

STADT HASELÜNNE

Rathausplatz 1

49740 Haselünne

Stand: 06.10.2025

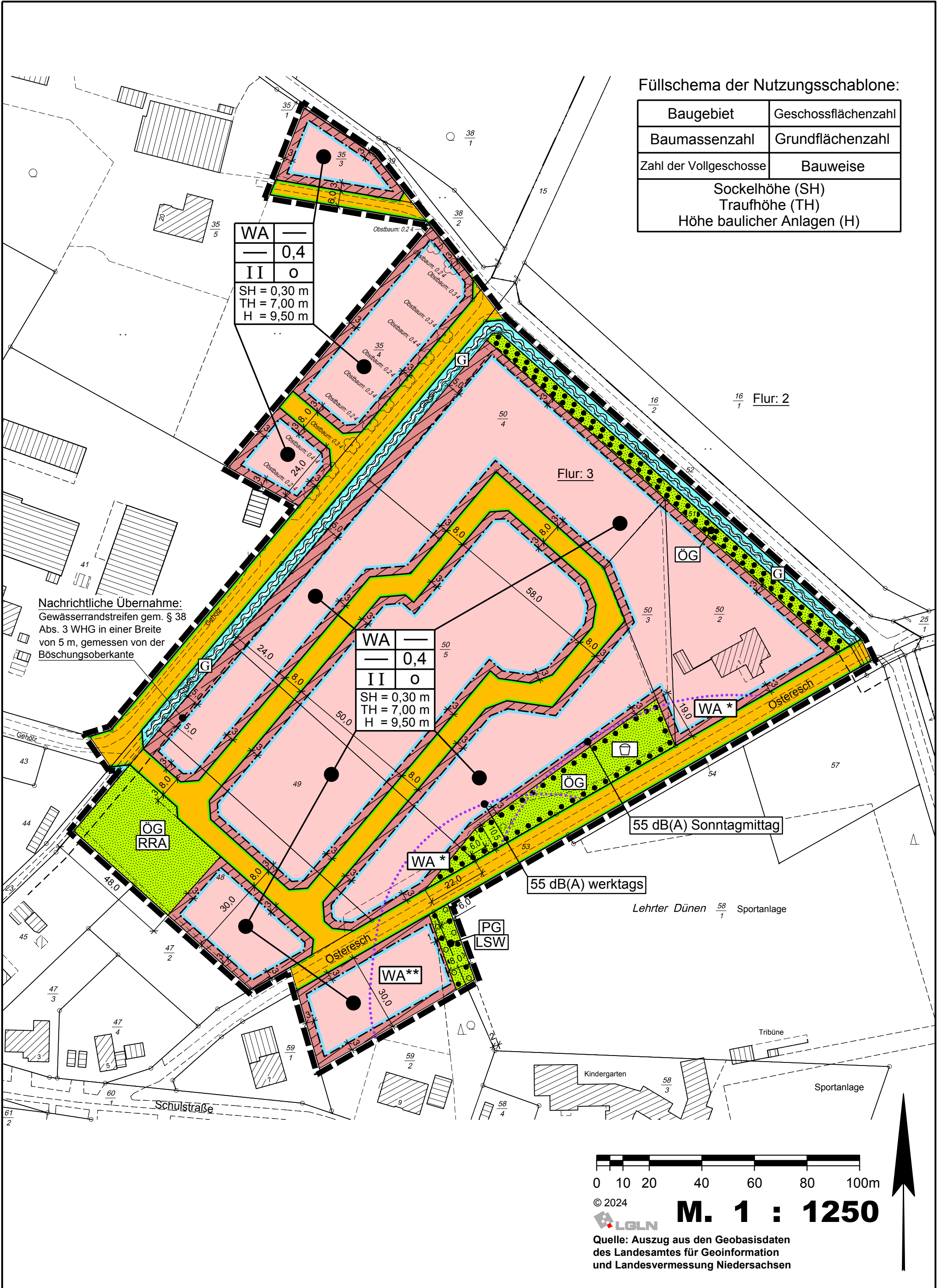
Bebauungsplan Nr. 9

" Am Osteresch ", Ortsteil Lehrte

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Füllschema der Nutzungsschablone:

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

WA	—
—	0,4
II	o
SH = 0,30 m TH = 7,00 m H = 9,50 m	

WA	—
—	0,4
II	o
SH = 0,30 m TH = 7,00 m H = 9,50 m	

Nachrichtliche Übernahme:
Gewässerrandstreifen gem. § 38
Abs. 3 WHG in einer Breite
von 5 m, gemessen von der
Böschungsoberkante

55 dB(A) Sonntagmittag

55 dB(A) werktags

Lehrter Dünen 58/1 Sportanlage

PG
LSW

WA**

WA*

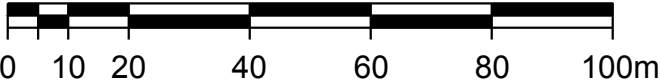
WA*

ÖG
RRA

ÖG

Flur: 3

Flur: 2



© 2024



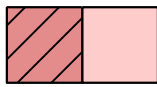
M. 1 : 1250

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

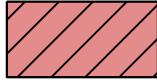
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



WA
WA *
WA **
Allgemeine Wohngebiete



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4

GRZ Grundflächenzahl

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O

Offene Bauweise

SH = 0,30 m

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH = 7,00 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

H = 9,50 m

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß



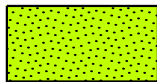
Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



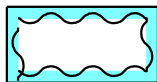
Öffentliche Grünfläche (ÖG)
Zweckbestimmungen:

RRA = Regenwasserrückhalteanlage

 = Kinderspielplatz

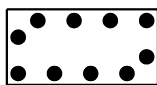
Private Grünflächen (PG)
Zweckbestimmungen:

LSW = Lärmschutzwall

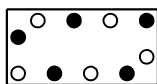


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

G = Graben



Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



55 dB(A) Schallpegellinie zur Lärmsituation (Sportplatz)
(sh. Textl. Fests. 1.5)

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

1.1 Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 25 % zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

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 0,30 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 9,50 m über der Sockelhöhe (SH). Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.3 Zahl der Wohnungen

Je Einzelhaus sind höchstens vier Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Haus einer Hausgruppe sind ebenfalls höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Nebenanlagen/ nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßengrenzungsline und im Bereich des Gewässerrandstreifens sind Garagen und offene Kleingaragen (Carports / überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

1.5 Immissionsschutz

Lärmschutzwall (LSW)

Im mit LSW gekennzeichneten Bereich ist ein Erdwall mit einer Höhe von 2,5 m über der Fahrbahnachse der Straße "Osteresch" anzulegen und gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.6.2 zu bepflanzen.

Allgemeines Wohngebiet (WA* und WA)**

In den gesondert gekennzeichneten lärmbelasteten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes* (WA*) sind offenbare Fenster und sonstige Öffnungen von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, nur in Verbindung mit gestalterischen oder baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig. Alternativ ist eine Belüftung der Räume über Fenster außerhalb des gekennzeichneten Bereiches sicherzustellen.

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien sind nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien, verglaste Balkone, Gebäudeabschirmung) geschützt werden.

Im gekennzeichneten WA** gelten diese Regelungen nur im Obergeschoss.

Die Schallschutzmaßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) zu reduzieren. Der ausreichende Lärmschutz ist gutachterlich nachzuweisen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten (z. B. schallabschirmende Hindernisse) ausreichen, oder auf lärmmindernde Maßnahmen verzichtet werden kann.

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

1.6.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.6.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Hängebirke	Quercus petraea	Traubeneiche
Corylus avellana	Haselnuss	Quercus robur	Stieleiche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel		

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Einfriedungen

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 jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.

2.2 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 50 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4 + 25 % Überschreitung) nicht überschreitet.

2.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geneigten Dächern ab 15 Grad 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 "Braun"	Farbton "Grau"
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	8012 (Rotbraun)	7015 (Schiefergrau)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	8014 (Sepiabraun)	7016 (Anthrazitgrau)
3002 (Karminrot)	8002 (Signalbraun)	8015 (Kastanienbraun)	7021 (Schwarzgrau)
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	8016 (Mahagonibraun)	7022 (Umbragrau)
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	8017 (Schokoladenbr.)	Farbton "Schwarz"
3005 (Weinrot)	8007 (Rehbraun)	8019 (Graubraun)	
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)	8022 (Schwarzbraun)	
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)		
			9004 (Signalschwarz)
			9011 (Graphitschwarz)

2.4 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk, in Putzbauweise und 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 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)
3013 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)		9002 (Grauweiß)
	8015 (Kastan.braun)		9010 (Reinweiß)
	4002 (Rotviolett)		
Farbton "Hellgelb"		Farbton "Anthrazit"	
1017 (Safrangelb)	7012 (Basaltgrau)		
1021 (Rapsgelb)	7015 (Schiefergrau)		
	7024 (Graphitgrau)		

Außenwandflächen in Holzbauweise sind zusätzlich in natürlichen Holztönen zulässig.

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde

Das Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf. Die Stadt wird die Erschließungsarbeiten daher in Begleitung eines Sachverständigen / Beauftragten der Archäologie durchführen lassen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt 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).

3.2 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen sowie erforderliche Rodungs- oder Abrissarbeiten sind nicht in der Brutzeit der Gehölz- und Gebäudebrüter, d. h. nicht in der Zeit von Mitte März bis Mitte August durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Zudem sind entsprechend der tatsächlichen Anzahl der betroffenen Reviere zeitlich vor den geplanten Eingriffen für Baumhöhlen- und Gebäudebrüter und die Waldohreule die in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Anlage 5 der Begründung) in Kap. 6 aufgeführten Nisthilfen (Nistkästen, Brutkorb) im Umfeld des Plangebietes umzusetzen.

Für den Bluthänfling sollte auf eine Fläche von 10 qm am Ortsrand im Nahbereich des Plangebietes eine Aussaat einer annuellen Kraut- und Staudensaatmischung erfolgen. Die Fläche sollte nur einmal im Spätsommer gemäht werden, um den annuellen Charakter der Vegetation zu erhalten.

3.3 Kampfmittel

Bei Hinweisen auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die zuständige Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

3.4 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.

3.5 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.

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. 9 "Am Osteresch", Ortsteil Lehrte, 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 Bebauungsplan Nr. 9 "Am Osteresch", Ortsteil Lehrte, 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 einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis 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 einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Haselünne, den

.....
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Am Osteresch", Ortsteil Lehrte, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 9, Ortsteil Lehrte, 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

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

L4 - 118 / 2024

Maßstab: 1 : 1000

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

© 2024



Herausgeber:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde:

Haselünne, Stadt

Gemarkung:

Lehrte

Flur:

23

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom **10.06.2024**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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@lgl.niedersachsen.de