

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den Straßenverkehrsflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.2 Maximale Traufhöhe (TH)
Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) von 4,25 m ist die Oberkante der Andruper Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

1.3 Verkehrslärmschutz
Der südliche Teil des Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der Andruper Straße (K 208) belastet. In den in der Planzeichnung gem. DIN 4109 generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) sind mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße $R_{w,res}$ erforderlich:
im Lärmpegelbereich IV (LPB IV)
 $R_{w,res} = 40$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 $R_{w,res} = 35$ dB für Büroräume und ähnliches
im Lärmpegelbereich III (LPB III)
 $R_{w,res} = 35$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 $R_{w,res} = 30$ dB für Büroräume und ähnliches
Für öffentbare Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z.B. über schalldämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über eine lärmabgewandte Fassade sichergestellt sein.
Schützenswerte Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone sind im Lärmpegelbereich III nur an einer der Andruper Straße abgewandten Gebäudeseite, d.h. im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude, zulässig.

Allgemeine Regelung
Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.
Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten.

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

1.4.1 Festgesetzte Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m um den Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanzpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)

2.1 Dachform und -neigung
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 35° - 45° auszubilden.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Andruper Straße, 2. Erweiterung" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Andruper Straße", 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.10.1990, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde
Sollten bei 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

3.3 Artenschutz
Eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen von Bodenbrütern unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Juli 2016,
können bei der Stadt Haselünne (Rathausplatz 1, 49740 Haselünne) eingesehen werden.

3.5 Sichtdreieck (gemäß RAS 06)
Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan "Andruper Straße, 2. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 11.10.2017
L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 01.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Andruper Straße, 2. Erweiterung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 05.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Haselünne, den 11.10.2017
L.S. gez. Schröder
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 28.09.2017
gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung 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 öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.2017 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 12.05.2017 bis 12.06.2017 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Haselünne, den 11.10.2017
L.S. gez. Schröder
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 28.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Haselünne, den 11.10.2017
L.S. gez. Schröder
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 15.11.2017 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan "Andruper Straße, 2. Erweiterung" beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Haselünne, den 21.11.2017
L.S. gez. Schröder
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

Landkreis Emsland
Gemeinde: Stadt Haselünne
Gemarkung: Haselünne
Flur: 17
Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: **Dipl. Ing. Norbert Klene**
Öffent. bestellter Vermessungsingenieur
Ostereich 40, 49716 Meppen
AZ: L 171003 - 2

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

© 2017 **LG LNL**
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
(Stand vom 22.02.2017)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 25.10.2017
L.S. Siegel gez. Klene
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

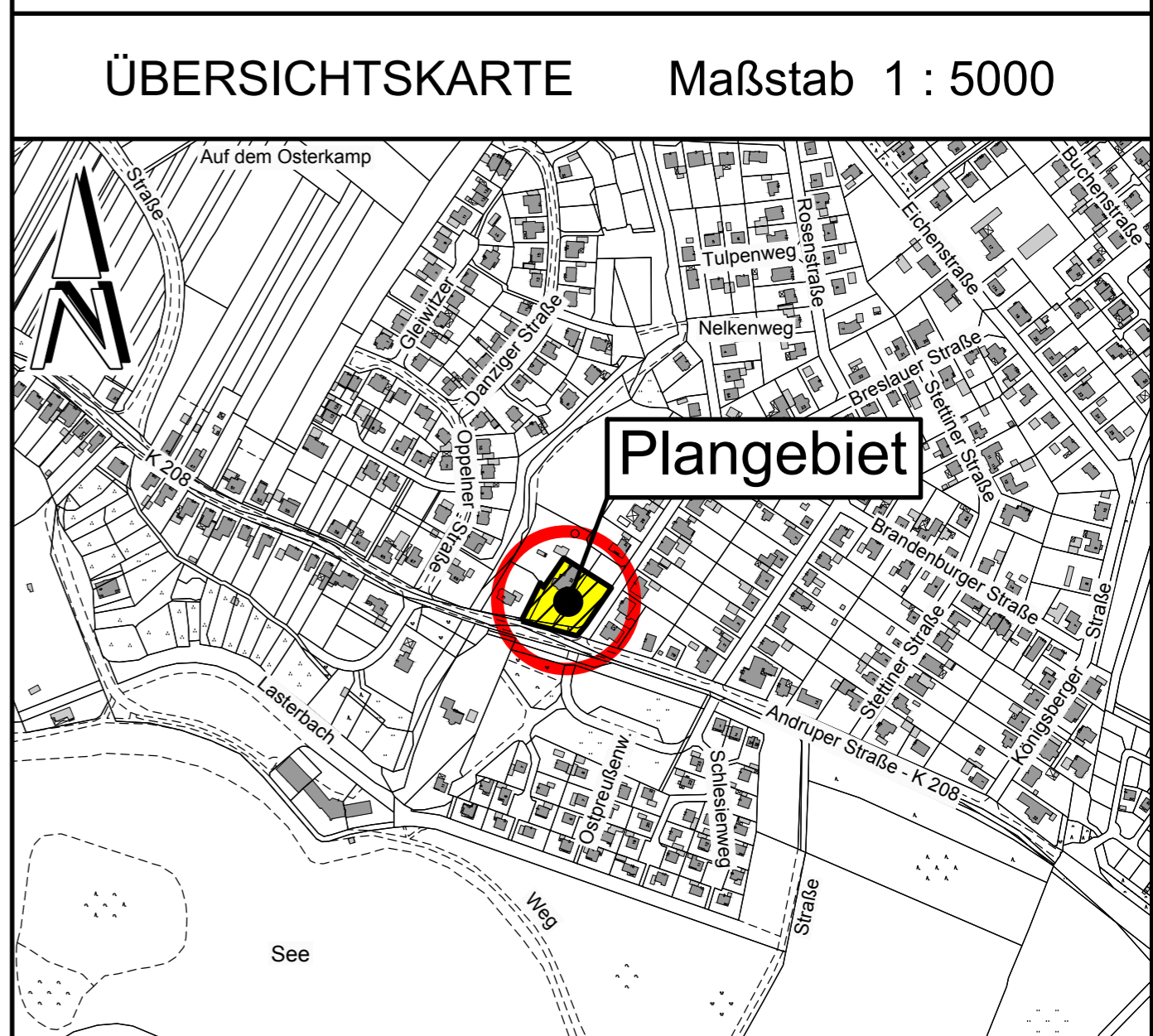
Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

WA Allgemeines Wohngebiet
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4 GRZ Grundflächenzahl
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O Offene Bauweise
TH = 4,25 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
Baugrenze
zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschosflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH)	



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Bebauungsplan
"Andruper Straße, 2. Erweiterung"

Mit örtlicher Bauvorschrift
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

BP_AndruperStr-2Erw.DWG