

**Farbton "Schwarz"**  
 9004 (Signalschwarz)  
 9011 (Grafschwarz)

**2.4 Außenwandflächen**  
 Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertes 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 Farbregister RAL 840 HR halten. Zwischenöne sind zulässig.

Farbton_Rot	Farbton_Rotbraun	Farbton_Hellgrau	Farbton_Weiß
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perlwass)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)	7038 (Achtgrau)	1014 (Eifenbeinweiß)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)	7038 (Achtgrau)	1015 (Helleifenbeinweiß)
3002 (Karmirott)	8004 (Kupferbraun)	8001 (Cremeweiss)	9001 (Cremeweiss)
3013 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)	9002 (Grauweiss)	9010 (Reinweiß)
	8015 (Kastanbraun)	4002 (Rotviolett)	

**Farbton "Hellgelb"**  
 1017 (Safrangelb)  
 1021 (Rapsgelb)

**Farbton "Antrazit"**  
 7012 (Basaltgrau)  
 7015 (Schiefergrau)  
 7024 (Grafschwarz)

**2.5 Freileitungen**  
 Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

**2.6 Dach- und Oberflächenwasser**  
 Das nicht als Brauchwasser genutzte anfallende Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Je Wohnbaugrundstück ist jedoch zusätzlich eine Regenwasserrückhalteanlage (Mude o.ä.) anzulegen. Diese kann durch einen Überlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainage) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser direkt von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

**Hinweise**

1. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 84 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westersch", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

**Öffentliche Auslegung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westersch", und die Entwurfsgründung haben vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westersch" und die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westersch" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ der Landeszeitung bekannt gemacht worden.  
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westersch" ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Innhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westersch" sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westersch" nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

**Festsetzungen des Bebauungsplanes  
 Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m. der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Bestandsangaben**
- vorh. Bebauung
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude  
 - überbaubare Fläche  
 - nicht überbaubare Fläche
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Geschosflächenzahl als Höchstmaß  
 Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 max. TH = 4,00 m Traufhöhe als Höchstmaß  
 max. FH = 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß  
 max. OKF = 0,30 m Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen  
 Zweckbestimmung  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

**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:**  
 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.  
 Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann für maximal ein Drittel der jeweiligen Traufhöhe die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden.  
 Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m über dem Bezugspunkt.

**1.3 Zahl der Wohnungen:**  
 Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

**1.4 Zahl der Vollgeschosse:**  
 Ausnahme ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Festsetzung 1.2.) eingehalten werden.

**1.5 Grünordnerische Festsetzungen:**

**1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:**  
 Der vorhandene Gehölzbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen und auf den zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Auf den gehölzfreien Flächen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Für die Bepflanzung der Flächen sind die in der Pflanzliste 1 angegebenen Arten zu verwenden. Als Anpflanzung ist eine Pflanze je 1,5 qm zu setzen. Es sind mindestens 4 Arten zu jeweils mindestens 10% zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

**1.5.2 Straßenbäume:**  
 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 je 200 qm Verkehrsfläche zu pflanzen und zu erhalten.

**1.6 Nebenanlagen:**  
 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Anlagen dürfen an städtischen Fuß- und Radwegen mit einem Abstand von mindestens 1,00 m errichtet werden.

**1.7 Bestandsschutz**  
 Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westersch" planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz.  
 Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

**1.8 Außenkrafttreten von Bebauungsplänen:**  
 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans "Westersch" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Westersch", rechtskräftig seit dem 12.07.1965 in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen.

**Örtliche Bauvorschriften**

**2.1 Dachform- und neigung:**  
 Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 48° auszubilden. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 65 qm sind auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

**2.2 Dachgauben und Dacheinschnitte:**  
 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der jeweiligen Gebäudesseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1/8 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudesseite betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen.

**2.3 Dacheindeckung:**  
 Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dächteile 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. Zwischenöne sind zulässig.

Farbton_Rot	Farbton_Braun	Farbton_Grau
3000 (Feuerrot)	8000 (Rotbraun)	7015 (Schiefergrau)
3001 (Signatrot)	8001 (Ockerbraun)	7016 (Antrazitgrau)
3002 (Karmirott)	8002 (Signalbraun)	7021 (Schwarzgrau)
3003 (Rubinrot)	8003 (Kastanienbr.)	7022 (Lichtgrau)
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	8017 (Schokoladenbr.)
3005 (Weinrot)	8007 (Rotbraun)	8019 (Graubraun)
3007 (Schwarzrot)	8008 (Schwarzbraun)	8022 (Schwarzbraun)
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)	

**Verfahrensmerkmale**

**Aufstellungs-/ Auslegungstermine**

Die Verwaltungsverfahren der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 die Aufstellung und am 21.09.2017 die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westersch" beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Haselünne, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Planunterlagen**

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

**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

© 2017

Gemeinde: Haselünne, Stadt  
 Gemarkung: Eltern  
 Flur: 7

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 06.06.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den \_\_\_\_\_ Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen  
 RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Meppen

**Planverfasser**

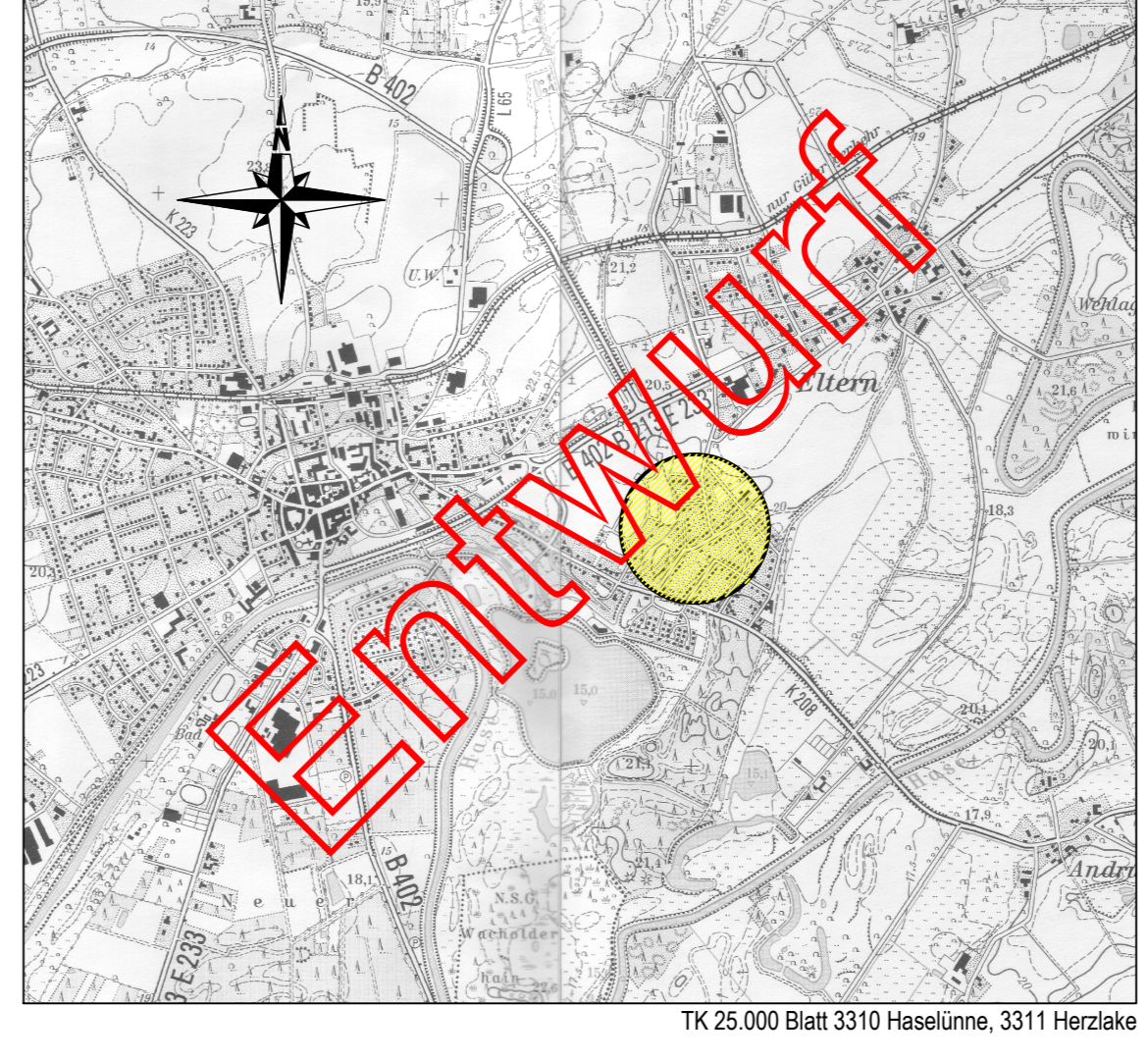
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westersch" wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
 Dipl.-Ing. Thomas Homnigfort  
 Nordring 21 • 49733 Haren (Ems)  
 Tel.: 05932 - 50 35 15 • Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_

**Stadt Haselünne  
 Der Bürgermeister**

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
 "Westersch"**

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Stand: 24.10.2017  
 Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
 Dipl.-Ing. Thomas Homnigfort • Nordring 21 • 49733 Haren/Ems