

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind im Mischgebiet nicht zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufhöhe im Plangebiet (MI) beträgt 30,5 m ü. NN und die maximale Firsthöhe 35,5 m ü. NN.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Der obere Bezugspunkt ist der First.

Die maximale Traufhöhe darf im Mischgebiet (MI) durch Dacheinschnitte um bis zu 2,2 m überschritten werden, wenn diese eine Dachrandausbildung mit der festgesetzten Dachneigung erhalten und diese Dachfläche mindestens 1 m hoch ist (senkrecht gemessen).

Im gesondert gekennzeichneten Bereich des MI darf die maximale Traufhöhe um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen gelten nicht für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftanlagen, Aufzugsschächte oder -türme. Für solche Anlagen wird ein zu den festgesetzten Höhen um 10,5 m höherer Höchstwert festgesetzt.

Bei der im Erdgeschoss mit einem Leitungsrecht für die Leitungsträger zu belastenden Fläche muss die lichte Höhe mind. 2,5 m über Geländehöhe betragen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Soweit die Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einem Flachdach errichtet werden dürfen (sh. Festsetzung Nr. 2, § 1 Nr. 5a) beträgt die maximale Gebäudehöhe 33,5 m ü.NN.

1.3 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen (TGa) darf die Straßenverkehrsfläche durch Gebäudeteile einer Tiefgarage unterbaut werden.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Hinweis: Diese Anforderungen gelten auch für alle baulichen Anlagen die nach dem Landesbaurecht genehmigungsfrei sind.

§ 1 Anforderungen an Gebäude im Geltungsbereich

1. Fassadeneinheiten

a) Fassadeneinheiten müssen unterschiedlich sein und dürfen nicht in gleicher Form nebeneinander wiederholt werden.

Zur Differenzierung können unterschiedliche Fenstergrößen, Fenstergliederungen und Fassadenrisen Verwendung finden. Als Fassadeneinheit ist eine straßen-seitige optische Gebäudebreite von maximal 16 m anzusetzen.

2. Gliederung der Fassadeneinheiten

a) Die Fassaden müssen zwischen Fassadenaufsetzecke und nächstliegender Wandöffnung Wandstücke von mind. 50 cm Fertigmaß aufweisen, dies gilt auch für das Erdgeschoss.

b) Der seitliche Abstand zwischen den Wandöffnungen muss mind. 50 cm Fertigmaß betragen, der seitliche Abstand zwischen Wandöffnungen im Bereich einer Giebelfläche muss mind. 24 cm betragen.

3. Wandöffnungen (Arkaden, Türen, Tore, Schaufenster, Fenster)

a) Es sind Wandöffnungen bis zu einer Breite von 3,0 m Fertigmaß zulässig. Hinter Arkaden sind breitere Wandöffnungen zulässig.

b) Bei Glasflächen, die über das unter a) genannte Maß hinausgehen und nicht hinter Arkaden liegen, sind senkrechte Gliederungen durch Sprossen oder Pfeiler vorzusehen.

c) Alle Öffnungen müssen an ihrer Unterseite 2 rechte Winkel aufweisen und bezogen auf die senkrechte Achse symmetrisch sein. Ausgenommen von dieser Regel sind Wandöffnungen im oberen Drittel des Fassadengiebels bei Satteldächern.

4. Kragplatten und Markisen

a) Kragplatten als Vordächer und Balkone sind straßenseitig an der Ritterstraße nicht zulässig.

b) Markisen sind sowohl feststehend als auch beweglich zulässig.

5. Dächer

a) Die Hauptdächer sind mit einer Dachneigung von mind. 38 ° herzustellen. Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Dachflächen bzw. Dachaufbauten bis zu einer Größe von insgesamt max. 40 qm sind von der Mindestdachneigung ausgenommen. Im gesondert gekennzeichneten Bereich des MI können die Gebäude bzw. Gebäudeteile auch mit Flachdach errichtet werden.

b) Dachflächenfenster, die mit einem Abstand von mind. 1,5 m in zum Straßenraum hin geneigten Dächern liegen, sind bis zu einer Einzelgröße von 0,7 qm zulässig. In anderen Dachflächen liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von mind. 1,0 qm Größe zulässig bei einem Zwischenabstand von mind. 1,5 m Fertigmaß.

c) Bei Dachgauben muss ein Abstand von mind. 1,0 m zwischen den einzelnen Gauben eingehalten werden.

d) Gauben sind bis zu einer Breite von 2,25 m Fertigmaß zulässig, dabei muss der Abstand zu Traufe, First und Ortgang mind. 60 cm betragen (waagrecht gemessen). Das Verhältnis von Breite zur Höhe der Ansichtflächen in der Gaube ist zwischen 1:1 und 1:1,5 frei wählbar.

e) Zwerchgiebel sind zulässig. Neigung der Dachflächen mindestens entsprechend der des Hauptdaches. Der Abstand der Wandöffnungen beträgt untereinander mindestens 24 cm, zur Wandaufsetzecke > 50 cm. Das Fensterformat ist entsprechend § 1 Nr. 3 c) auszubilden.

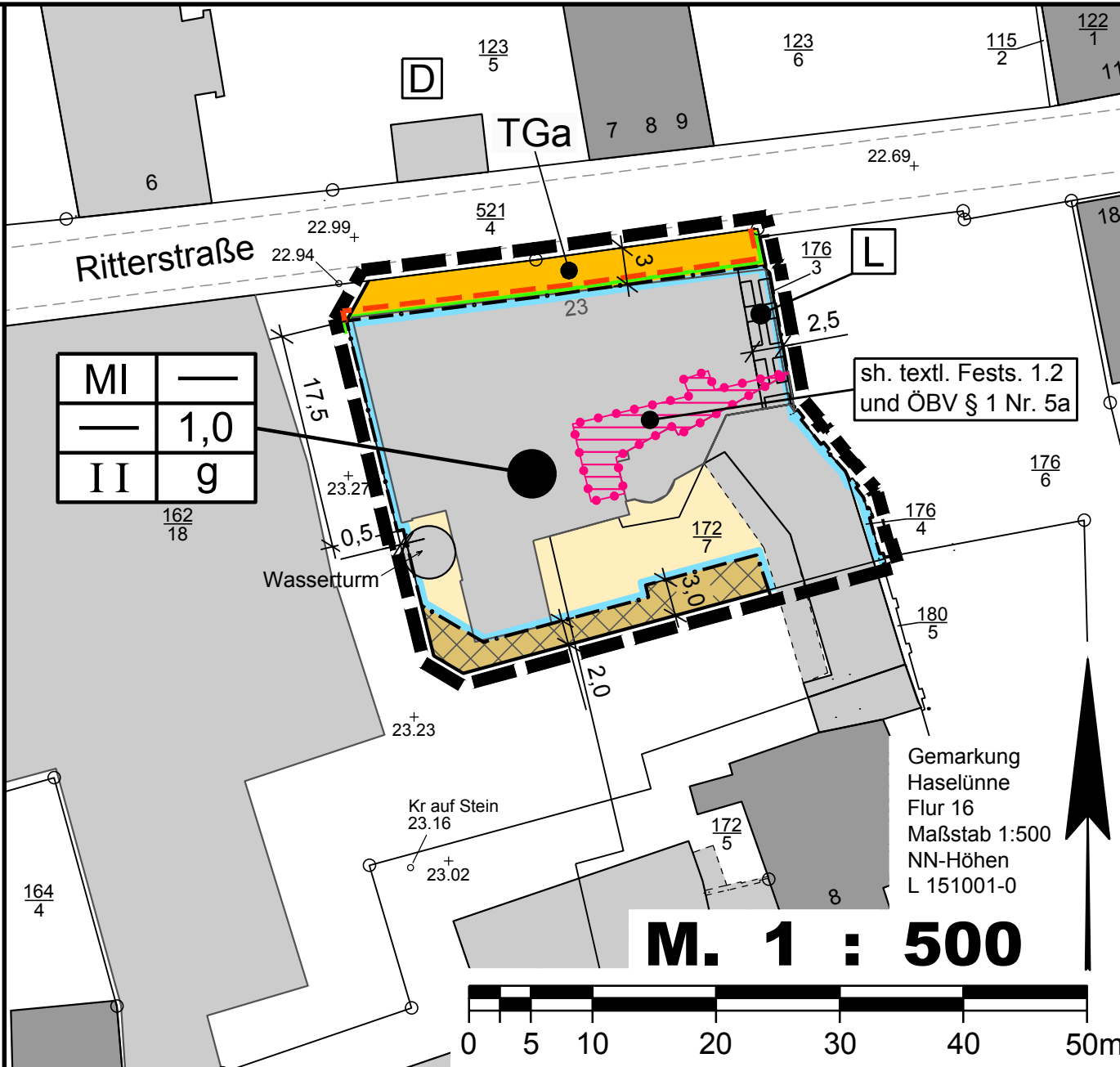
f) Sonnenkollektoren sind nur auf den der Ritterstraße abgewandten Dachflächen zulässig, wenn die Summe deren Flächen 50 v. H. der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigt. Der Abstand vom Giebel/Grat, First und Traufe muss mind. 1,0 m betragen. An den der Ritterstraße zugewandten Dachflächen sind Sonnenkollektoren nur mit einem Abstand von mind. 20 m zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche zulässig.

6. Material

a) Für die Wandflächen können verglaste Verblendsteine im Farbton rot entsprechend des Brennprozesses in unterschiedlicher Oberflächenstruktur in den Abmessungen bis zum Normalformat (NF) verwendet werden.

b) Gliederungselemente auf den Wandstücken sind wahlweise in glattem Putz, anstrichfähigem Beton oder in Sandstein auszuführen. Dabei sind pro Fassadeneinheit jeweils max. 20 % zulässig.

c) Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dachflächen sind nur rote, gebrannte, nicht glasierte Tonpfannen oder Betonpfannen zu verwenden. Reparaturen an vorhandener Bebauung sind von dieser Anforderung befreit.



6. Material

d) Folgende Materialien sind grundsätzlich für alle außen sichtbare Anbauteile nicht zulässig, ausgenommen Werbeanlagen:
- farbiger Wellkunststoff
- naturfarbendes oder metalleloxiertes Aluminium
- andere Materialien vortäuschende Bauelemente
- glatte oder glasierte Keramikplatten bzw. Spaltklinker
- polierte Natursteine aller Art
- naturbelassenes Asbestzementmaterial

7. Einzelantennen und Freileitungen

Freileitungen und außen sichtbare Radio- und Fernsehantennen sind zum Straßenraum der Ritterstraße hin nicht zulässig.

Spezialantennen, die evtl. für Gewerbetreibende erforderlich sind, sind nur im straßenabgewandten Bereich zulässig.

8. Warenautomaten

Warenautomaten sind nur in Hauseingängen zulässig.

§ 2 Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind oberhalb einer Höhe von 8 m über der Geländehöhe (Fensterbrüstung des 1. OG) nicht zulässig. Bezugshöhe ist die Geländehöhe in der Mitte vor der geplanten Werbeanlage. Am Wasserturm sind Werbeanlagen auch oberhalb der genannten Höhenbegrenzung zulässig.

b) Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schriftgröße von 60 cm und einer Breite bis 3,0 m angebracht werden, dabei dürfen die unterliegenden Fensterachsen nicht überschritten werden. Die Anordnung muss so erfolgen, dass ein Zusammenhang mit den Wandöffnungen deutlich wird. Am Wasserturm ist davon abweichend und unabhängig von den unterliegenden Fensterachsen Flachwerbung bis zu einer max. Schriftgröße von 1,0 m und einer Breite bis 4,0 m zulässig.

c) Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nicht die Gliederungselemente der Fassade überschneiden.

d) Werbeanlagen in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben sind zulässig. Bewegliche, sowie laufende Werbeanlagen, sowie Lichtwerbung mit Wechselschaltungen sind jedoch unzulässig. Auslegerwerbeanlagen dürfen ein Maß von 1,0 m Wandabstand und bei der Größe der Einzelflächen nicht überschreiten.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die § 1 und 2 dieser Satzung verstößt.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung" treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung", rechtskräftig seit dem 30.12.2016, 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.3 Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 NStrG verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

3.4 Altlast / Entnahme von Grundwasser

Das Plangebiet liegt angrenzend zum Altstandort "Chemische Reinigung Marktstr 11". Aus Gründen der Vorsorge sind Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.

Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und die Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

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 "Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 12.10.2017

L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung", 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 12.10.2017

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 28.09.2017

gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 22.06.2017 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 28.06.2017 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 07.07.2017 bis 08.08.2017 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 12.10.2017

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 28.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den 12.10.2017

L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 15.11.2017 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan "Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung", 1. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haselünne, den 20.11.2017

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

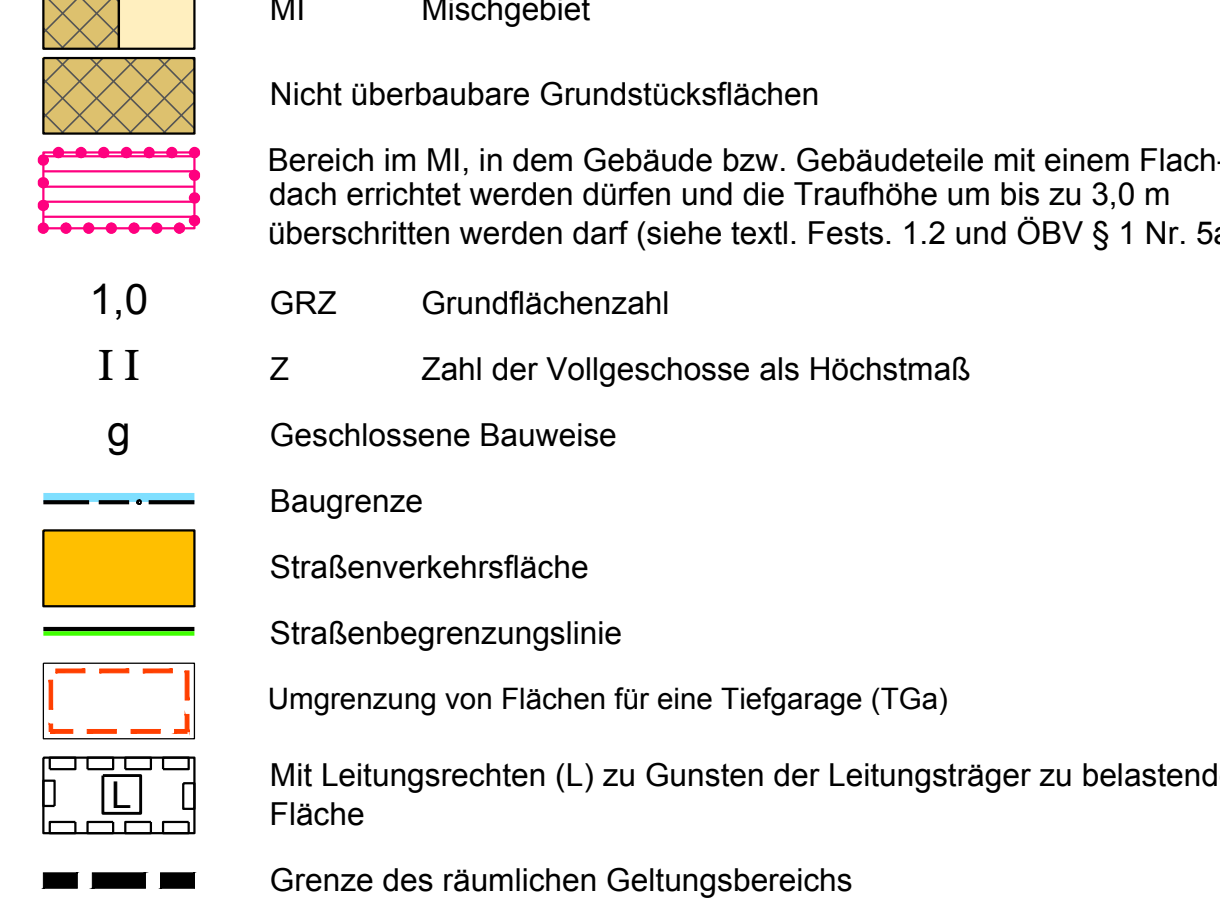
Bürgermeister

Landkreis Emsland
Gemeinde: Haselünne
Gemarkung: Haselünne
Flur: 16
Maßstab 1 : 1000
angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
Öffentl. besteller Vermessungsingenieur
Ostereich 40, 49716 Meppen
AZ: L 151001 - 0
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
(Stand vom 05.02.2015)
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. Schreiber
Öffentlich besteller Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990



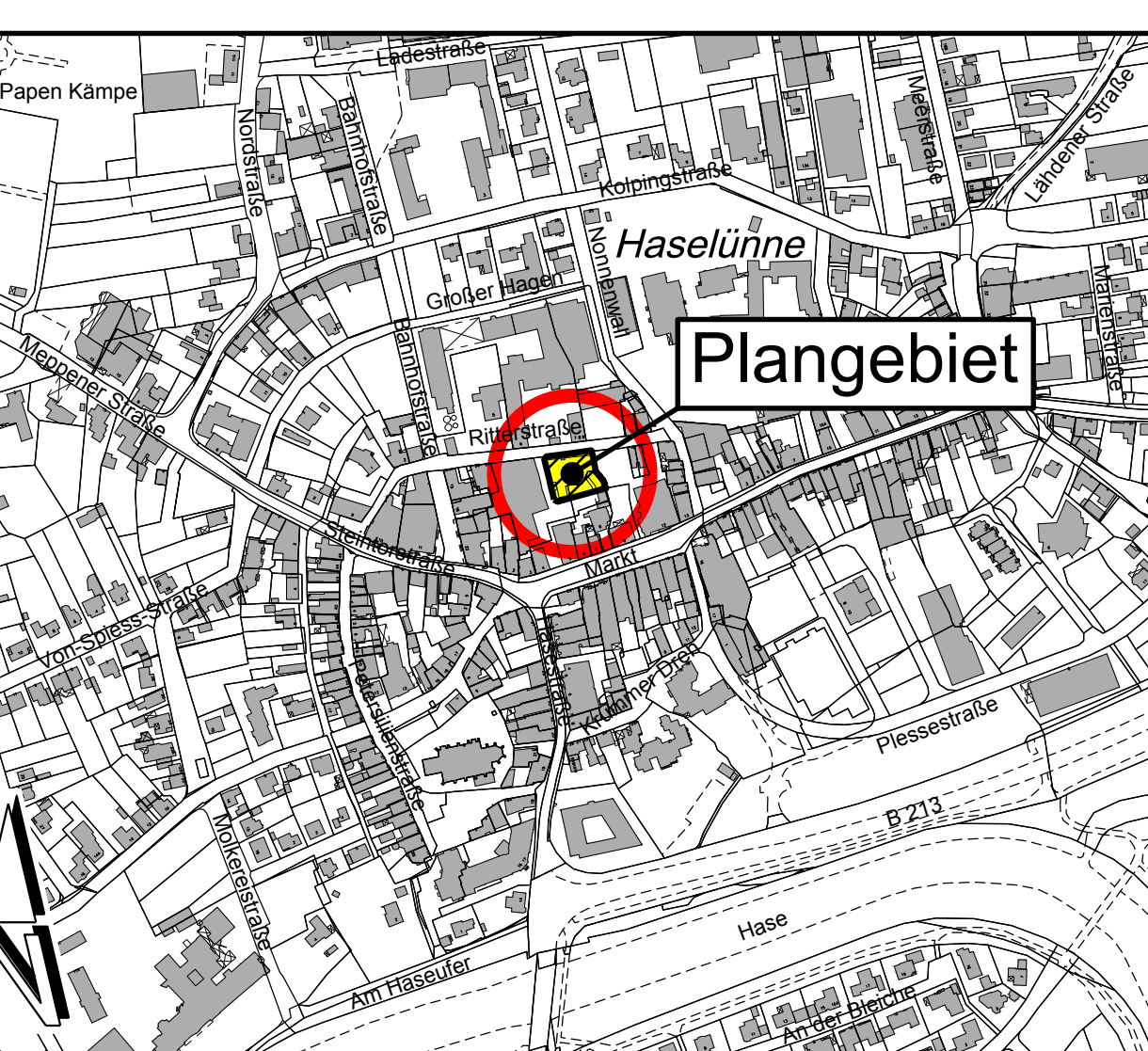
Hinweis:

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) bzw. Denkmalensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne
Bebauungsplan
" Zwischen Markt und Ritterstraße - Erweiterung ", 1. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)