

STADT HASELÜNNE

Rathausplatz 1

49740 Haselünne

Stand: 13.11.2024

Bebauungsplan Nr. 89

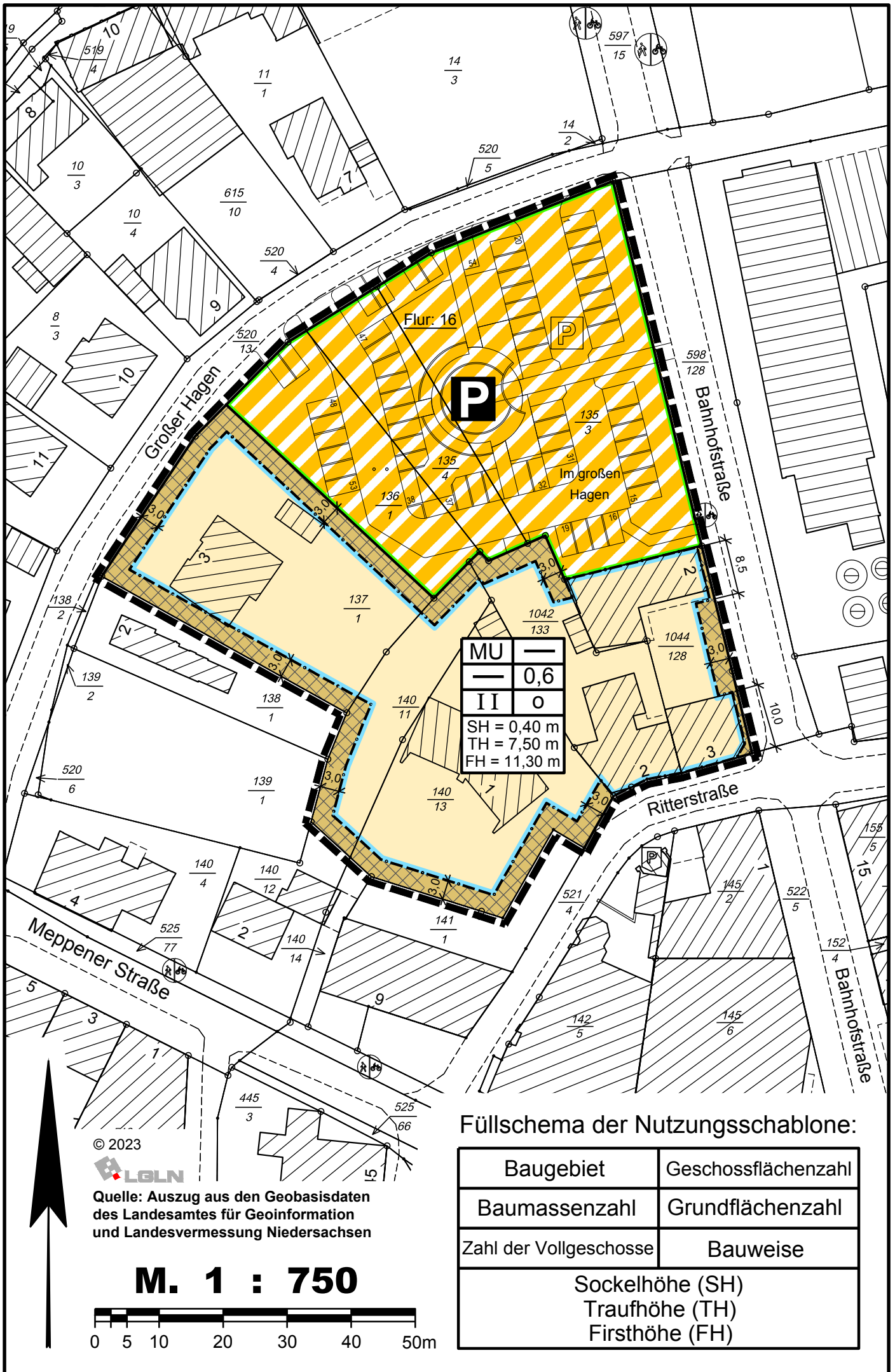
" Westlich der Ritterstraße "

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Füllschema der Nutzungsschablone:

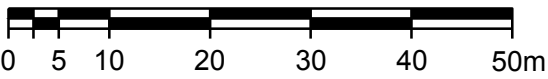
Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	
Traufhöhe (TH)	
Firsthöhe (FH)	

© 2023



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

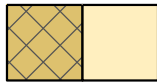
M. 1 : 750



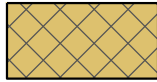
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



MU Urbanes Gebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,6

GRZ Grundflächenzahl

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O

Offene Bauweise

SH = 0,40 m

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH = 7,50 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 11,30 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



P = Öffentlicher Parkplatz



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB und der BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Urbanen Gebiet (MU)

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Tankstellen gemäß Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Sockelhöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die maximale Sockelhöhe (Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses) beträgt 0,40 m.

Die maximale Traufhöhe im Plangebiet beträgt 7,50 m und die maximale Firsthöhe 11,30 m bezogen auf die Sockelhöhe.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Die Firsthöhe ist die oberste waagerechte Kante des geneigten Daches.

Die maximale Trauf- und Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftanlagen, Aufzugschächte oder -türme. Für solche Anlagen wird ein zu den festgesetzten Höhen um 2,00 m höherer Höchstwert festgesetzt.

2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

Hinweis: Diese Anforderungen gelten auch für alle baulichen Anlagen die nach dem Landesbaurecht genehmigungsfrei sind.

§ 1 Anforderungen an Gebäude im Geltungsbereich

1. Fassadeneinheiten

- a) Fassadeneinheiten müssen unterschiedlich sein und dürfen nicht in gleicher Form nebeneinander wiederholt werden.
Zur Differenzierung können unterschiedliche Fenstergößen, Fenstergliederungen und Fassadenlisenen Verwendung finden. Als Fassadeneinheit ist eine straßen-seitige optische Gebäudebreite von maximal 18,00 m anzusetzen.

2. Gliederung der Fassadeneinheiten

- a) Die Fassaden müssen zwischen Fassadenußenecke und nächstliegender Wandöffnung Wandstücke von mindestens 0,50 m Fertigmaß aufweisen.
- b) Der seitliche Abstand zwischen den Wandöffnungen muss mindestens 0,50 m Fertigmaß betragen, der seitliche Abstand zwischen Wandöffnungen im Bereich einer Giebelfläche muss mindestens 0,24 m betragen.

3. Wandöffnungen (Arkaden, Türen, Tore, Schaufenster, Fenster)

- a) Im Erdgeschoss sind Wandöffnungen bis zu einer Breite von 3,00 m Fertigmaß zulässig. Hinter Arkaden sind breitere Wandöffnungen zulässig. In den Obergeschossen sind Wandöffnungen bis zu einer Breite von 3,00 m Fertigmaß zulässig.
- b) Alle Öffnungen müssen an ihrer Unterseite zwei rechte Winkel aufweisen und bezogen auf die senkrechte Achse symmetrisch sein. Ausgenommen von dieser Regel sind Wandöffnungen im oberen Drittel des Fassadengiebels bei Satteldächern.

4. Markisen

- a) Markisen sind sowohl feststehend als auch beweglich zulässig.

5. Dächer

- a) Die Hauptdächer sind grundsätzlich mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° herzustellen. Wintergärten o. ä. (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Dachflächen bzw. Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 90 qm sind von der Mindestdachneigung ausgenommen.
- b) Dachflächenfenster, die mit einem Abstand von mindestens 1,50 m in zum Straßenraum hin geneigten Dächern liegen, sind bis zu einer Einzelgröße von 0,70 qm zulässig. In anderen Dachflächen liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von mindestens 1,00 qm Größe zulässig bei einem Zwischenabstand von mindestens 1,50 m Fertigmaß.
- c) Bei Dachgauben muss ein Abstand von mindestens 1,00 m zwischen den einzelnen Gauben eingehalten werden.
- d) Gauben sind bis zu einer Breite von 4,00 m Fertigmaß zulässig, dabei muss der Abstand zu Traufe, First und Ortgang mindestens 0,60 m betragen (waagrecht gemessen). Das Verhältnis von Breite zur Höhe der Ansichtsflächen in der Gaube ist zwischen 1 : 1 und 1 : 1,5 frei wählbar.
- e) Zwerchgiebel sind zulässig. Der Abstand der Wandöffnungen beträgt untereinander mindestens 0,24 m, zur Wandaußenecke > 0,50 m. Das Fensterformat ist entsprechend § 1 Nr. 3 b) auszubilden.

6. Material

- a) Für die Wandflächen sind unglasierte Verblendsteine im Farbton rot entsprechend des Brennprozesses in unterschiedlicher Oberflächenstruktur in den Abmessungen bis zum Normalformat (NF) zu verwenden.
- b) Gliederungselemente auf den Wandstücken sind wahlweise in glattem Putz, anstrichfähigem Beton oder in Sandstein auszuführen. Dabei sind pro Fassadeneinheit jeweils maximal 20 % zulässig.
- c) Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dachflächen sind nur rote, gebrannte, nicht glasierte Tonpfannen oder Betonpfannen zu verwenden. Reparaturen an vorhandener Bebauung sind von dieser Anforderung befreit.
- d) Folgende Materialien sind grundsätzlich für alle außen sichtbaren Anbauteile nicht zulässig, ausgenommen Werbeanlagen:
 - farbiger Wellkunststoff
 - naturfarbenes oder metalleloxiertes Aluminium
 - andere Materialien vortäuschende Bauelemente
 - glatte oder glasierte Keramikplatten bzw. Spaltklinker
 - polierte Natursteine aller Art
 - naturbelassenes Zementmaterial

7. Einzelantennen und Freileitungen

Freileitungen und außen sichtbare Radio- und Fernsehantennen sind zum Straßenraum der Ritterstraße hin nicht zulässig.

Spezialantennen, die evtl. für Gewerbetreibende erforderlich sind, sind nur im straßenabgewandten Bereich zulässig.

8. Warenautomaten

Warenautomaten sind nur in Hauseingängen zulässig.

§ 2 Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind oberhalb einer Höhe von 5,00 m über der Geländehöhe (Fensterbrüstung des 1. OG) nicht zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte vor der geplanten Werbeanlage.

- b) Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer maximalen Schrifthöhe von 0,60 m und einer Breite bis 3,00 m angebracht werden, dabei dürfen die unterliegenden Fensterachsen nicht überschritten werden. Die Anordnung muss so erfolgen, dass ein Zusammenhang mit den Wandöffnungen deutlich wird.
- c) Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nicht die Gliederungselemente der Fassade überschneiden.
- d) Bewegliche, sowie laufende Werbeanlagen, sowie Lichtwerbung mit Wechselschaltungen sind unzulässig. Auslegerwerbeanlagen dürfen ein Maß von 1,00 m Wandabstand und bei der Größe die Einzelflächen nicht überschreiten.

§ 3 Einfriedungen/Gartengestaltung, Dach- und Oberflächenwasser

- a) 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 Erschließungsstraße, zulässig.
- b) Im Plangebiet müssen die nicht überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nicht zulässig.
- c) Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächlich von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die §§ 1, 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000 € geahndet werden.

3 Hinweise

3.1 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.2 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen, eine Entnahme vorhandener Nistkästen und der Abriss von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist im Rahmen einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können bei der Stadt Haselünne (Rathausplatz 1, 49740 Haselünne) eingesehen 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. 89 "Westlich der Ritterstraße", 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. 89 "Westlich der Ritterstraße" 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 Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß 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 Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB 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 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. 89 "Westlich der Ritterstraße" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 89 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 - 184 / 2023

Maßstab: 1 : 1000

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

© 2023



Herausgeber:

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

Gemeinde:

Haselünne (Stadt)

Gemarkung:

Haselünne

Flur:

16

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom **23.08.2023**). 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@lgn.niedersachsen.de