.1 Bodenfunde / Bau- und Bodendenkmalpflege**  
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).  
Bodendenkmalpflege: Zum Schutz vor der Zerstörung von Bodendenkmälern ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.  
Die Kreisarchäologie des Landkreises Emsland kann unter folgender Rufnummer erreicht werden: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605. Für nähere Informationen zu den Bodendenkmälern steht Ihnen die Kreisarchäologie unter o.g. Telefonnummern zur Verfügung.  
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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- 3.2 Altlasten**  
Südöstlich zum Plangebiet ist eine Altablagerung registriert. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 019 418 mit der Bezeichnung „Andrup Lagerbach“ geführt.  
Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:  
- eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Bodeneingriffen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen. Dabei sind Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis zwingend unter Einbindung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen zu fertigen.  
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.  
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- 3.3 Versorgungsleitungen**  
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- 3.4 Immissionen Kreisstraße 208**  
Von der K 208 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 3.5 spezieller Artenschutz**  
Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: Anfang März bis Ende Juni) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen. Evtl. notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. Oktober (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Populationen gehöhlzählender Vogelarten und Fledermäusen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist der Bestand in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland durch einen fachkundigen Gutachter auf Höhlenbäume und mögliche Winterquartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen. In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland kann von den definierten Zeitfenstern in Ausnahmefällen abgewichen werden.
- 3.6 Dach- und Oberflächenwasser**  
Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser direkt von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.



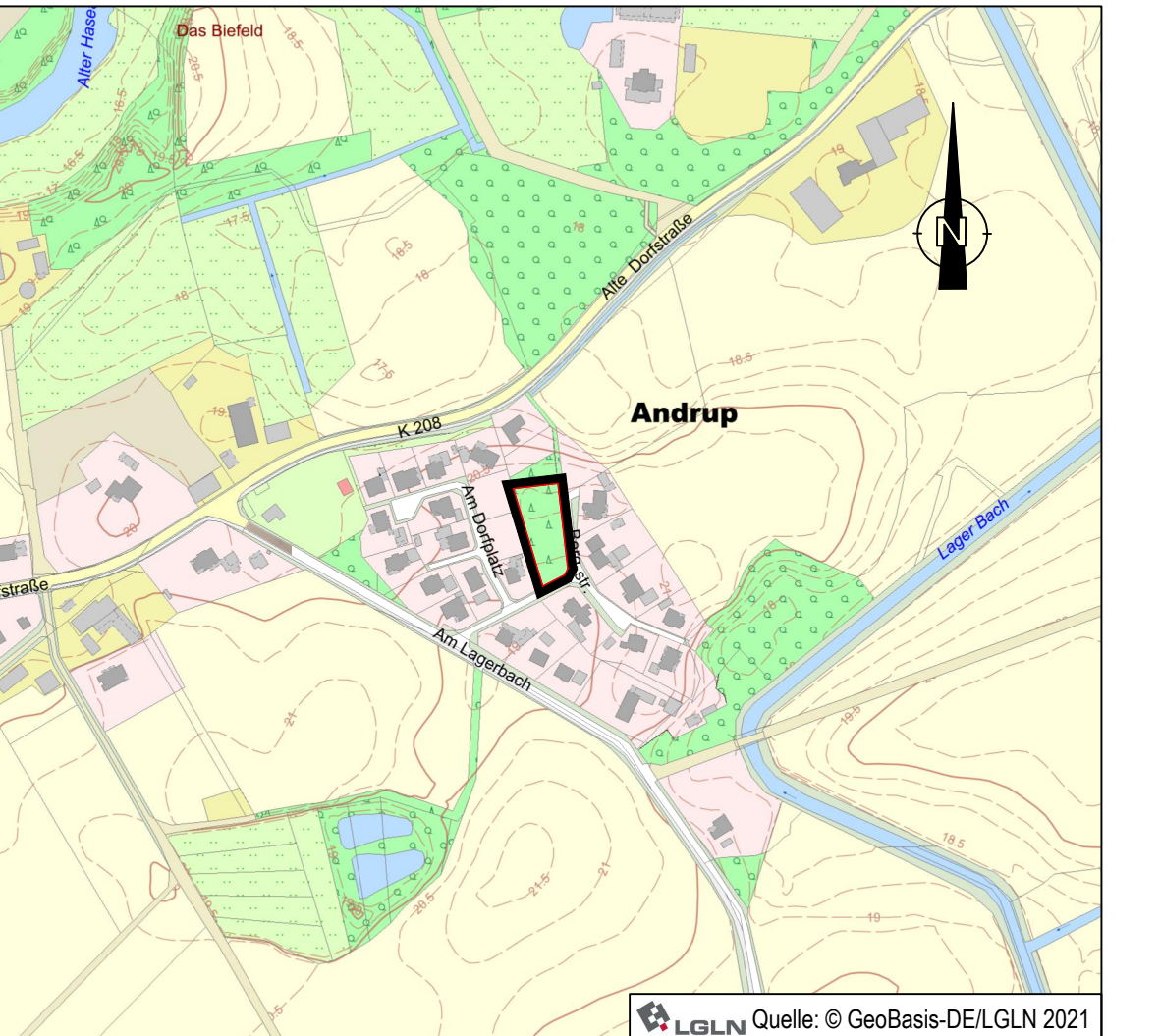
# Stadt Haselünne

Der Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 11.1

### "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO  
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
RD Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen-  
Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen  
Tel.: +49531 159-0  
E-Mail: katasteramt-mep@lgin.niedersachsen.de

Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 10.02.2026

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
**THOMAS HONNIGFORT**  
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement

**-Entwurf-**