

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

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3 Zahl der Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

1.4 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand bis 3 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen Garagen und offene Kleingaragen (Carports / überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

1.5 Verkehrslärmschutz
Der südliche Teil des Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der Andruper Straße (K 208) belastet.

In den in der Planzeichnung gemäß DIN 4109-1 dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) sind mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße R' w,res erforderlich:

im Lärmpegelbereich IV (LPB IV)
R' w,res = 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
R' w,res = 35 dB für Büroräume und ähnliches

im Lärmpegelbereich III (LPB III)
R' w,res = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
R' w,res = 30 dB für Büroräume und ähnliches

Für öffentbare Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schalldämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über eine lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt sein.

Schützenswerte Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone sind in den Lärmpegelbereichen III und IV nur an einer der Andruper Straße abgewandten Gebäudeseite, d. h. im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude, zulässig. Alternativ sind diese auch an anderen Gebäudeseiten zulässig, sofern sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Schallschutzwand oder Gebäude) geschützt sind.

Allgemeine Regelung
Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.6.1 Private Grünfläche "Räumstreifen"
Die private Grünfläche "Räumstreifen" ist intensiv durch maximal eine Mahd pro Jahr zu pflegen.

2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) NBauO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf im allgemeinen Wohngebiet maximal 0,30 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 9,00 m über der Sockelhöhe (SH). Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

2.2 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 Fahrhahnoberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.

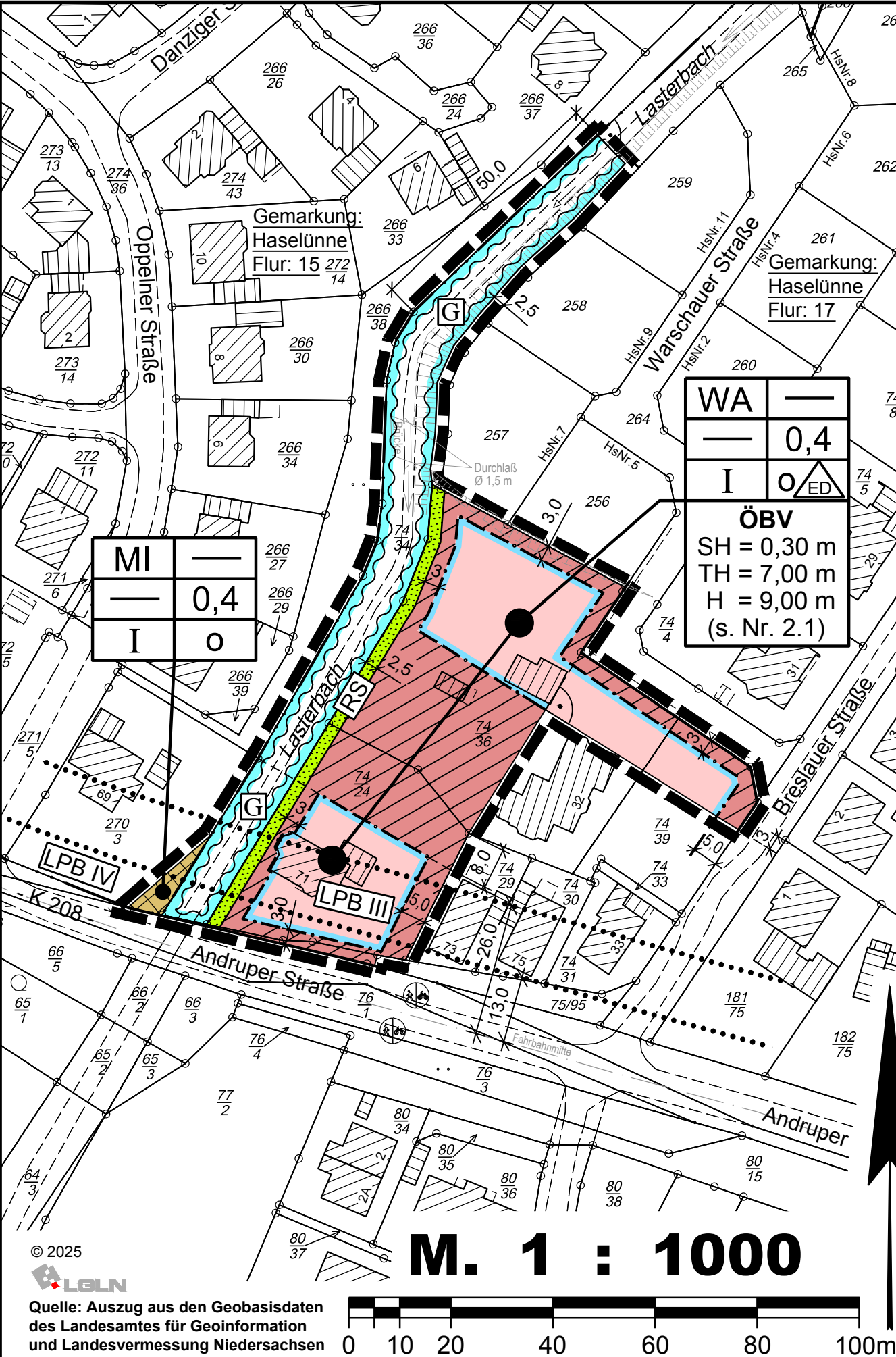
2.3 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

2.4 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geeigneten 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 Farbbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

Farbton "Rot"	Farbton "Braun"	Farbton "Gruu"	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)		

2.5 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.



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

Farbmuster für Außenwandflächen
Für die Außenwandflächen 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)	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)
3003 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)		9002 (Grauweiß)
	8015 (Kastan.braun)		9010 (Reinweiß)
	4002 (Rotviolet)		

Farbton "Hellgelb"	Farbton "Anthrazit"
1017 (Safrangelb)	7012 (Basaltgrau)
1021 (Rapsgelb)	7015 (Schiefergrau)
	7024 (Graphitgrau)

Außenwandflächen in Holzbauweise sind zusätzlich in natürlichen Holztönen 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. 82.1 "Zwischen Lasterbach und Breslauer Straße, 1. Erweiterung" treten im Plangebiet die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Andruper Straße", rechtskräftig seit dem 27.02.1974 und des Bebauungsplanes Nr. 12.3 "Andruper Straße, 2. Erweiterung", rechtskräftig seit dem 15.11.2017, des Bebauungsplanes Nr. 24 "Erweiterung Breslauer Straße", rechtskräftig seit dem 01.12.1976, des Bebauungsplanes Nr. 33 "Zwischen Andruper Straße und Löniger Straße - Teil I", rechtskräftig seit dem 15.05.1987, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.1 "Zwischen Andruper Straße und Löniger Straße - Teil I", rechtskräftig seit dem 15.03.1993, 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
Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. 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), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel: DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Januar 2018, können bei der Stadt Haselünne (Rathausplatz 1, 49740 Haselünne) eingesehen 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. 82.1 "Zwischen Lasterbach und Breslauer Straße, 1. Erweiterung", 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. 82.1 "Zwischen Lasterbach und Breslauer Straße, 1. Erweiterung", 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 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. 82.1 "Zwischen Lasterbach und Breslauer Straße, 1. Erweiterung", der Stadt Haselünne beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 82.1 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

Planunterlage
Geschäftsnachweis
L 4 - 100 / 2025
L 4 - 101 / 2025

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2025
Gemeinde: Haselünne, Stadt
Gemarkung: Haselünne
Flur: 15; 17

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 27.05.2025). 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.: +495931 159-0 E-Mail: katasteramt-mep@gl.niedersachsen.de

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

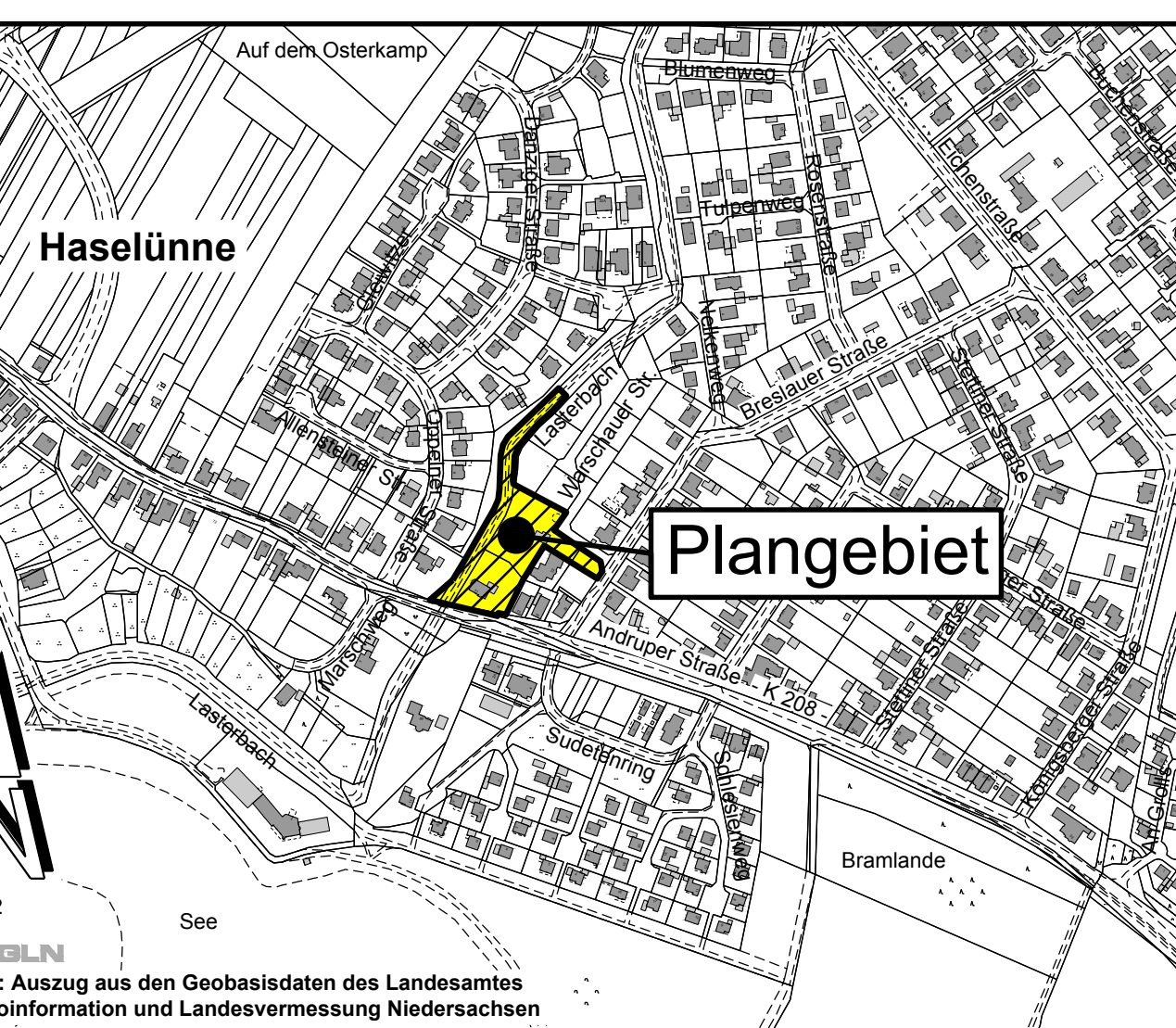
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	MI	Mischgebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,30 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe, § 84 NBauO))
TH = 7,00 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
H = 9,00 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 84 NBauO)
O		Offene Bauweise
		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Öffentliche Grünfläche
		Zweckbestimmung:
	RS	Räumstreifen
		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
	G	= Graben
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne
Stand: 16.07.2025

Bebauungsplan Nr. 82.1
" Zwischen Lasterbach und Breslauer Straße, 1. Erweiterung ",
der Stadt Haselünne

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