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

1.1 Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr"

Die Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" dient der Unterbringung der Gebäude und Anlagen eines Feuerwehrstandortes, einschließlich erforderlicher Gemeinschafts- und Verwaltungsräume oder -gebäude, Geräte- und Materialräume, Stellplätze und Nebenanlagen.

Wohnungen, einschließlich Hausmeister- oder Betriebswohnungen, sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Straße 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 Gebäudehöhe (H) beträgt 12,0 m über der Sockelhöhe (SH). Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.3 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

In einem Abstand von 3 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind Garagen und offene Kleingaragen (Carports/ überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet oberflächig zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von der Gemeinbedarfsfläche in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde / Bodendenkmale

Zum Schutz vor der Zerstörung von Bodendenkmalen ist eine Begleitung des Oberbodenabtrages durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich.

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).

3.2 Artenschutz

Eine Baufeldräumung darf nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen. Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit der Vogelarten muss vor Beginn der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass Individuen nicht getötet werden.

3.3 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß § 9 Abs.1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

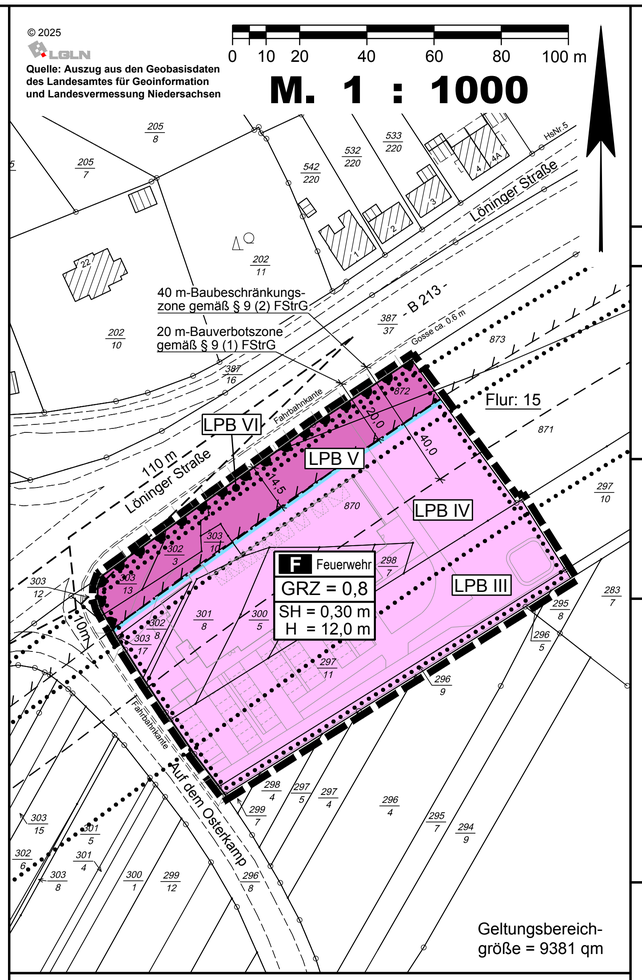
Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 213 erforderlich (§ 9 Abs. 6 FStrG).

3.4 Verkehrslärmschutz

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Löninger Straße (B 213) belastet.

- Im Plangebiet werden durch Verkehrslärm maßgebliche Außenlärmpegel (bzw. Lärmpegelbereiche) nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2018), unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von +3 dB(A), sowie eines Aufschlags von 10 dB(A) auf den maßgeblichen Nachtwert, von bis zu 78,1 dB(A) (entspricht LPB VI) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.



Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
55 und 60 (LPB I und II)	30	30
65 (LPB III)	35	30
70 (LPB IV)	40	35
75 (LPB V)	45	40
80 (LPB VI)	50	45

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ von schutzbedürftigen Räumen

- Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenster und Lüftungssystem) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z. B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

3.5 Emissionen der B 213

Von der Bundesstraße 213 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3.6 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.

3.7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig der örtlichen Bauvorschrift dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschrift. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

3.8 Sichtdreieck

Das dargestellte Sichtdreieck ist in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten (Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches können zugelassen 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. 93 "Feuerwehrgerätehaus – Südlich der Löninger Straße", der Stadt Haselünne, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den .....

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Feuerwehrgerätehaus – Südlich der Löninger Straße", 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 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. 93 "Feuerwehrgerätehaus – Südlich der Löninger Straße", der Stadt Haselünne beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 93 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 - 99 / 2025**
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**

© 2025 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde: Haselünne (Stadt)
Gemarkung: Haselünne
Flur: 15

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.: +49 5931 159-0 E-Mail: katasteramt-mep@lgln.niedersachsen.de

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
F Feuerwehr

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,8 — GRZ — Grundflächenzahl

SH = 0,30 m — SH — Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

H = 12,0 m — H — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Baugrenze

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

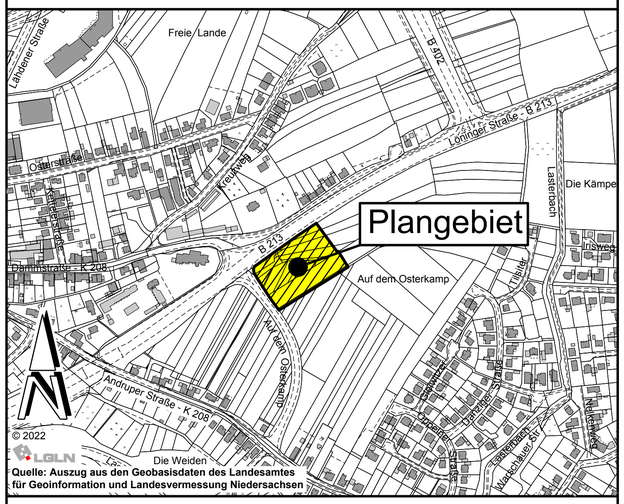
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI (LPB III, LPB IV, LPB V und LPB VI)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundflächenzahl
Sockelhöhe (SH) Höhe baulicher Anlagen (H)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE

Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Stand: 13.10.2025

Bebauungsplan Nr. 93

" Feuerwehrgerätehaus – Südlich der Löninger Straße ",

der Stadt Haselünne

Mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -

BP93.DWG