



Bebauungsplan Nr. 18.3

„Zwischen Dammstraße und Osterstraße“

3. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr.18.3 „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“, 3. Änderung, bestehend aus der Übersichtskarte und den nachfolgenden textlichen Regelungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den 25.06.2024

gez. Schrärer
Bürgermeister

L.S.

Planungsrechtliche Festsetzungen

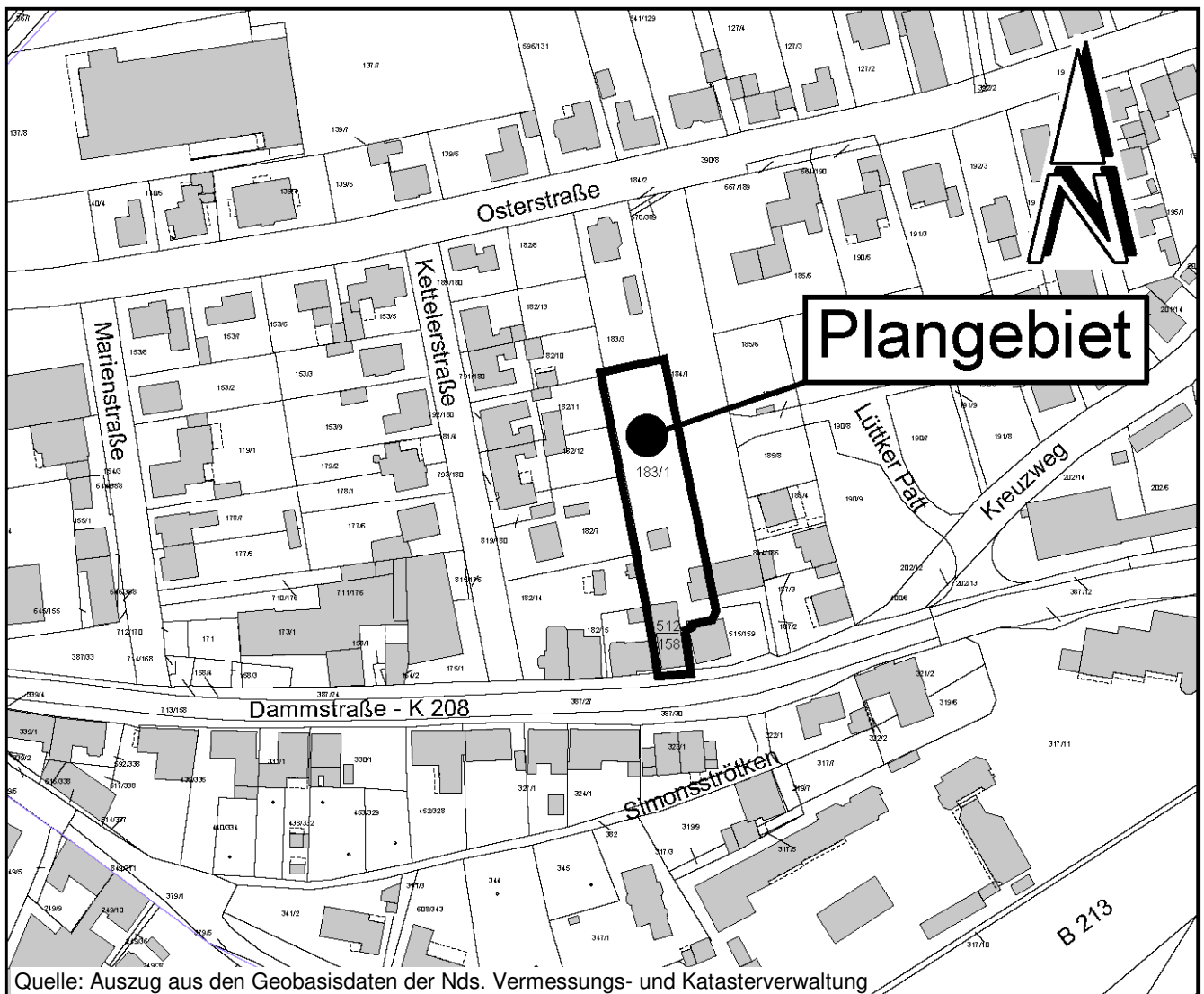
§ 1 Geltungsbereich

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.18 „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“ befindet sich im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Haselünne zwischen der Osterstraße im Norden, der Dammstraße im Süden und der Kettelerstraße im Westen. Im Südosten begrenzt die Straße „Kreuzweg“ das Gebiet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung (Bebauungsplan Nr. 18.3) umfasst die Flurstücke Nr. 183/1 und 512/158 der Flur 15, Gemarkung Haselünne, im zentralen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte hervor.

Übersichtskarte ca. 1: 2.000 (Ausschnitt der ALK)



§ 2 Aufhebung der Dachform und Dachneigung

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18 „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“ getroffenen Festsetzungen zur Dachform (nur Sattel- oder Walmdach zulässig) und zur Dachneigung (zwischen 42-50°) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18.3 aufgehoben.

§ 3 Zahl der Vollgeschosse / Grund- und Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschosszahl beträgt max. zwei Vollgeschosse. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,5 neu festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18.3 nicht weiter festgesetzt.

§ 4 Höhe der baulichen Anlagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18.3 wird die Festsetzung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wie folgt neu gefasst:

„Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) ist die Fahrbahnoberkante der Osterstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7,0 m und die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 9,00 m über der Sockelhöhe.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Bei der maximalen Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen, Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

Für Gebäude mit einem Flachdach (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdach (einseitig geneigt) entspricht die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe von 7,0 m.“

§ 5 Übrige Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften

Die übrigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“ einschließlich der bisherigen Änderungen bleiben unberührt.

Hinweise

Bodenfunde

Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist unter folgender Rufnummer erreichbar: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.

Sollten bei den weiteren 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen oder Abrissarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen oder Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Kampfmittel

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Dammstraße (K 208)

Von der Kreisstraße 208 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Wenn Zufahrten zur K 208 neu erstellt oder wesentlich geändert werden sollen, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Straßenbaulastträger der K 208 zu beteiligen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012

Werlte, den 13.06.2024

gez. Sandmann

Der Verwaltungsausschluss der Stadt Haselünne hat am 22.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18.3 „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“, 3. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der z.Zt. geltenden Fassung am 19.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 25.06.2024

L.S.

gez. Schräer
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 29.02.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18.3 und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 19.04.2024 ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18.3 und der Begründung wurden vom 29.04.2024 bis 29.05.2024 im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt

Haselünne, den 25.06.2024

L.S.

gez. Schräer
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haselünne hat den Bebauungsplan Nr. 18.3 nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 13.06.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den 25.06.2024

L.S.

gez. Schräer
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 30.09.2024 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne den Bebauungsplan Nr. 18.3 „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“, 3. Änderung, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haselünne, den 11.10.2024

L.S.

gez. Schräer
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18.3 sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Haselünne, den

Bürgermeister