

# 1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

## 1.1 Kerngebiet (MK)

Im Kerngebiet (MK) sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss zulässig. Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Vergnügungsstätten i. S. d. § 7 Abs. 2 BauNVO sind im Kerngebiet nicht zulässig.

## 1.2 Abstandsflächen im MK zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück

Abweichend von der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO, i. d. F. vom 03.04.2012) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB im Kerngebiet (MK), zwischen den Gebäuden auf demselben Grundstück (§ 7 NBauO) Abstände von mindestens 1/4 H (H = Gebäudehöhe gem. § 5 NBauO) und mindestens 3 m einzuhalten.

Im Übrigen bleiben § 5 NBauO (Grenzabstände) und § 6 NBauO (Hinzurechnung benachbarter Grundstücke) unberührt und können weiterhin angewandt werden.

## 1.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Kerngebiet beträgt 29,0 m ü. NN. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftanlagen, Aufzugsschächte oder -türme, bleiben unberücksichtigt.

## 1.4 Verkehrslärmschutz

### Wohn- und Aufenthaltsräume

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) V und VI sind für schützenswerte Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
LPB VI erf. R'w,res	50 dB	45 dB
LPB V erf. R'w,res	45 dB	40 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist auf der Grundlage der DIN 4109 zu führen.

Bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen, wie Schlafräume und Kinderzimmer, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand der Fenster sichergestellt sein, z. B. über schallgedämpfte Lüftungssysteme.

### Außenwohnbereiche

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone/Dachterrassen oder Loggien sind im Plangebiet nur zulässig:

- auf den der Lärmquelle (Hasestraße) abgewandten Seiten im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder
- auf der der Lärmquelle zugewandten östlichen Gebäudeseite nur, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) geschützt werden. Die schallabschirmenden Maßnahmen müssen dimensioniert sein, dass sie die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes zur DIN 18005-1 tags reduzieren.

### Allgemeine Regelung

Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

# 2 Hinweise

## 2.1 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## 2.2 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

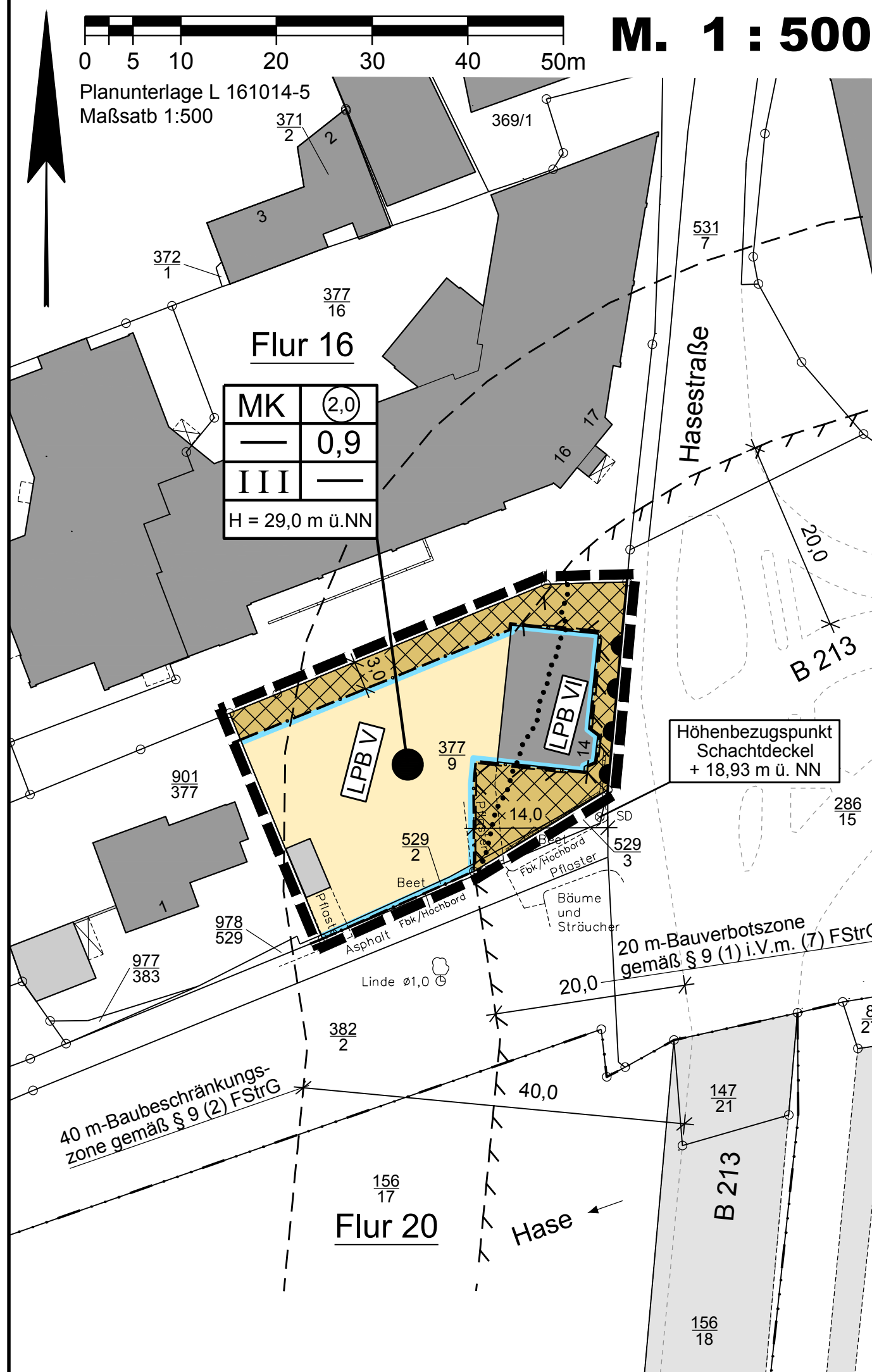
können bei der Stadt Haselünne (Rathausplatz 1, 49740 Haselünne) eingesehen werden.

## 2.3 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

## 2.4 Bundesstraße

Von der Bundesstraße 213 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.



# 3 Nachrichtliche Übernahmen

## 3.1 Bauverbotszone

20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 7 FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. von § 14 Abs. 1 BauNVO.

## 3.2 Baubeschränkungszone

40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan "Am Haseufer", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 22.03.2017

L.S. gez. Schräer  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Haseufer" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 22.03.2017

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 16.03.2017

gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 01.12.2016 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 23.12.2016 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 05.01.2017 bis 06.02.2017 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Haselünne, den 22.03.2017

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 16.03.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den 22.03.2017

L.S. gez. Schräer  
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am .....31.03.2017... bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan "Am Haseufer" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haselünne, den 18.04.2017

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

Landkreis Emsland  
Gemeinde: Stadt Haselünne  
Gemarkung: Haselünne  
Flur: 16 Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: **Dipl. Ing. Norbert Klene**  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
Osteresch 40, 49716 Meppen AZ: L 161014 - 5

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2016 **GLBL**  
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 15.09.2016)  
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 12.04.2017  
L.S. gez. Klene  
Siegelt  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

# Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

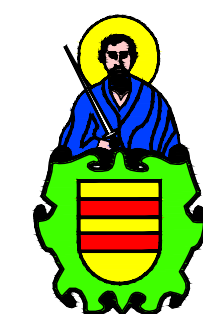
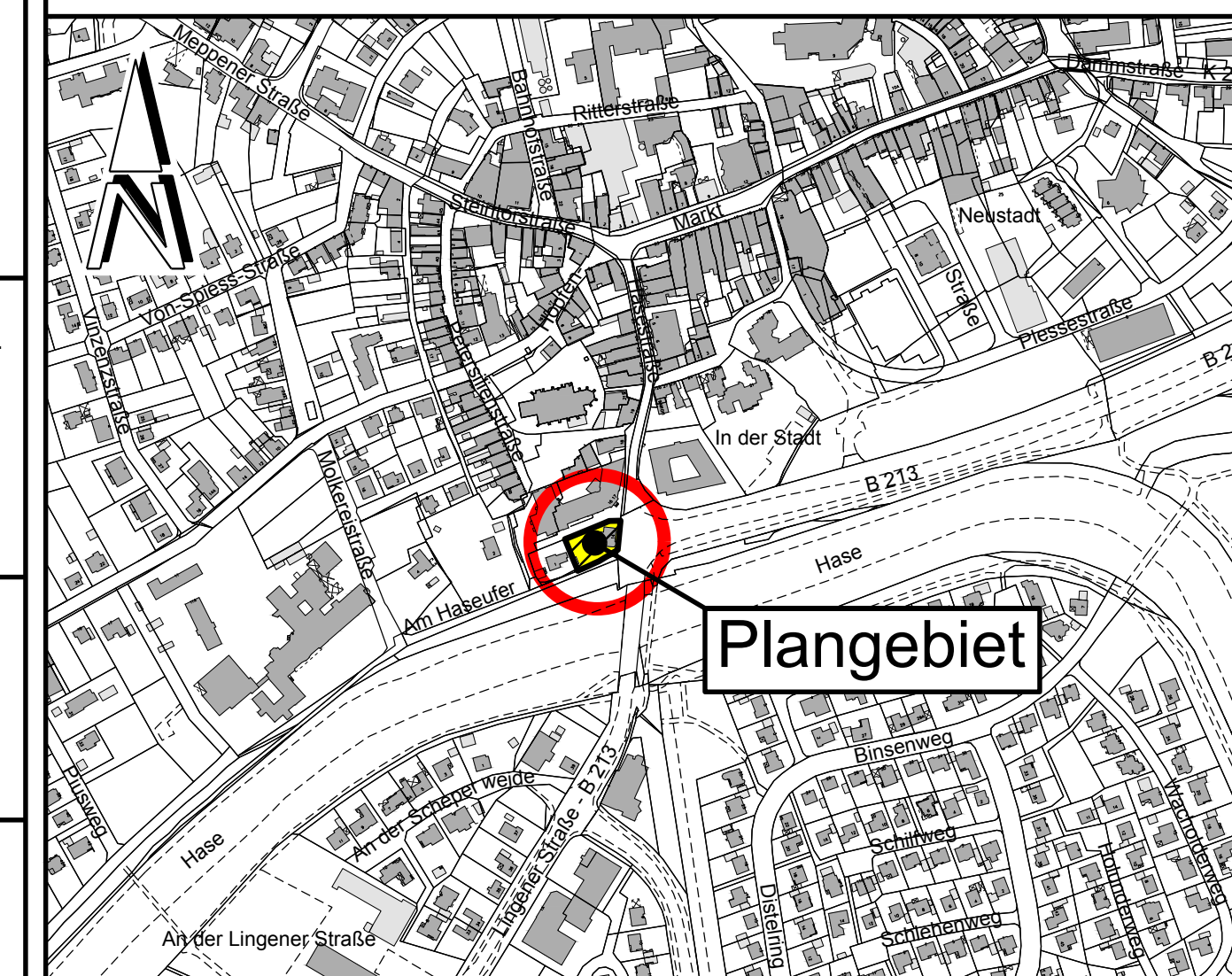
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	MK	Kerngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	H	Höhe baulicher Anlagen über Normal Null als Höchstmaß
		Baugrenze
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche VI und V (LPB VI und LPB V)

## Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

# ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**STADT HASELÜNNE**  
Rathausplatz 1  
49740 Haselünne

# Bebauungsplan " Am Haseufer "

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)