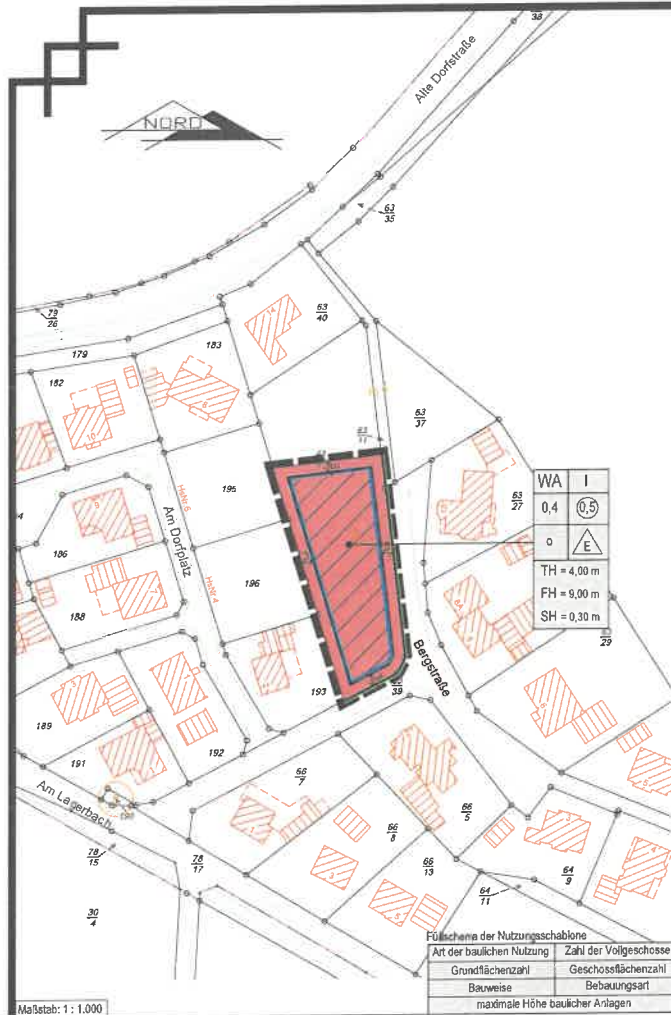
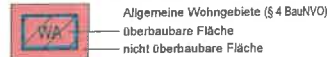


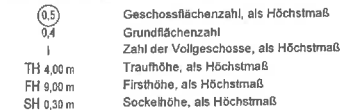


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Bauweise, Baufinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



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



Sonstige Planzeichen



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

- Grundflächenzahl**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- 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.
- Zahl der Wohnungen**
Je Einzelhaus sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse**
Ausnahme: Eine Ausnahme ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Textliche Festsetzung 1.2) eingehalten werden.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

- 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.
- Dachgauben und Dachabschnitte**
Dachgauben und Dachabschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der jeweiligen Gebäude-seite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1/8 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudesseite betragen.
Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen.
- 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. Zwischenräume sind zulässig.
Farbton „Rot“ Farbton „Braun“ Farbton „Grau“ Farbton „Schwarz“
3000 (Feuerrot) 8000 (Grünbraun) 7015 (Schiefergrau) 8004 (Signalschwarz)
3001 (Signalrot) 8001 (Ockerbraun) 7016 (Anthrazitgrau) 9011 (Graphitschwarz)
3002 (Karmisrot) 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)
329
Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelschmalmwerk 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. Zwischenräume 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 (Karmisrot) 8004 (Kupferbraun) 9001 (Cremeweiß)
3013 (Tomatenrot) 8012 (Rotbraun) 9002 (Gruweiß)
8015 (Kastanienbraun) 4002 (Rotviolett) Farbton „Anthrazit“ 9010 (Reinweiß)
Farbton „Hellgelb“
1017 (Safrangelb) 7012 (Basaltgrau)
1021 (Rapsgrün) 7015 (Schiefergrau) 7024 (Graphitgrau)
- Außenwandflächen**
Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelschmalmwerk 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. Zwischenräume 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 (Karmisrot) 8004 (Kupferbraun) 9001 (Cremeweiß)
3013 (Tomatenrot) 8012 (Rotbraun) 9002 (Gruweiß)
8015 (Kastanienbraun) 4002 (Rotviolett) Farbton „Anthrazit“ 9010 (Reinweiß)
Farbton „Hellgelb“
1017 (Safrangelb) 7012 (Basaltgrau)
1021 (Rapsgrün) 7015 (Schiefergrau) 7024 (Graphitgrau)

3. Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise

- 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).
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).
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).
Die Kreisarchäologie des Landkreises Emsland kann unter folgender Rufnummer erreicht werden: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605. Für nähere Informationen zu den Bodendenkmälen 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).
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 nach 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.
- Dach- und Oberflächenwasser**
Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser direkt von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

- 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.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichtbeachtung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
- 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.
- Gemeinschaftsmissionen Landwirtschaft**
Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Geräusche, 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 (NKG) 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

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
©2025
Gemeinde: Haselünne, Stadt
Gemarkung: Andrup
Flur: 4

Die Planunterlage entspricht 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-Katastramt Meppen-
Oberkerkerstraße 16, 49716 Meppen
Tel.: +49531 159-0
E-Mail: katastramt-mep@lgh.niedersachsen.de

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORTH
Bauwerksplanung · 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, ortsüblich bekannt gemacht. 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 Bebauungsplans Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

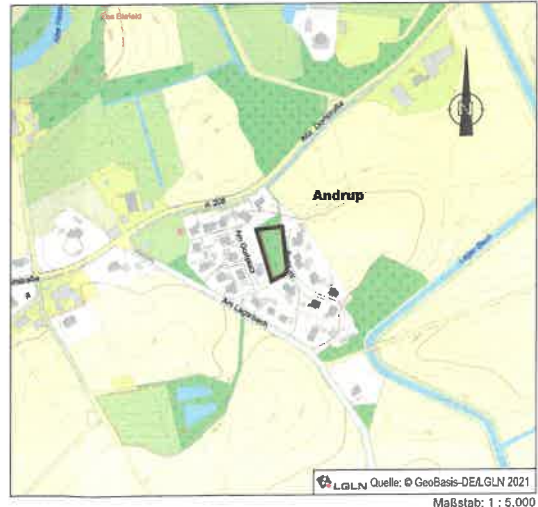
Haselünne, den _____ Bürgermeister



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



Stand: 10.02.2026
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORTH
Bauwerksplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement