



## **Bebauungsplan Nr. 58.8**

**„Westlich Wiesenweg“,**

### **8. Änderung**

**(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 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 8. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Wiesenweg“, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Haselünne, den .....

.....  
Bürgermeister

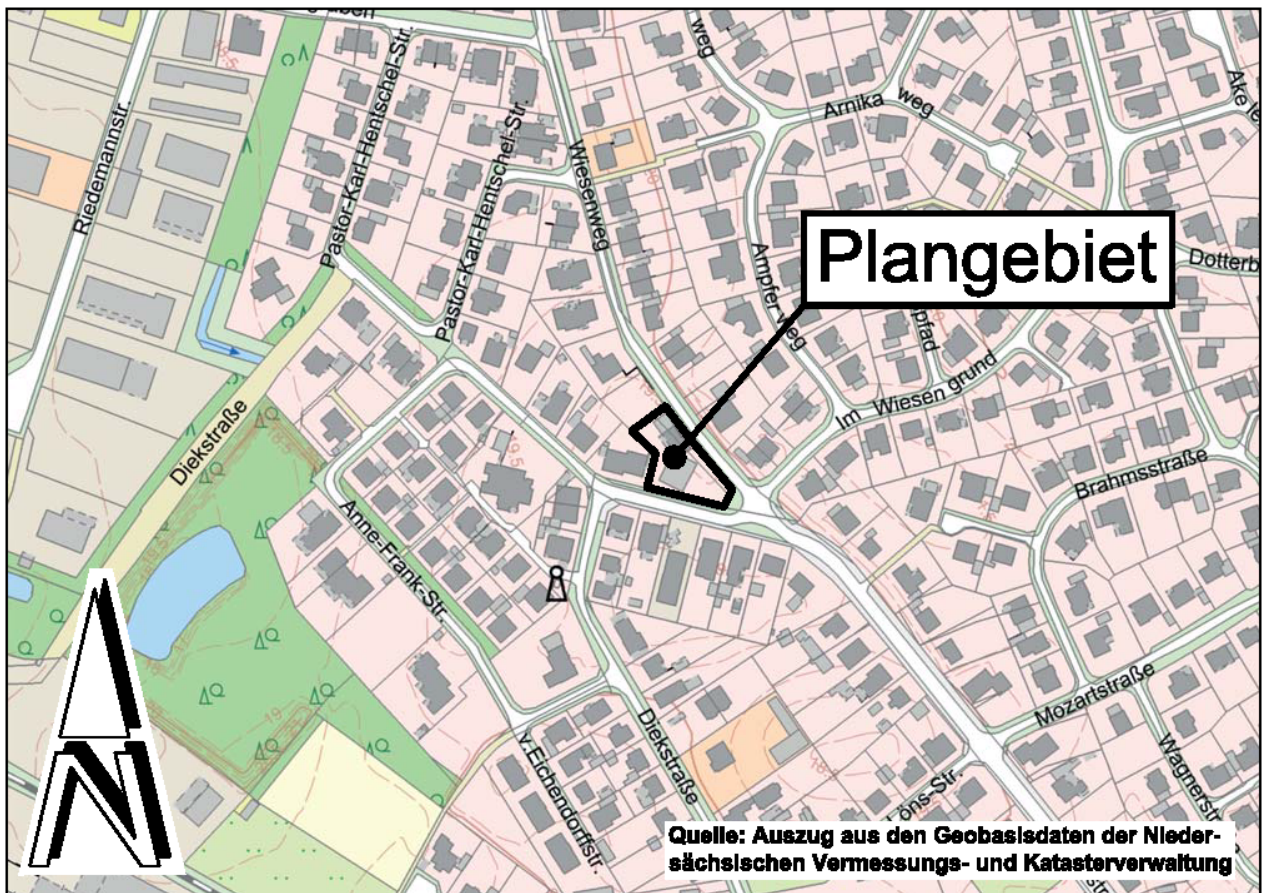
# Planungsrechtliche Festsetzungen

## § 1 Geltungsbereich

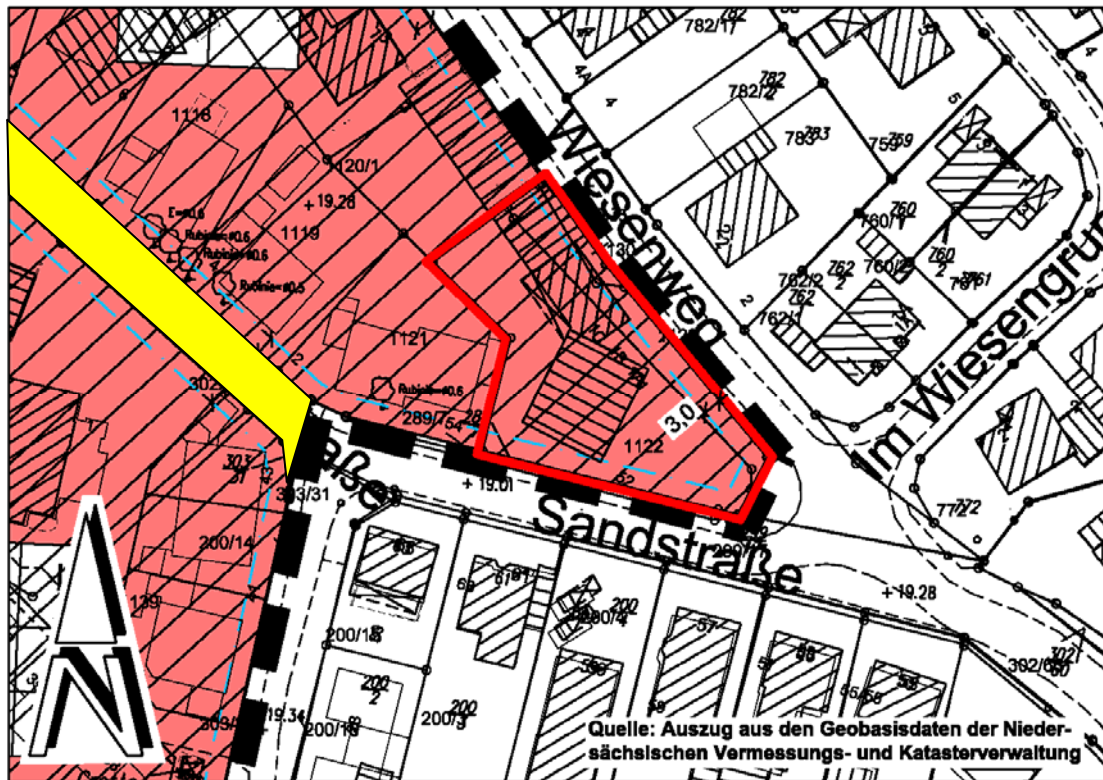
Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Westlich Wiesenweg“ der Stadt Haselünne liegt im nordwestlichen Randbereich der Ortslage von Haselünne zwischen dem östlich verlaufenden Wiesenweg und der nordwestlich verlaufenden Bundesstraße 402 (B 402). Der Ursprungsplan hat eine Gesamtgröße von ca. 21 ha.

Die vorliegende 8. Änderung des Ursprungsplanes umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 1.280 m<sup>2</sup> am östlichen Rand des Plangebietes, zwischen der nordöstlich angrenzend verlaufenden Wiesenstraße und der südlich angrenzend verlaufenden Sandstraße.

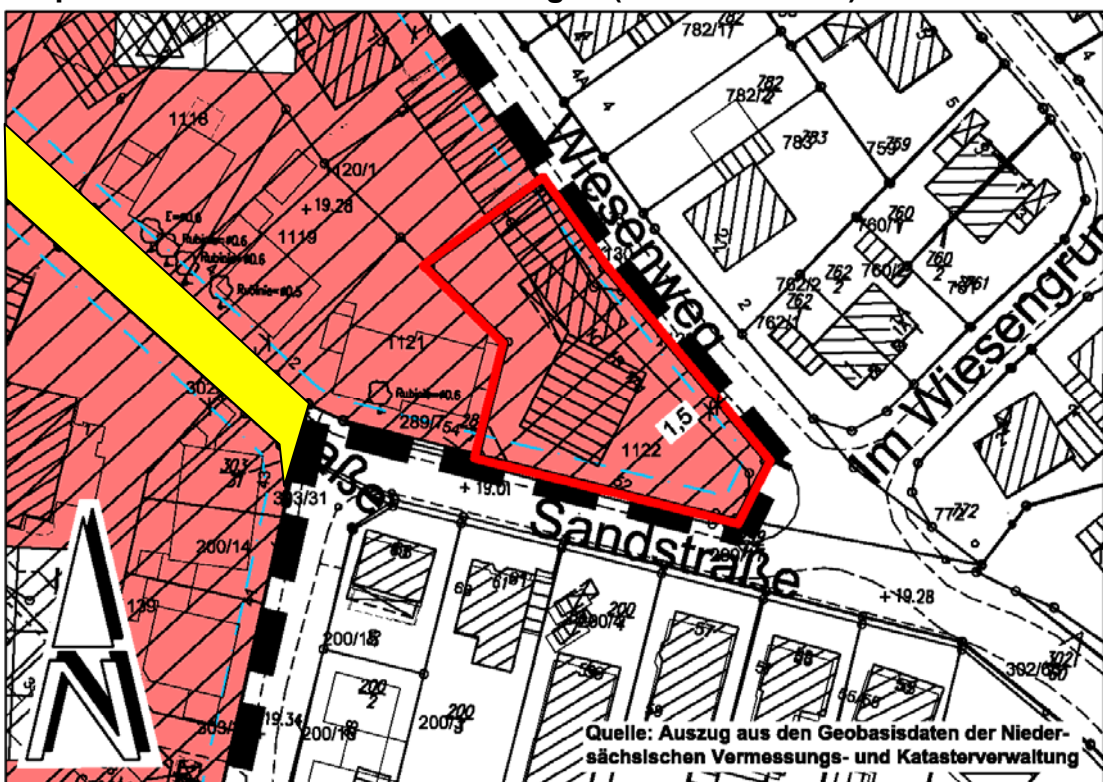
Die Lage des Geltungsbereiches geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte hervor (unmaßstäblich).



### Bisherige zeichnerische Festsetzungen (unmaßstäblich)



### Geplante zeichnerische Festsetzungen (unmaßstäblich)



#### Legende:

- — Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich Wiesenweg“
- — Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Wiesenweg“
- — Baugrenzen

## **§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die mit dem Ursprungsplan festgesetzte Baugrenze entlang des nordwestlich angrenzenden Wiesenweges wird im Bereich der vorliegenden 8. Änderung aufgehoben und mit einem Abstand von einheitlich 1,5 m zur Straßenverkehrsfläche des Wiesenweges neu festgesetzt.

## **§ 3 Höhe baulicher Anlagen**

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Wiesenweg“ wird die Festsetzung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wie folgt neu gefasst:

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 0,80 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH), einschließlich Attika, beträgt 7,00 m über der Sockelhöhe (SH). Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind untergeordnete Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) beträgt 9,50 m über der Sockelhöhe (SH).

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

## **§ 4 Zahl der Wohnungen**

Im Plangebiet der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Wiesenweg“ sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

## **§ 5 Überschreitung der Grundfläche**

Im Plangebiet der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Wiesenweg“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 um bis zu 50 % überschritten werden.

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

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Wiesenstraße“ werden die im Ursprungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und durch folgende örtliche Bauvorschriften ersetzt:

### Einfriedungen

Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen (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 Einfriedung, 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 im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

### Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung 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.

| 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 (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, in Putzbauweise oder 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 in Putzbauweise sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

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

| Farbton „Hellgelb“                   | Farbton „Anthrazit“                                            |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1017 (Safrangelb)<br>1021 (Rapsgelb) | 7012 (Basaltgrau)<br>7015 (Schiefergrau)<br>7024 (Graphitgrau) |

### **Dach- und Oberflächenwasser**

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

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

### **Anzahl der Stellplätze je Wohnung**

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

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 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 gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **§ 8 Übrige Festsetzungen**

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich Wiesenweg“ bleiben von der vorliegenden 8. Änderung unberührt.

## **Hinweise**

### 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 Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt.

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.

### Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Zum 1.1. 2024 ist zudem das Wärmeplanungsgesetz (WPG) in Kraft getreten. Dieses verpflichtet die Kommunen, gestaffelt nach der Einwohnerzahl, in den nächsten Jahren kommunale Wärmepläne aufzustellen. Die Pläne sollen de-tailliert darlegen, welche Gebiete über erneuerbar betriebene Wärme- oder Wasserstoffnetze versorgt werden können. Ein entscheidender Punkt des Gesetzes ist die Umstellung bestehender Wärmenetze auf erneuerbare Energien, mit Zielvorgaben von 30% bis 2030 und 80% bis 2040. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 g BauGB sollen die Darstellungen der Wärmepläne bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Stadt Haselünne liegt ein solcher Plan noch nicht vor.

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 (z.B. GEG).

### 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.

Sollen innerhalb der genannten Zeiten Bauflächenvorbereitungen durchgeführt werden, ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

## **Sonstige Hinweise**

Die sonstigen Hinweise des Bebauungsplanes „Westlich Wiesenweg“ bleiben von der vorliegenden 8. Änderung unberührt.

## Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet durch das

### **Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Werlte

Werlte, den .....

---

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Wiesenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den .....

Bürgermeister

---

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Wiesenweg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... 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 8. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Haselünne, den .....

Bürgermeister

---

Der Rat der Stadt Haselünne hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Wiesenweg“ 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 des Landkreises Emsland ist gemäß § 10 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan „Westlich Wiesenweg“, 8. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan 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