

STADT HASELÜNNE

Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Stand: 03.06.2019

Bebauungsplan Nr. 6.1

" Westlich der Helter Straße ",
1. Änderung, Ortsteil Lehrte

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

- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -

Planunterlage "Barrenkamp"

Gemarkung Lehrte

Flur 3

Maßstab 1:1000

L 191010-4

Stand: 18.06.2019



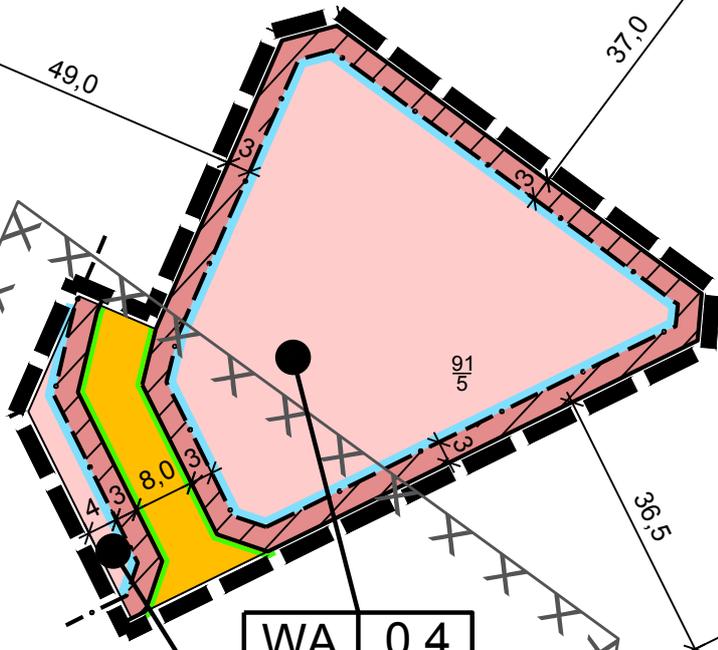
M. 1 : 1000



Flur 4

Gemarkung Lehrte
Flur 3

Mühlenstraße



454 019 406

WA	0,4
I	0/ED
SH = 0,30 m bzw. mind. 16,5 m ü.NN (s. textl. Fests. Nr. 1.2)	
TH = 7,00 m	
FH = 9,00 m	

Hambrink

Barrenkamp

© 2019



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

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		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)
TH = 7,00 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,00 m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
O		Offene Bauweise
		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sh. Hinweis 3.3)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe Traufhöhe Firsthöhe	

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

1.1 Grundflächenzahl

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

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) muss im Plangebiet aus Gründen des Hochwasserschutzes mind. 16,5 m über NN betragen (Bemessungshochwasser HQ100 im Plangebiet 16,0 m ü.NN).

Bei Geländehöhen > 16,5 m über NN ist unterer Bezugspunkt die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Sockelhöhe darf dann maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7,0 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (SH). Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt für symmetrisch geneigte Dächer 9,0 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (SH).

Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) entspricht die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe von 7,0 m.

1.3 Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

1.4 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und offene Garagen (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" angrenzen, dürfen die o.g. Anlagen abweichend von Satz 1 mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche errichtet werden.

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

1.5.1 Straßenbäume

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste je 100 qm Verkehrsfläche zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Einzelbäume sind hierauf anzurechnen.

Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde

2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

2.1 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geneigten 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 "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 (Kastanienbraun)		
	8016 (Mahagonibraun)		
	8017 (Schokoladenbraun)		
	8019 (Graubraun)		
	8022 (Schwarzbraun)		

2.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk 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 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)

2.3 Oberflächenentwässerung

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6.1 "Westlich der Helter Straße", 1. Änderung treten in seinem Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes "Westlich der Helter Straße", rechtskräftig seit dem 13.05.2016, 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.3 Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlastverdachtsfläche (EVA-Anlagen-Nr.: 454.019.406, Bauschutt- und Hausmüllablagerungen). Eine Bebauung des gekennzeichneten Bereiches ist erst nach Beseitigung der Ablagerungen unter gutachterlicher Begleitung zulässig. Eine Entnahme und Nutzung von Grundwasser sollte nur nach vorheriger Untersuchung und Bewertung des Grundwassers erfolgen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

3.4 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Zusätzlich sind innerhalb des Plangebietes im zu erhaltenden Baumbestand bzw. im unmittelbaren Umfeld als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen vor bzw. zeitgleich mit dem Eingriff mindestens drei Kunsthorste für die Waldohreule anzubringen. Dabei sind die in Kap. 4 des faunistischen Fachbeitrags genannten Hinweise zu beachten.

3.5 Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 NStrG verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 6.1 "Westlich der Helter Straße", 1. Änderung, 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 Bebauungsplanes Nr. 6.1 "Westlich der Helter Straße", 1. Änderung, 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 zugestimmt und 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 öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB 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. 6.1 "Westlich der Helter Straße", 1. Änderung, Ortsteil Lehrte, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6.1, 1. Änderung 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

Landkreis Emsland
Gemeinde Stadt Haselünne
Gemarkung Lehrte
Flur 3

Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch:

Dipl. Ing. Norbert Klene

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Osteresch 40 , 49716 Meppen

AZ: L 191010 - 4

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

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

© 2019



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.

(Stand vom 18.06.2019)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den

Siegel

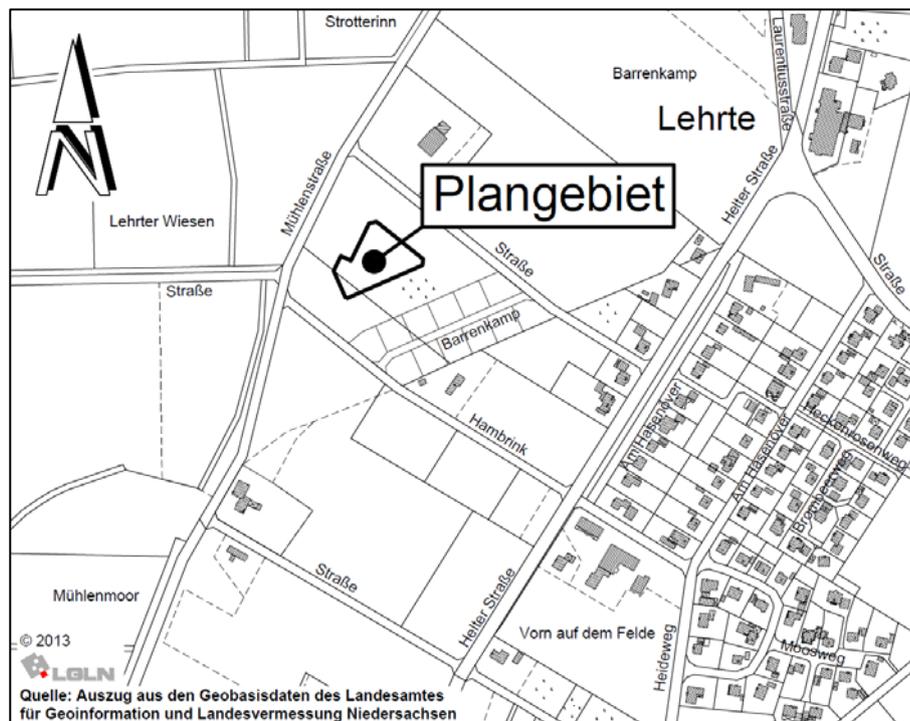
.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 6.1
„Westlich der Helter Straße“,
1. Änderung,
Ortsteil Lehrte
Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 ZIEL DER PLANUNG	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	4
3.1 VERKEHRSFLÄCHEN	4
3.2 BAUGRENZEN.....	5
3.3 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 NBAUO)	5
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	5
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	6
6 HINWEISE	7
7 VERFAHREN	8
ANLAGEN	8

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes „Westlich der Helter Straße“ der Stadt Haselünne befindet sich im Ortsteil Lehrte, ca. 5 km westlich von Haselünne. Das Gebiet mit einer Größe von ca. 4,0 ha liegt südwestlich der Ortslage und erstreckt sich von der Helter Straße im Osten bis zur Mühlenstraße im Westen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 3.400 m² im nordwestlichen Bereich des Ursprungsplanes.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Ziel der Planung

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Westlich der Helter Straße“, rechtskräftig seit dem 13.05.2016, sind die Flächen überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 1). Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll der bisher festgesetzte Wendepplatz im nordwestlichen Bereich des Ursprungsplanes aufgehoben werden und durch eine Umlegung der Straßenverkehrsfläche eine Ringerschließung entstehen. Dadurch soll die Erschließungssituation im Plangebiet geändert bzw. an den Bedarf angepasst werden.

Eine Bebauung des Plangebietes bzw. die Erschließung ist in diesem Bereich bisher nicht erfolgt, sodass die Änderung problemlos durchgeführt werden kann.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung (BauGB 2007) wurde der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eingeführt.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 3.400 m². Mit der vorliegenden Planung wird lediglich durch die geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen bzw. die Umlegung der inneren Erschließungsstraße im zentralen Bereich die Erschließungssituation im Plangebiet geändert.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m² wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.300 m² deutlich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der

Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung, gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm / Flächennutzungsplan

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, oder die Darstellung des Flächennutzungsplanes werden durch die vorliegende geringfügige Änderung der Erschließungssituation nicht berührt.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich der Helter Straße“. Die Fläche ist bisher unbebaut. Die Baufläche im qualifizierten ursprünglichen Bebauungsplan (rechtskräftig seit dem 13.05.2016) sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 1).

Östlich des Plangebietes schließt sich an der Helter Straße eine Bauzeile mit Wohngebäuden an. Diese sind Bestandteil einer Abrundungssatzung gemäß § 34 BauGB, rechtskräftig seit dem 30.04.2001. Die Freiflächen der hier vorhandenen Wohngrundstücke werden gärtnerisch genutzt. Westlich des Plangebietes verläuft die Mühlenstraße.

2.5 Immissionssituation

Ob Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, in erheblichem Maße auf das Plangebiet einwirken, ist im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Es wurde festgestellt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch potenziell störende Anlagen im Plangebiet zu erwarten sind. Hinsichtlich der auf das Plangebiet möglichen einwirkenden Immissionen ergeben sich aufgrund der vorliegenden Planung keine Änderungen. Erhebliche Auswirkungen außerhalb des Plangebietes ergeben sich aufgrund der vorliegenden Planung ebenfalls nicht.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Verkehrsflächen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird ein im Ursprungsplan festgesetzter Wendepunkt aufgehoben und teilweise in die angrenzend festgesetzten Wohngebietsflächen einbezogen. Die Straßenverkehrsfläche wird im Bereich des Plangebietes verlängert, wodurch eine Ringerschließung entsteht.

Dadurch wird sowohl die verkehrliche Erschließung, als auch die Bebaubarkeit der Wohnbaugrundstücke an den Bedarf angepasst.

3.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 3 m Tiefe zu den inneren Erschließungsstraßen werden an die mit der vorliegenden Planung geänderte Erschließung angepasst.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Bauweise, werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

Die für das allgemeine Wohngebiet festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung und zur Oberflächenentwässerung werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Ursprungsplan wurde festgesetzt, dass innerhalb der Straßenverkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je 100 m² Verkehrsfläche zu pflanzen und zu erhalten ist. Diese Festsetzung wird für die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung werden lediglich als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Bereiche geringfügig erweitert bzw. teilweise umgelegt. Durch diese nur geringfügige Umverteilung der Flächenfestsetzungen ergeben sich keine maßgeblichen Änderungen zum Ursprungsplan.

Die Grundflächenzahl wie auch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, sodass die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet weiterhin denen der angrenzenden Flächen entsprechen.

Auswirkungen auf bestehende Nutzungen ergeben sich daher nicht.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits als Wohngebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar. Die Flächen sind noch unbebaut. Be-

sonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Ursprungsplanes mit einer Größe von ca. 3.400 m². Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ca. 1.300 m². Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Zusätzliche Eingriffe sind somit nicht auszugleichen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel sicher ausschließen zu können wurde im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober) erfolgen darf. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Dieser Hinweis wird auch für das vorliegende Änderungsgebiet übernommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden zur Erschließung der Bauflächen innere Erschließungsstraßen festgesetzt, welche im Osten in die Helter Straße einmünden. Die Helter Straße ist im weiteren Verlauf südlich von Lehrte als Kreisstraße (K 223) klassifiziert. Ein Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit wie bisher sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Die Fragen der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine wesentliche Veränderung. Es wird lediglich die Straßenverkehrsfläche geringfügig erweitert, bzw. geändert, um die Erschließungssituation der dort angrenzenden Wohnbaugrundstücke an den Bedarf anzupassen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine archäologische Fundstreuung (Einzelgrabkultur). Weitere Bodenfunde wurden an dieser Stelle sowie im übrigen Planbereich bislang nicht entdeckt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan ist daher folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei 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).“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 1.1. 2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlastverdachtsfläche (EVA-Anlagen-Nr.: 454.019.406, Bauschutt- und Hausmüllablagerungen). Eine Bebauung des gekennzeichneten Bereiches ist erst nach Beseitigung der Ablagerungen unter gutachterlicher Begleitung zulässig. Die Altablagerungen in diesem Bereich wurden unter Begleitung der Abfall- und Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland) abgetragen und entsorgt. Eine Entnahme und Nutzung von Grundwasser sollte nur nach vorheriger Untersuchung und Bewertung des Grundwassers erfolgen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

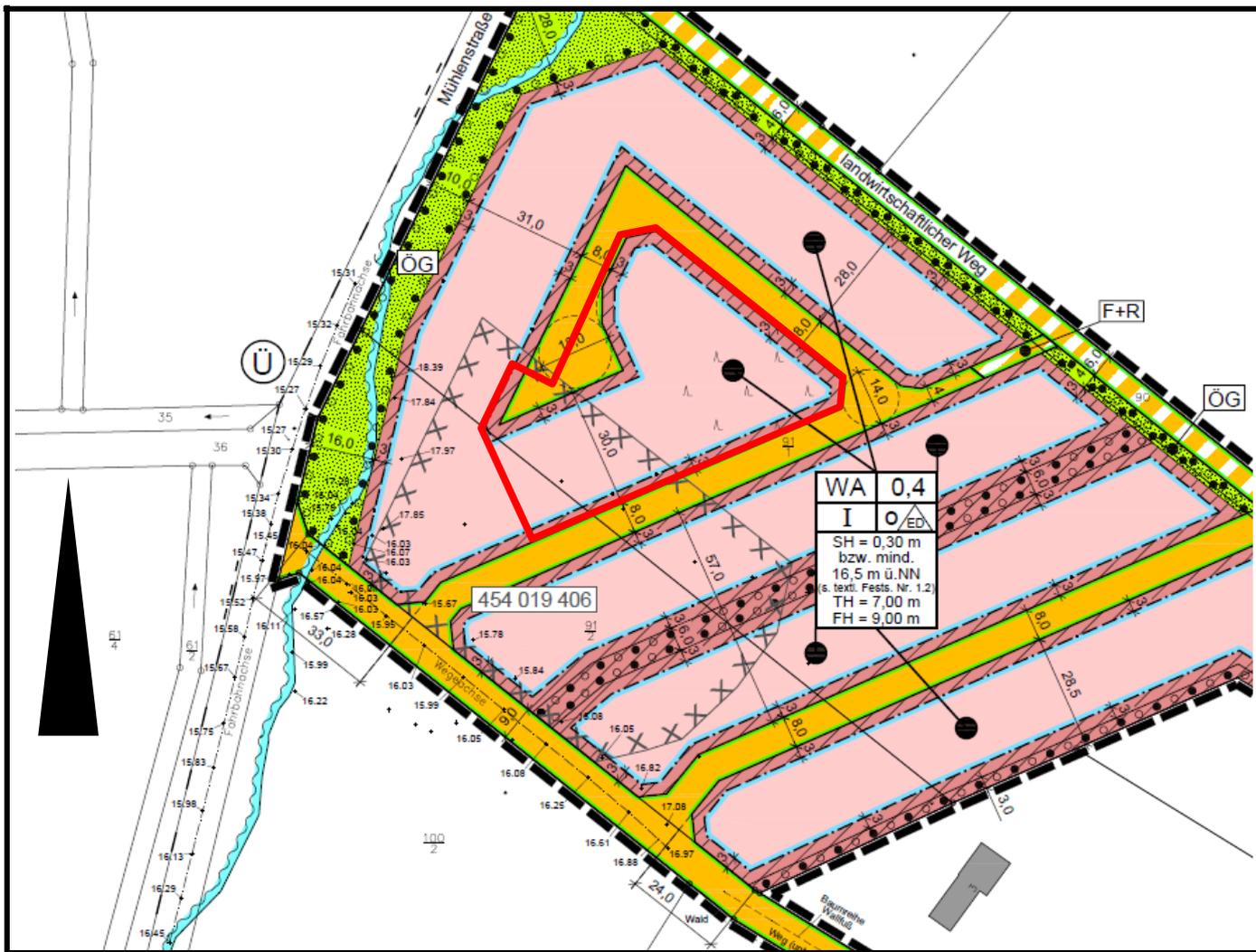
Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Haselünne, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich der Helter Straße“



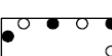
Legende:

-  Geltungsbereich „Westlich der Helter Straße“, 1. Änderung
-  Geltungsbereich „Westlich der Helter Straße“

Festsetzungen im Ursprungsplan

- WA allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Anzahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- 0,30 m SH Sockelhöhe
- 7,00 m TH Traufhöhe
- 9,00 m FH Firsthöhe

-  nur Einzel- u. Doppelh. Zulässig

-  Straßenverkehrsfläche
-  WA allgemeines Wohngebiet nicht überbaubare / überbaubare Fläche
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
-  Öffentliche Grünflächen
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Stadt Haselünne

**Anlage 1
der Begründung zur
1. Änderung des
Bebauungsplanes
„Westlich der
Helter Straße“**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan
„Westlich der
Helter Straße“
- unmaßstäblich -**