

**Farbton "Schwarz"**  
 9004 (Signal-schwarz)  
 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 Farbreferenzsystem RAL 840 HR halten. Zwischenräume sind zulässig.

Farbton „Rot“	Farbton „Rotbraun“	Farbton „Hellgrau“	Farbton „Weiß“
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perleweiß)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)	7038 (Achtalgrau)	1014 (Eifenbeinweiß)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)		1015 (Helleibenweiß)
3002 (Karmisrot)	8004 (Kupferbraun)		9001 (Cremweiß)
3013 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)		9002 (Grauweiß)
	8015 (Kastanbraun)		9010 (Reinweiß)
	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 Regenwasserückhalteanlage (Mude o.ä.) anzulegen. Diese kann durch einen Überlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainagen) 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 archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 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.

2. Von der B 213 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3. Die Baulichen befinden sich nahe der Werftarischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschüssen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzu nehmen. Diese Schüsse finden regelmäßig tags und nachts statt. Vorkuhrlagen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z.B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

### Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 28.10.2017 öffentlich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2.1 „Westeresch“, 1. Änderung, Ortschaft Eltern, und die Entwürfsbegliederung haben vom 02.11.2017 bis einschließlich 08.12.2017 gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Haselünne, den 19.03.2018 **L.S.** gez. Schröter  
 Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 2.1 „Westeresch“, 1. Änderung, Ortschaft Eltern und die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Haselünne, den 19.03.2018 **L.S.** gez. Schröter  
 Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2.1 „Westeresch“, 1. Änderung, Ortschaft Eltern ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.03.2018 im Amtsblatt Nr. 19 des Landresses Ermland bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 2.1 „Westeresch“, 1. Änderung, Ortschaft Eltern ist damit am 29.03.2018 rechtsverbindlich geworden.

Haselünne, den 10.04.2018 **L.S.** gez. Schröter  
 Bürgermeister

### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 „Westeresch“, 1. Änderung, Ortschaft Eltern sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 2.1 „Westeresch“, 1. Änderung, Ortschaft Eltern, nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unterbunden.

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

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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

## Festsetzungen des Bebauungsplans

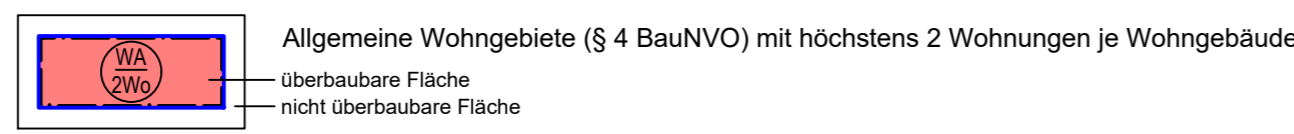
### Planzeichenerklärung

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

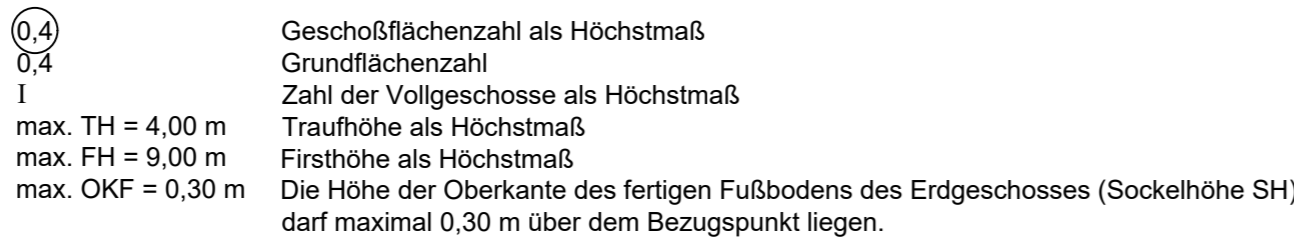
### Bestandsangaben



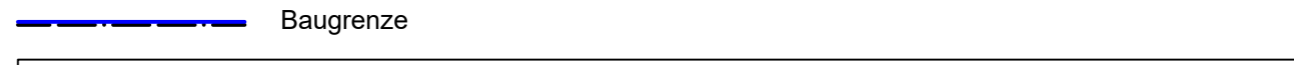
### 1. Art der baulichen Nutzung



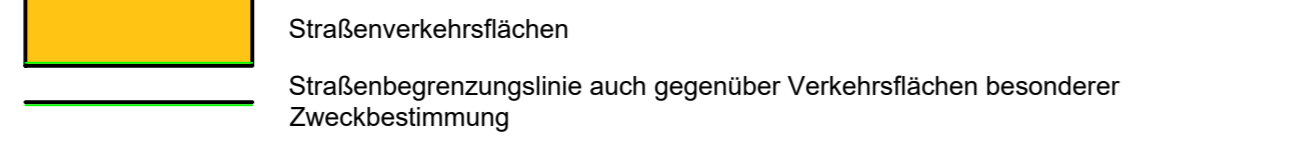
### 2. Maß der baulichen Nutzung



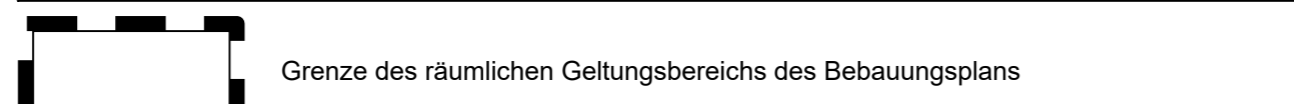
### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



### 4. Verkehrsflächen



### 5. Sonstige Planzeichen



### 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 Trauflänge 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 Grünräumliche 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 Anfangsplanung ist eine Pflanzung mit 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 des Bebauungsplans Nr. 2.1 „Westeresch“, 1. Änderung, Ortschaft Eltern, planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz.  
 Nach vorliegendem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bauvorschriften 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 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:**  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2.1 „Westeresch“, 1. Änderung, Ortschaft Eltern, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Westeresch“, 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 Dachgauen und Dacheinschnitte:**  
 Dachgauen und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Origan) muss mindestens 1/8 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite 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 Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.  
 Farbmuster:  
 Für die Dacheindeckung sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbreferenzsystem RAL 840 HR halten. Zwischenräume sind zulässig.

Farbton „Rot“	Farbton „Rotbraun“	Farbton „Grau“
3000 (Feuerrot)	8000 (Rotbraun)	8012 (Rotbraun)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	7015 (Schiefergrau)
3002 (Karmisrot)	8002 (Signalbraun)	7016 (Antrazitgrau)
3003 (Rubinrot)	8003 (Leinwand)	7021 (Schwarzgrau)
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	7022 (Linsegrau)
	8005 (Waldbraun)	
	8006 (Schwarzbraun)	
	8009 (Oxidrot)	
	8011 (Nussbraun)	

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 2.1 „Westeresch“, 1. Änderung, Ortschaft Eltern, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen in der Sitzung am 15.03.2018 als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 19.03.2018 **L.S.** gez. Schröter  
 Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 die Aufstellung und am 21.09.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 2.1 „Westeresch“, 1. Änderung, Ortschaft Eltern beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.10.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Haselünne, den 19.03.2018 **L.S.** gez. Schröter  
 Bürgermeister

## Planunterlage

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



Gemeinde: Haselünne, Stadt  
 Gemarkung: Eltern  
 Flur: 7

Die Planunterlage entspricht 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 Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 23.03.2018 **L.S.** gez. Albers  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2.1 „Westeresch“, 1. Änderung, Ortschaft Eltern 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 15.03.2018 **L.S.** gez. Thomas Homnigfort

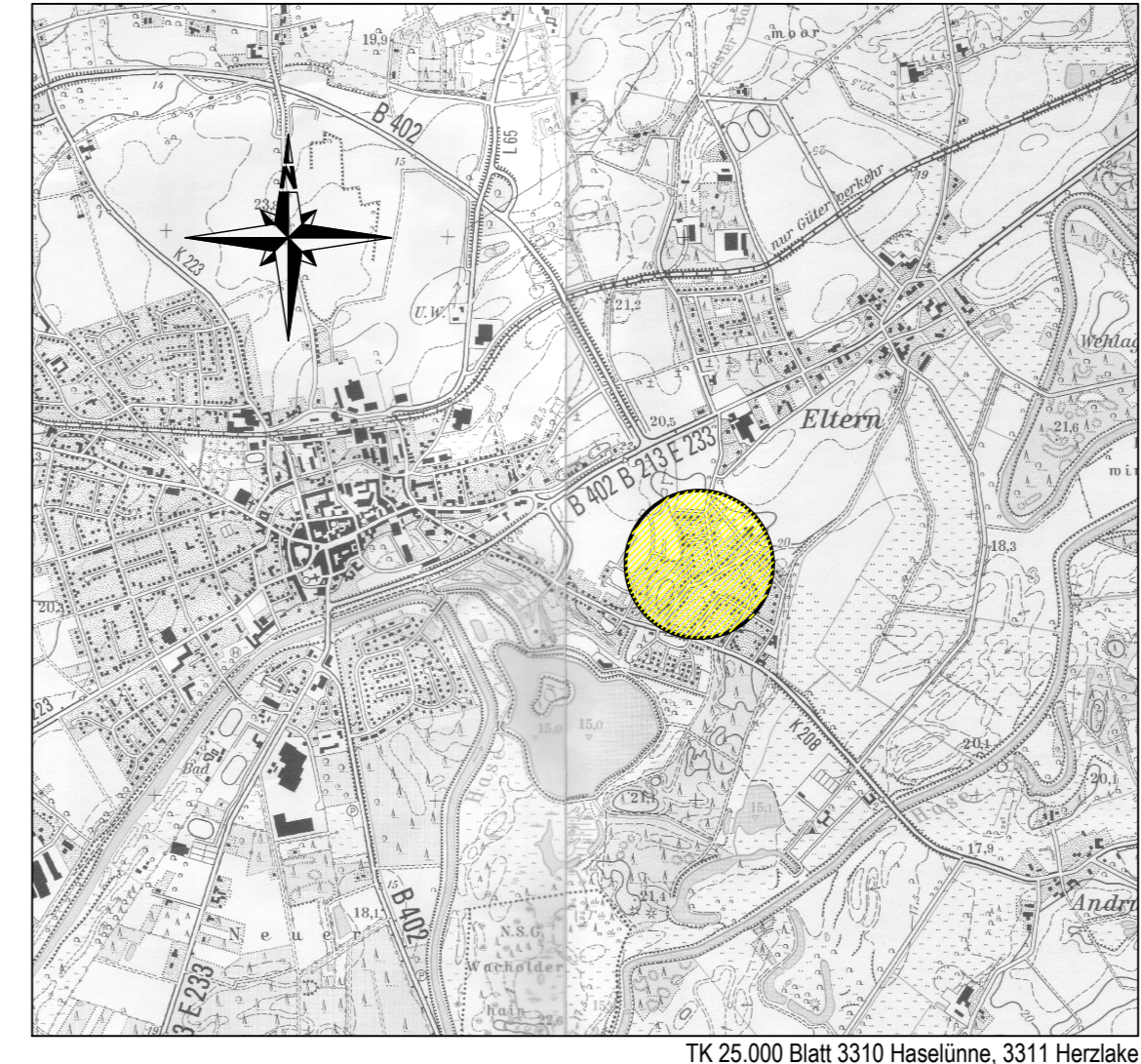
## Stadt Haselünne

### Der Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 2.1

### "Westeresch", 1. Änderung, Ortschaft Eltern

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



Stand: 15.03.2018

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