



Planzeichenerklärung

- Bestandsangaben**
- vorhandene Gebäude/Bauwerke
 - Gebäude/Bauwerke nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- MU Urbane Gebiete
 - Urbane Gebiete (nicht überbaubare Grundstücksfläche)
 - Urbane Gebiete Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche)

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Geschossflächenzahl, Höchstmaß
 - Grundflächenzahl, Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
 - OK 10,50m max. Höhe des Gebäudes über fertigen Fußboden des Erdgeschosses

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- offene Bauweise
 - Baugrenze

- 4. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Garagen
 - Gemeinschaftsanlagen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche IV und V (LPB IV und LPB V)
- Überschreitungsbereich des Lärmpegelwertes von 63 dB(A) am Tag für Urbane Gebiete

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Fahrbahnrand Bundesstraße 213
 - 20m Bauverbotszone § 9 Abs. 1 FStrG
 - 40m Baubeschränkungszone § 9 Abs. 2 FStrG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Haselünne diese 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30.3 "Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I" im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung und den nebstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stadt Haselünne
Haselünne, den _____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30.3 "Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den _____
Bürgermeister

Der Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30.3 "Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I" wurde ausgearbeitet von:

Rücken & Partner Ingenieurgesellschaften
Industriestraße 26a - 49716 Meppen
Tel. (05931) 99 89 200 - Fax. (05931) 99 89 209
eMail: info@rup-gruppe.de
Meppen, den _____
Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieser 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30.3 "Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ unterrichtet und zur Äußerung bis zum _____ aufgefordert worden.

Haselünne, den _____
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30.3 "Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I" und der Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Haselünne, den _____
Bürgermeister

Die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30.3 "Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden und damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Haselünne, den _____
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung -nicht- geltend gemacht worden.

Haselünne, den _____
Bürgermeister

1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der Pflasterstraße, gemessen in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, betragen.
- 1.2 Überschreiten der Baugrenzen**
Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit vorspringenden Bauteilen (Erker, Windfang, Balkon usw.) um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- 1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
Auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

- 1.4 Ausschluss Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**
Im Urbanen Gebiet (MU) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
• Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
• Bordelle, Dimenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen.

- 1.5 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO - Einzelhandel**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplatzes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment nachfolgender Liste (Haselünner Liste) entspricht:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente:**
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Bäckereien, Metzgerei
 - Apotheken (Arzneimittel)
 - (Schnitt) Blumen
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-, Parfümerieartikel, Reformwaren
 - Tiermahrung (mit Heim- und Kleintierfutter, inkl. Hygienemittel)

- Zentrenrelevante Sortimente:**
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
 - Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
 - Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
 - Textilien (Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche, Schneiderbedarf, Handarbeiten, Stoffe, Dekorations-/Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
 - Vorhänge und Gardinen
 - Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltswaren und -artikel)
 - Einrichtungsgegenstände
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Bücher
 - Zeitschriften und Zeitungen
 - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Organisationsmittel)
 - Bespielte Ton- und Bildträger
 - Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte); Sportbekleidung und-schuhe
 - Spielwaren (ohne Videospielkonsole)
 - Hobbyartikel, Künstler- und Bastelbedarf
 - Bekleidung (inkl. Pelz-/Kürschnerwaren, Miederwaren)
 - Schuhe (ohne Sportschuhe)
 - Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Blumen (Schnittblumen, Blumenbindererzeugnisse, Trockenblumen)
 - Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren)
 - Augenoptik
 - Foto- und optische Erzeugnisse (inkl. Zubehör, ohne Augenoptik)
 - Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
 - Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
 - Antiquariate

- 1.6 Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)**
Im Urbanen Gebiet (MU) sind von der Regelung in 1.5 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist, aus eigener Herstellung stammt und der Vertrieb der Ware nicht die Hauptnutzung darstellt.

- 1.7 Zulässige branchentypische Randsortimente (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)**
Im Urbanen Gebiet (MU) sind abweichend von der Regelung in 1.5 - branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, ausnahmsweise zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfäche einnehmen, wobei einzelne Sortimente einen Artikel von max. 4 % der Verkaufsfäche nicht überschreiten dürfen.

- 1.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten der Stadt Haselünne (Regenwasserkanal) festgesetzt. Sie sind von jeglicher Überbauung und Bäumen freizuhalten.

- 1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 - 75 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
Wenn im Überschreitungsbereich (Lärmpegelwert über 63 dB(A) am Tag) Balkone und Terrassen geplant werden, müssen bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz der Balkone und Terrassen installiert werden, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß Rw ≥ 25 dB(A)).

Planunterlage

Geschäftsjahr L4 - 259/2020

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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
© 2020 LGLN

Gemeinde: Haselünne (Stadt)
Gemarkung: Haselünne
Flur: 15

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 02.09.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den _____ (1.5)
Bürgermeister

2. Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geneigten Dächern nur Dachziegeln oder Dachsteine mit nicht glänzender 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.

Farbton „ROT“	Farbton „Braun“	Farbton „Grau“	Farbton „Schwarz“
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	7015 (Schiefergrau)	9004 (Signalschwarz)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	7016 (Anthrazitgrau)	9011 (Graphitschw.)
3002 (Kaminrot)	8002 (Sigmabraun)	7021 (Schwarzgrau)	
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	7022 (Umbragrau)	
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)		
3005 (Weinrot)	8007 (Rehbraun)		
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)		
3009 (Oxidot)	8011 (Nussbraun)		
	8012 (Rotbraun)		
	8014 (Sepiabraun)		
	8015 (Kastanienbraun)		
	8016 (Mahagonibraun)		
	8017 (Schokoladenbraun)		
	8019 (Goldbraun)		
	8022 (Schwarzbraun)		

2.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk oder in Putzbauweise auszuführen. Für die Gliederungszwecke ist die Verwendung von Holz und Metall bis zu maximal 1/3 der Wandfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme, die der aktiven Energiegewinnung dienen.

Farbmuster für Putzbauweise
Für die Außenwände sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

Farbton „Rot“	Farbton „Rotbraun“	Farbton „Hellgrau“	Farbton „Weiß“
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perlweiß)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidot)	7038 (Achatgrau)	1014 (Eifenbeinweiß)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)		1015 (Helleifenbeinweiß)
3002 (Kaminrot)	8004 (Kupferbraun)		9001 (Cremeweiß)
3003 (Rubinrot)	8012 (Rotbraun)		9002 (Grauweiß)
3013 (Tomatenrot)	8015 (Kastr. Braun)		9010 (Reinweiß)
	4002 (Rotviolett)		

Farbton „Hellgelb“	Farbton „Anthrazit“
1017 (Safrangelb)	7012 (Basaltgrau)
1021 (Rapsgelb)	7015 (Schiefergrau)
	7024 (Graphitgrau)

- 2.3 Freileitungen**
Leitungen, z. B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

- 2.4 Dach- und Oberflächenwasser**
Das nicht als Brauchwasser genutzte anfallende Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Nicht versickerbares Oberflächenwasser kann unter Vorschaltung einer Rückhalteeinrichtung auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser direkt von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.#

- 2.5 Einfriedungen**
Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.

- 2.6 Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

3. Hinweise

- 3.1 Gesetzliche Grundlage**
Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), das Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, zuzulezen.

- 3.2 Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Arbeiten gestattet.

- 3.3 Artenschutz**
Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober durchgeführt werden. Vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

- 3.4 Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Landkämpfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

- 3.5 Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraßen nicht errichtet werden
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abtragungen größeren Umfangs),
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

- 3.6 Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
Gemäß § 9 Abs. 2 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- 3.7 Emissionen**
Von der Bundesstraße 213 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

- 3.8 Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter**
Die genannten DIN-Normblätter können bei der Stadt Haselünne (Rathausplatz 1, 49740 Haselünne) eingesehen werden.



Stadt Haselünne
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Bebauungsplan Nr. 30.3
"Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I" 3. Änderung, der Stadt Haselünne mit örtlichen Bauvorschriften
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Rücken | Partner Ingenieurgesellschaften
49716 Meppen, Industriestraße 26a
Tel. (05931) 99 89 200 - Fax. (05931) 99 89 209
eMail: info@rup-gruppe.de
Stand: 12.10.2020