

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

1.1 Mischgebiet (MI)
Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

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

1.3 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), einschließlich Attika, beträgt 7,00 m über der Sockelhöhe (SH). Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind untergeordnete Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.
Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) beträgt 9,50 m über der Sockelhöhe (SH). Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.4 Zahl der Wohnungen
Je Einzelhaus sind höchstens vier Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Haus einer Hausgruppe sind ebenfalls höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.5 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Caragen und offene Kleingärten (Carports/ überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

Diese Anlagen dürfen an städtischen Fuß- und Radwegen mit einem Abstand von mind. 1,0 m errichtet werden.

1.6 Verkehrslärmimmissionen
Die in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV sind für die Obergeschosse bei freier Schallausbreitung ermittelt.

Schallschutz von Aufenthaltsräumen
In den Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV sind in den Obergeschossen für Neubauten bzw. bau-genehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße R' w,ges 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 Außen-lärmpegel 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 3 columns: Spalte, 1, 2; Zeile, Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel L\_a in dB. Values: 3 III 65, 4 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 4109-2:2018-01 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.

Schallschutz von Schlafräumen
In den Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV sind in den Obergeschossen bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern vor Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte, ggf. fenster-unabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung von Schlafräumen entweder über die von der Hammer Straße vollständig abgewandte Fassadenseite oder über ansonsten ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
Im WA\* und MI\* sind in den Obergeschossen, sowie in den gekennzeichneten Bereichen (rote Schraffur) im Erdgeschoss bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Dazu sind in diesen Bereichen die Außenwohnbereiche auf den der Hammer Straße vollständig abgewandten Fassadenseiten der Gebäude einzurichten.

Als schallschirmende Maßnahme kann alternativ dazu die Anordnung von zusätzlichen schallschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien, vorgelagerte vorhandene Baukörper) auch im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

1.7 Gewerbelärmimmissionen
Im gesondert gekennzeichneten lärmbelasteten Bereich des allgemeinen Wohngebietes, südwestlich der 41 dB (A)-Linie, sind für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 ohne Einzelnachweis keine offenbaren Fenster vor schützenswerten Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 zu den der Lärmquellen nicht vollständig abgewandten Fassaden zu zulässig.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten (z. B. schallschirmende Hindernisse, Lärmschutzwände oder Lärmschutzwände) ausreichen, oder auf lärmindernde Maßnahmen verzichtet werden kann.

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

1.8.1 Private Grünfläche Lärmschutzwall (LSW)
Im Bereich der privaten Grünfläche "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über der Fahrbahnoberkante der Hammer Straße anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste 1 table with 4 columns: Pflanzname, Bergahorn, Prunus spinosa, Schlehe, etc.

1.8.2 Private Grünfläche - Regenwasserrückhalteanlage
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Die Regenwasserrückhalteanlage ist intensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.8.3 Straßenräume
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist mindestens ein hochstammiger Laubbau der Pflanzliste 2 je 200 m² Verkehrsfläche zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzliste 2 table with 4 columns: Pflanzname, Acer platanoides, Acer campestre, Carpinus betulus, etc.

1.8.4 Festgesetzte Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m vom 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 Gehölz-anpflanzung vorzunehmen.

Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z. B. bei Kabelverlegungsarbeiten, sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)

2.1 Einfriedungen
Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen (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 Einfriedung, zulässig.

2.2 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterböden sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) und im Mischgebiet (MI) die zulässige Grundfläche von 60 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,6) nicht überschreitet.

2.3 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung 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: Farbrton, Farbrton "Rot", Farbrton "Braun", Farbrton "Gru", Farbrton "Schwarz". Lists RAL color codes and names.

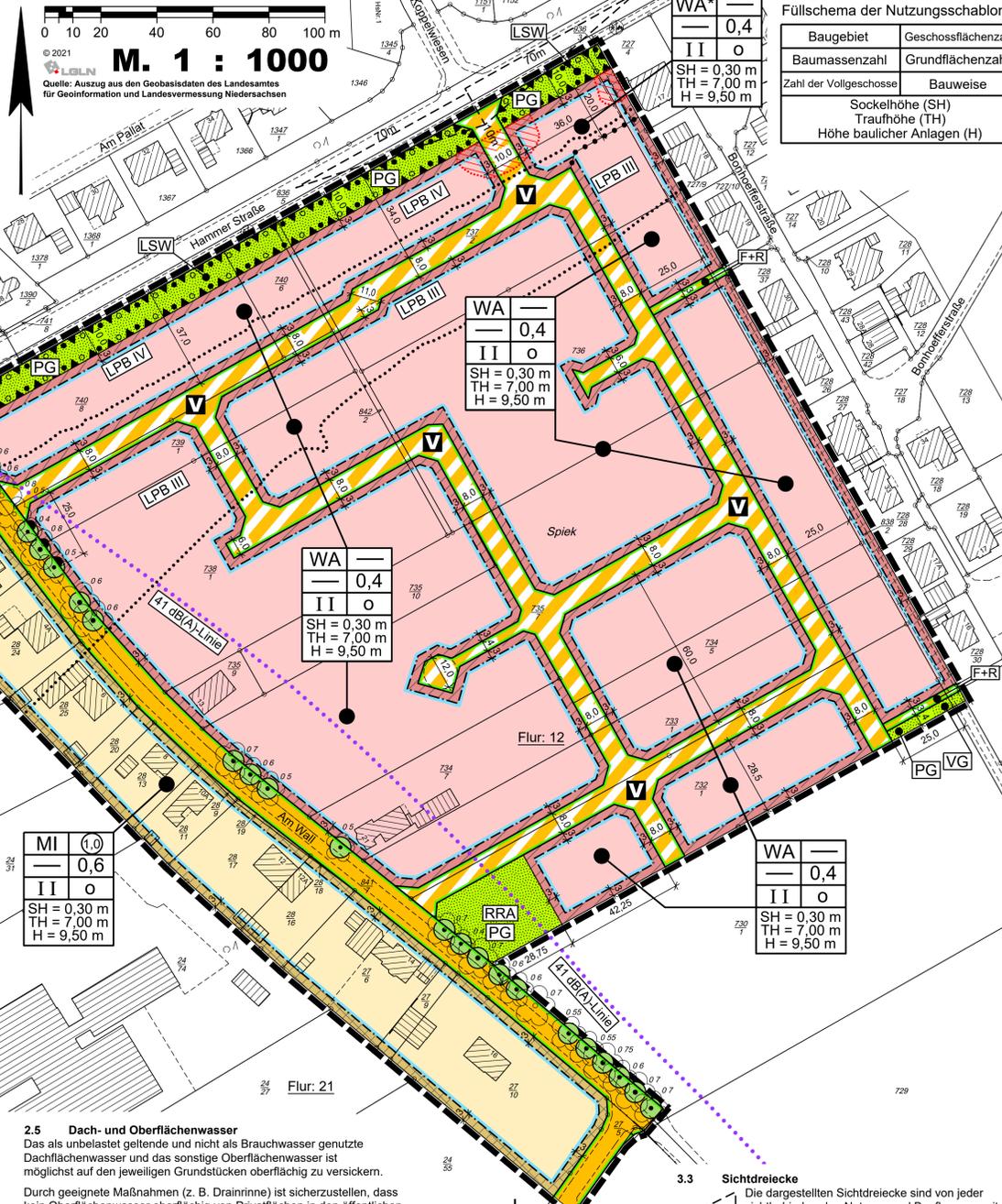
2.4 Außenwandflächen
Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk, in Putzbauweise oder in Holzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Metall, Kunststoff, Beton, Naturstein und Schichtstoffplatten (z. B. "Trespa") bis zu maximal 1/3 der Wandflächen zulässig.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme die der aktiven Energiegewinnung dienen.

Farbmuster für Putzbauweise
Für die Außenwandflächen in Putzbauweise 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: Farbrton "Rot", Farbrton "Rotbraun", Farbrton "Hellgrau", Farbrton "Weiß". Lists RAL color codes and names.

Table with 2 columns: Farbrton "Hellgelb", Farbrton "Anthrazit". Lists RAL color codes and names.



3.3 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

2.5 Dach- und Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern.

Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächlich von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

2.6 Anzahl der Stellplätze je Wohnung

Auf den jeweiligen Wohnbaugrundstücken sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Es ist auf ganze Stellplätze aufzurunden.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 77 treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Industriegebiet Hammer Tannen", genehmigt am 15.09.1965 und rechtskräftig seit dem 28.09.1965, einschließlich der Festsetzungen der 1. Änderung, 2. Änderung und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Hammer Tannen", sowie die Festsetzungen der 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.05.1987 und der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen Hammer Straße und Hase", außer Kraft.

3.2 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

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 (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 77 "Am Wall", der Stadt Haselünne, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den .....
Bürgermeister .....

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Am Wall", der Stadt Haselünne beschlossen.

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

Haselünne, den .....
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 .....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Haselünne, den .....
Bürgermeister .....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 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 ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Haselünne, den .....
Bürgermeister .....

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am ..... bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 77 "Am Wall", der Stadt Haselünne beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 77 in Kraft.

Haselünne, den .....
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 .....

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 - 299 / 2021
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde: Haselünne (Stadt)
Gemarkung: Haselünne
Flur: 12

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 12.10.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den ..... (L.S.)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen-

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Legend table with 2 columns: Symbol, Beschreibung. Includes symbols for Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Nicht überbaubare Grundstücksflächen, etc.

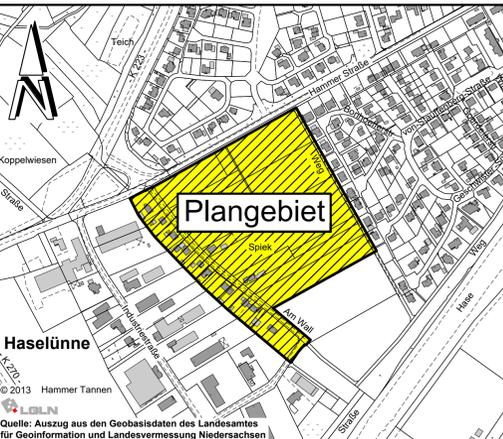
Table with 2 columns: Symbol, Beschreibung. Includes symbols for GFZ, GRZ, Z, SH, TH, H, O, etc.

Table with 2 columns: Symbol, Beschreibung. Includes symbols for Offene Bauweise, Baugrenze, Straßenverkehrsfläche, etc.

Table with 2 columns: Symbol, Beschreibung. Includes symbols for Private Grünflächen (RRA, VG), Umgrenzung von Flächen, etc.

Table with 2 columns: Symbol, Beschreibung. Includes symbols for Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, etc.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne
Stand: 07.01.2025

Bebauungsplan Nr. 77
" Am Wall ",
der Stadt Haselünne

Mit örtlichen Bauvorschriften
- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -