

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

1.1 Grundflächenzahl
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 25 % zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH), einschließlich Attika, beträgt 7,0 m über der Sockelhöhe (SH). Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind untergeordnete Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) beträgt 9,5 m über der Sockelhöhe (SH). Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.3 Zahl der Wohnungen
Je Einzelhaus sind höchstens vier Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Haus einer Hausgruppe sind ebenfalls höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Nebenanlagen/ nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und offene Kleingaragen (Carports / überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

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

1.5.1 Öffentliche Grünfläche - Dorfplatz
Die öffentliche Grünfläche dient als Dorfplatz für regelmäßige Festveranstaltungen, wie das Patronatsfest. Zulässig ist die Herstellung von befestigten Flächen als Wege- und Stellplatzfläche bzw. als Aufstellfläche für fliegende Bauten. Darüber hinaus sind der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen zulässig.

1.5.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der Pflanzflächen sind Anlagen zum Versickern und Verdunsten von Oberflächenwasser zulässig. Diese Anlagen sind als naturnahe Versickerungsmulden zu gestalten.

Table with 4 columns: Pflanzliste, Acer pseudoplatanus, Bergahorn, Prunus spinosa, Schlehe, Betula pendula, Hängebirke, Quercus petraea, Traubeneiche, Corylus avellana, Haselnuss, Quercus robur, Stieleiche, Crataegus monogyna, Weißdorn, Rosa canina, Hundsrose, Fagus sylvatica, Rotbuche, Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Frangula alnus, Faulbaum, Sorbus aucuparia, Eberesche, Populus tremula, Zitterpappel.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Einfriedungen
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 fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.

2.2 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Grundfläche von 50 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4 + 25% Überschreitung) nicht überschreitet.

2.3 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geeigneten Dächern ab 15 Grad Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen.

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.

Table with 4 columns: Farbton „Rot“, Farbton „Braun“, Farbton „Grau“, Farbton „Schwarz“. Lists various color codes and their corresponding RAL values.

2.4 Außenwandflächen
Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk, in Putzbauweise und in Holzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Metall, Kunststoff, Beton, Naturstein und Schichtstoffplatten (z. B. Trespa) bis zu maximal 1/3 der Wandflächen zulässig.

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.

Table with 4 columns: Farbton „Rot“, Farbton „Rotbraun“, Farbton „Hellgrau“, Farbton „Weiß“. Lists various color codes and their corresponding RAL values.

M. 1 : 1000

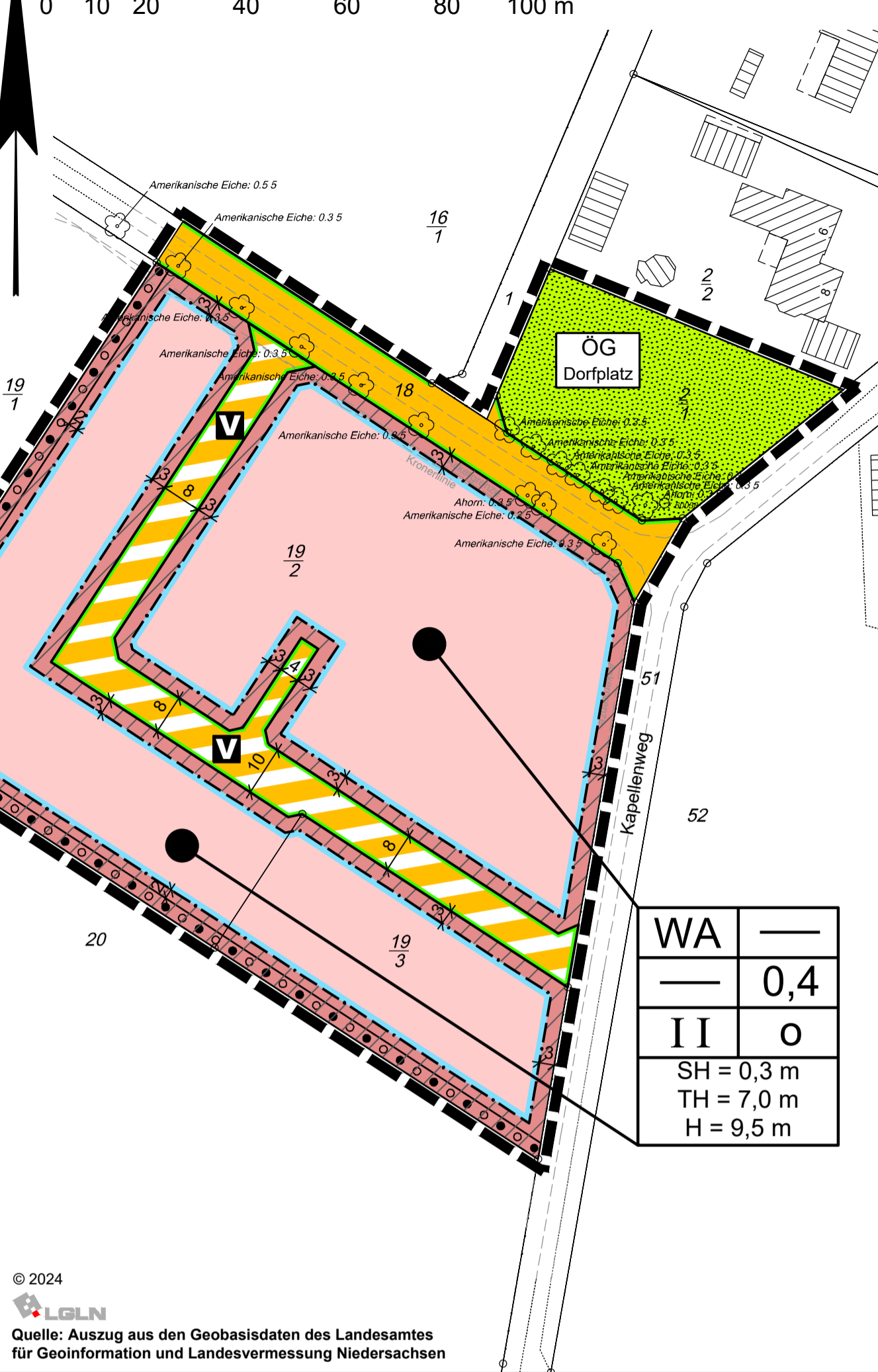


Table with 2 columns: Farbton 'Hellgelb', Farbton 'Anthrazit'. Lists color codes for specific areas.

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

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde
Das Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf. Die Stadt wird die Erschließungsarbeiten daher in Begleitung eines Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie durchführen lassen.

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

Die Baufeldvorbereitungen und notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb des Zeitraumes von Mitte März bis Mitte August durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Außerdem muss als kurzfristiger Ausgleich für den Revierverlust der Blaumeise eine Nisthilfe an einem Baum in der direkten Umgebung des Plangebietes angebracht werden.

3.3 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.

3.4 Kampfmittel

Bei Hinweisen auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die zuständige Polizeienstelle oder das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

3.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet 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. 5 "Westlich des Kapellenweges", Ortsteil Bückelte, 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. 5 "Westlich des Kapellenweges", Ortsteil Bückelte, 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 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

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. 5 "Westlich des Kapellenweges", Ortsteil Bückelte, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 5 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

Planunterlagen

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

© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde: Haselünne (Stadt), Gemarkung: Bückelte, Flur: 8

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 10.06.2024). 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 -

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

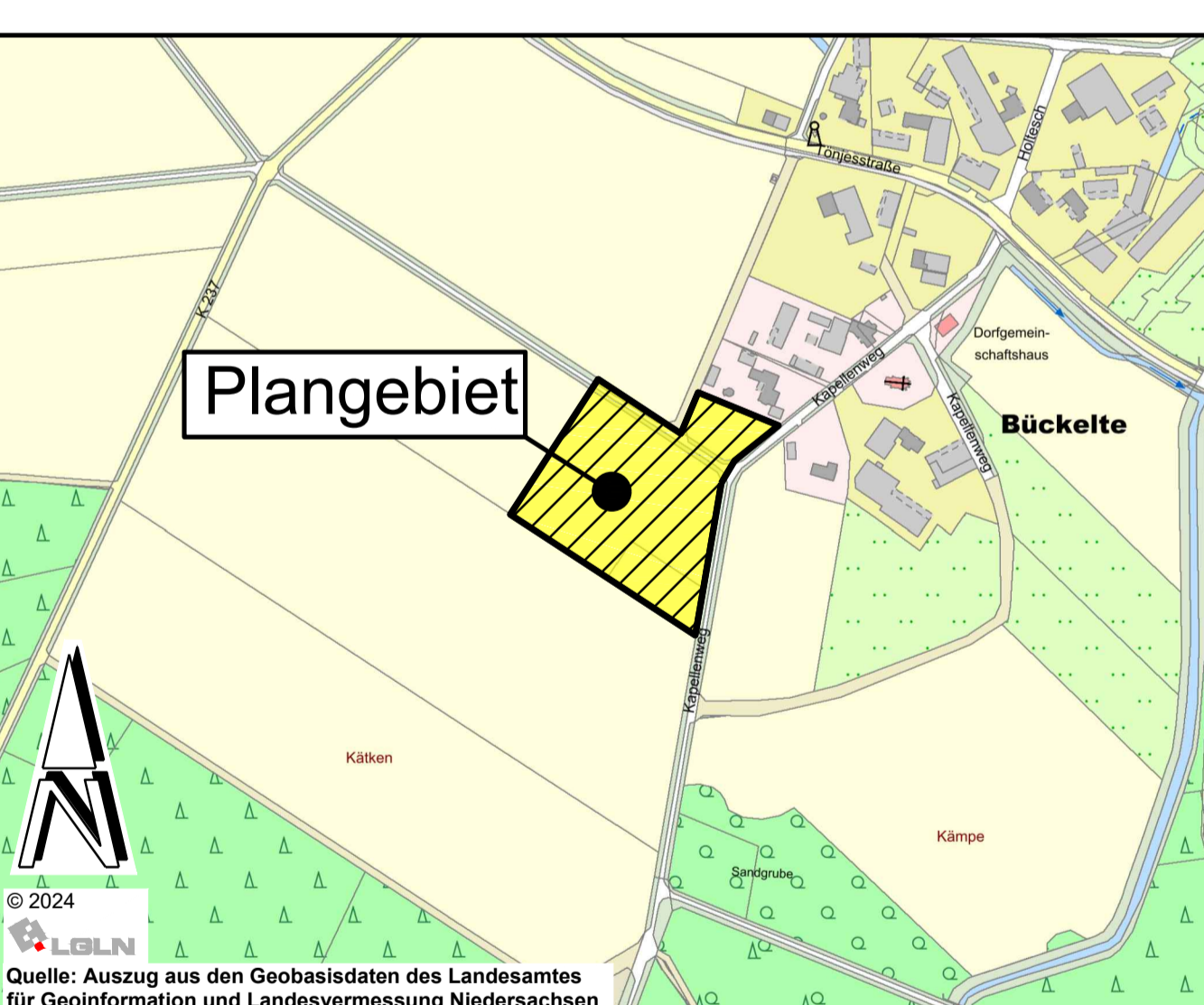
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

Legend table defining symbols for WA, GRZ, SH, TH, H, O, and ÖG with their respective meanings.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table defining fill patterns for Baugebiet, Baumassenzahl, Zahl der Vollgeschosse, and Sockelhöhe (SH), Traufhöhe (TH), Höhe baulicher Anlagen (H).

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne
Stand: 11.02.2025

Bebauungsplan Nr. 5
" Westlich des Kapellenweges ",
Ortsteil Bückelte
Mit örtlichen Bauvorschriften
- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -