

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

**1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**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 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) beträgt 9,00 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

**1.3 Grundflächenzahl**

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

**1.4 Zahl der Wohnungen**

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

**1.5 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.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlichen Grünflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

**1.6 Schallschutz für Wohn und Aufenthaltsbereiche**

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w</sub>res der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel L<sub>a</sub> in dB. Rows: III (65), IV (70).

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

**1.6.1 Schallschutz von Schlafräumen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgläusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffendem Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgläusche von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

**1.6.2 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgläusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sichergestellt werden kann.

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

**1.7.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Gehölze der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10%. Als Anfangspflanzung ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bäume, 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.

**Pflanzliste**

Table with 4 columns: Pflanzname, Bergahorn, Prunus spinosa, Schlehe. Rows: Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Corylus avellana, etc.

**1.7.2 Straßenbäume**

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**1.7.3 Festgesetzte Einzelbäume**

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlicherem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölz-anpflanzung gemäß der Pflanzliste vorzunehmen.



**2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)**

**2.1 Einfriedung**

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 die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

**2.3 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 Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

Table with 4 columns: Farbton "Rot", "Braun", "Grau", "Schwarz". Lists various color codes and names like 3000 (Feuerrot), 8000 (Grünbraun), 7015 (Schiefergrau), 9004 (Signalschwarz).

**2.4 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 Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

Table with 4 columns: Farbton "Rot", "Rotbraun", "Hellgrau", "Weiß". Lists color codes and names like 2001 (Rotorange), 3003 (Rubinrot), 7035 (Lichtgrau), 1013 (Perlweiß).

**2.5 Dach- und Oberflächenwasser**

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

**3 Hinweise**

**3.1 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 Baufeldfreimachung, insbesondere der Abriss von Gebäuden und das Fällen und Roden von Bäumen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. November durchzuführen. Vor der Aufnahme der Arbeiten zum Abriss und zum Fällen und Roden der Bäume ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. In den zum Erhalt festgesetzten Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs sind zwei Vogelkästen für den Star und zwei Fledermauskästen an geeigneten Stellen aufzuhängen. Die beiden Bäume (Nr. 3 und Nr. 18 des faunistischen Fachbeitrages), mit den potentiellen Fortpflanzungsstätten des Hirschkäfers, sind zurückzuschneiden und die Baumstümpfe zu erhalten.

**3.3 Geruchsimmissionen**

Im Bereich des Plangebietes werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GI RL) für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Für Wohnnutzungen können gemäß Auslegungsinweise zu Nr. 3.1 der GI RL Übergangswerte gebildet werden.

**3.4 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.

**3.5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 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 (NKG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Zwischen Weidenweg und Feldstraße", Ortsteil Eltern, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 08.10.2021

L.S. gez. Schräer  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 13.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Zwischen Weidenweg und Feldstraße", Ortsteil Eltern, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 20.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 08.10.2021

L.S. gez. Schräer  
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 07.10.2021

gez. Müller  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2021 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 28.07.2021 bis 30.08.2021 (einschl.) gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haselünne, den 08.10.2021

L.S. gez. Schräer  
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 07.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den 08.10.2021

L.S. gez. Schräer  
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 15.10.2021 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Zwischen Weidenweg und Feldstraße", Ortsteil Eltern, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 14 in Kraft.

Haselünne, den 20.10.2021

L.S. gez. Schräer  
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

Official stamp area for the planning authority. Includes: Landkreis Emsland, Gemeinde Stadt Haselünne, Gemarkung Eltern, Flur 7, Maßstab 1:1000. Fields for 'angefertigt durch' (Dipl. Ing. Norbert Klene) and 'Kartengrundlage' (Liegenschaftskarte). Includes a date stamp 'Meppen, den 13.10.2021' and a signature line for 'L.S. Siegel gez. Klene'.

**Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes**

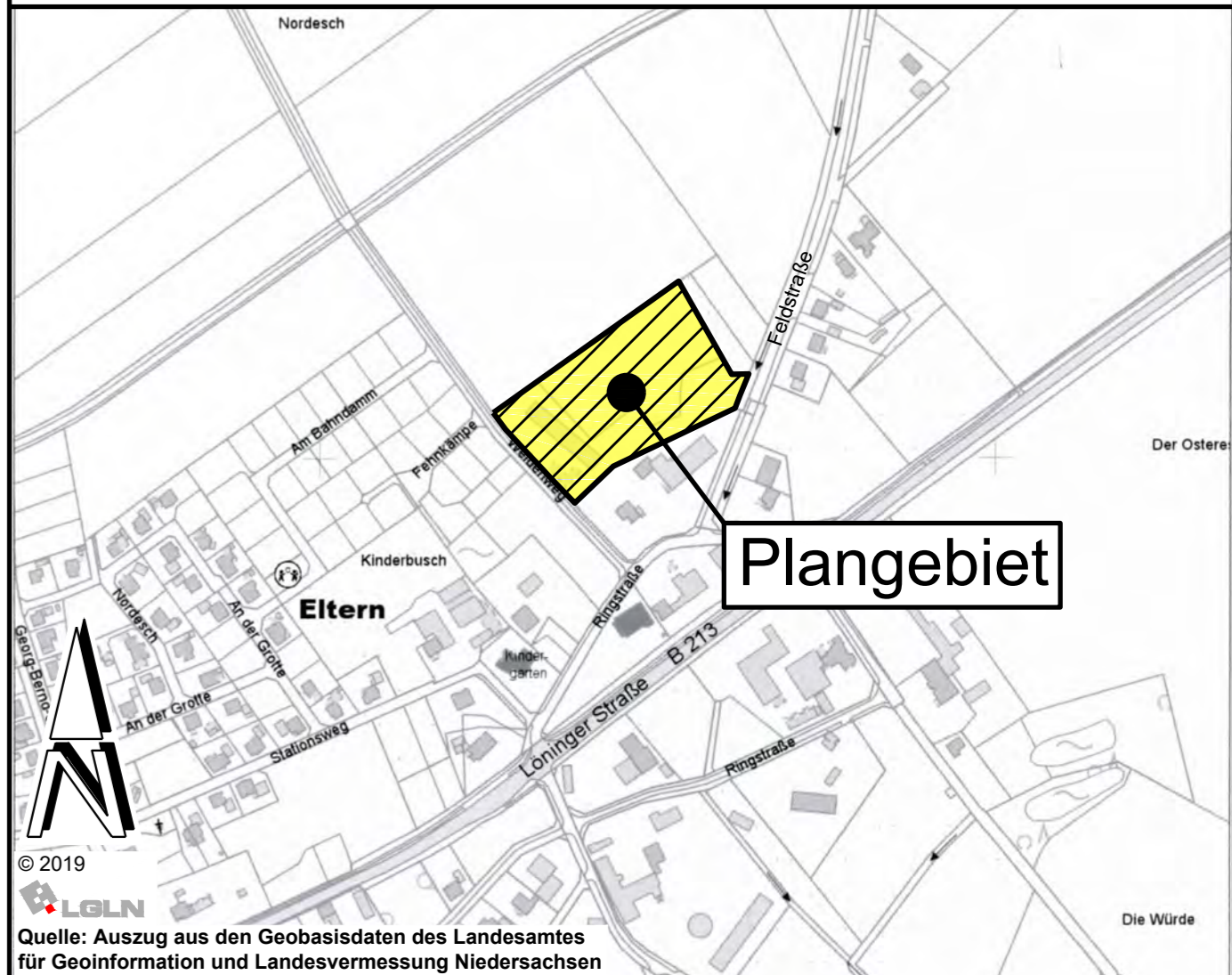
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4 GRZ Grundflächenzahl
II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,30 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe, § 84 NBauO)
TH = 7,00 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
H = 9,00 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 84 NBauO)
Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Anpflanzen und Erhalten
zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III) u. (LPB IV)

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl; Baumassenzahl, Grundflächenzahl; Zahl der Vollgeschosse, Bauweise; Sockelhöhe (SH), Traufhöhe (TH), Höhe baulicher Anlagen (H).

**ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000**



**STADT HASELÜNNE**  
Rathausplatz 1  
49740 Haselünne

**Bebauungsplan Nr. 14**

**" Zwischen Weidenweg und Feldstraße", Ortsteil Eltern**

**Mit örtlichen Bauvorschriften**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)