

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Sondergebiet "Pferdehof und Ferienwohnungen"
Das Sondergebiet (SO) "Pferdehof und Ferienwohnungen" dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Pferdehaltung und den Reitsport sowie von Ferienwohnungen.

Zulässig sind:

- Pferdeställe für bis zu 20 Pferde, Reithallen, Reitplatz und Paddock;
- Lagergebäude und -flächen für Futtermittel und Stroh sowie Werkstätten, Lager- und Stellflächen für landwirtschaftliche bzw. reitsportbezogene Maschinen und Geräte;
- Maximal zehn Ferienwohnungen / Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 100 m²;
- Hofcafé / Kiosk, Terrasse u.ä. als der allgemeinen Zweckbestimmung zu- und untergeordnete Nutzung;
- sonstige untergeordnete Anlagen und Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, dazu zählen zum Beispiel: Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Spielgeräte und Spielplätze;
- Anlagen zur Hobby- bzw. Kleintierhaltung (§ 9 Nr. 19 BauGB).

1.2 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die Fahrhahnoberkante der Straße "Am Jugendheim" (K 207) mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7,0 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (SH). Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die maximale Firsthöhe (FH) für symmetrisch geneigte Dächer 9,0 bzw. 12,0 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (SH). Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einsseitig geneigt) entspricht die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe von 7,0 m.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Bauverbotszone Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

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

1.5.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.

1.5.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Als Anfangspflanzung ist eine Pflanze je 1,5 qm zu setzen. Es sind mindestens 4 Arten zu jeweils mindestens 10% zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.

1.5.3 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 gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

Pflanzliste			
Acer campestre	Feldahorn	Frangula alnus	Faulbaum
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Sandbirke	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche		

2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dacheindeckung und Außenwandflächen
Für die Dacheindeckung und die Außenwandfläche sind nur nichtreflektierende Materialien mit Farbtönen zu verwenden, die im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR liegen, Zwischentöne sind zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten und Solaranlagen.

Farbton "Rot"	Farbton "Braun"	Farbton "Grau"	Farbton "Grün"
3005 (Weinrot)	8011 (Nussbraun)	7013 (Braungrau)	6004 (Blaugrün)
3007 (Schwarzrot)	8012 (Rotbraun)	7022 (Umbragrau)	6005 (Moosgrün)
3009 (Oxidrot)	8014 (Sepiabraun)	7026 (Granitgrau)	6006 (Grauoliv)
3011 (Braunrot)	8015 (Kastanienbr.)		6007 (Flaschengrün)
	8016 (Mahagonibr.)		6008 (Braungrün)
	8017 (Schokoladenbr.)		6009 (Tannengrün)
	8019 (Graubraun)		6012 (Schwarzgrün)
	8022 (Schwarzbraun)		6014 (Gelboliv)
	8028 (Terrabraun)		6015 (Schwarzoliv)

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

2.3 Oberflächenentwässerung
Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort über eine belebte Oberbodenschicht in flachen naturnah gestalteten Mulden zu versickern. Dies ist ggf. durch entsprechende Regenrückhalteanlagen sicherzustellen. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

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

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde
Sollten bei den 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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).

3.2 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Haselünne (Rathausplatz 1, 49740 Haselünne) eingesehen werden.

3.3 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermause, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Darüber hinaus ist vor Abrissarbeiten zur Winterquartierszeit (ab September - Mai) durch einen Fledermauskundler im Vorfeld eine Überprüfung auf anwesende Tiere oder Spuren von Fledermäusen (Kot) erforderlich. Außerdem müssen, als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten für zu fallende Bäume (Brusthöhendurchmesser > 30 cm) je ein Fledermauskasten (Sommerquartiere, wartungsfreie Flachkästen) und je zwei Höhlenbrüternistkästen (1 Kasten Kohlmeise/Kleiber, Schlupflochdurchmesser 32 mm und 1 Kasten Blaumeise/Sumpffmeise, Schlupflochdurchmesser 26 mm) an Bäumen der direkten Umgebung angebracht werden (etwa 50 - 100 m Abstand zum Baufeld).

3.4 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.5 Einfriedung
Bis auf den Einmündungsbereich der neu zu widmenden Stadtstraße ist das Plangebiet entlang der K 207 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStRG).

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Bauverbotszone
Bauverbotszone gemäß § 24 (1/6) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

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. 8 (Westerloh) "Sondergebiet Pferdehof mit Ferienwohnungen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 10.10.2019

L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Westerloh) "Sondergebiet Pferdehof mit Ferienwohnungen" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 05.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 10.10.2019

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
Projekt: 18-7001
Werlte, den 26.09.2019

gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 20.05.2019 bis 24.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haselünne, den 10.10.2019

L.S. gez. Schräer
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 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 26.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Haselünne, den 10.10.2019

L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 14.02.2020 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 8 (Westerloh) "Sondergebiet Pferdehof mit Ferienwohnungen" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 8 (Westerloh) in Kraft.

Haselünne, den 27.02.2020

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.02.2018). 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.

Werlte, den 06.12.2019

Geschäftszeichen: 18-7001

Dipl.-Ing. Jörg Jüngerink, Öffentl. best. Verm.-Ing.

gez. Jüngerink L.S.

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung: Westerloh Flur: 6 Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk:
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph 5 und Paragraph 9 NVerMG vom 12.12.2002 - Nieders.GVBl. 1/2003).
Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

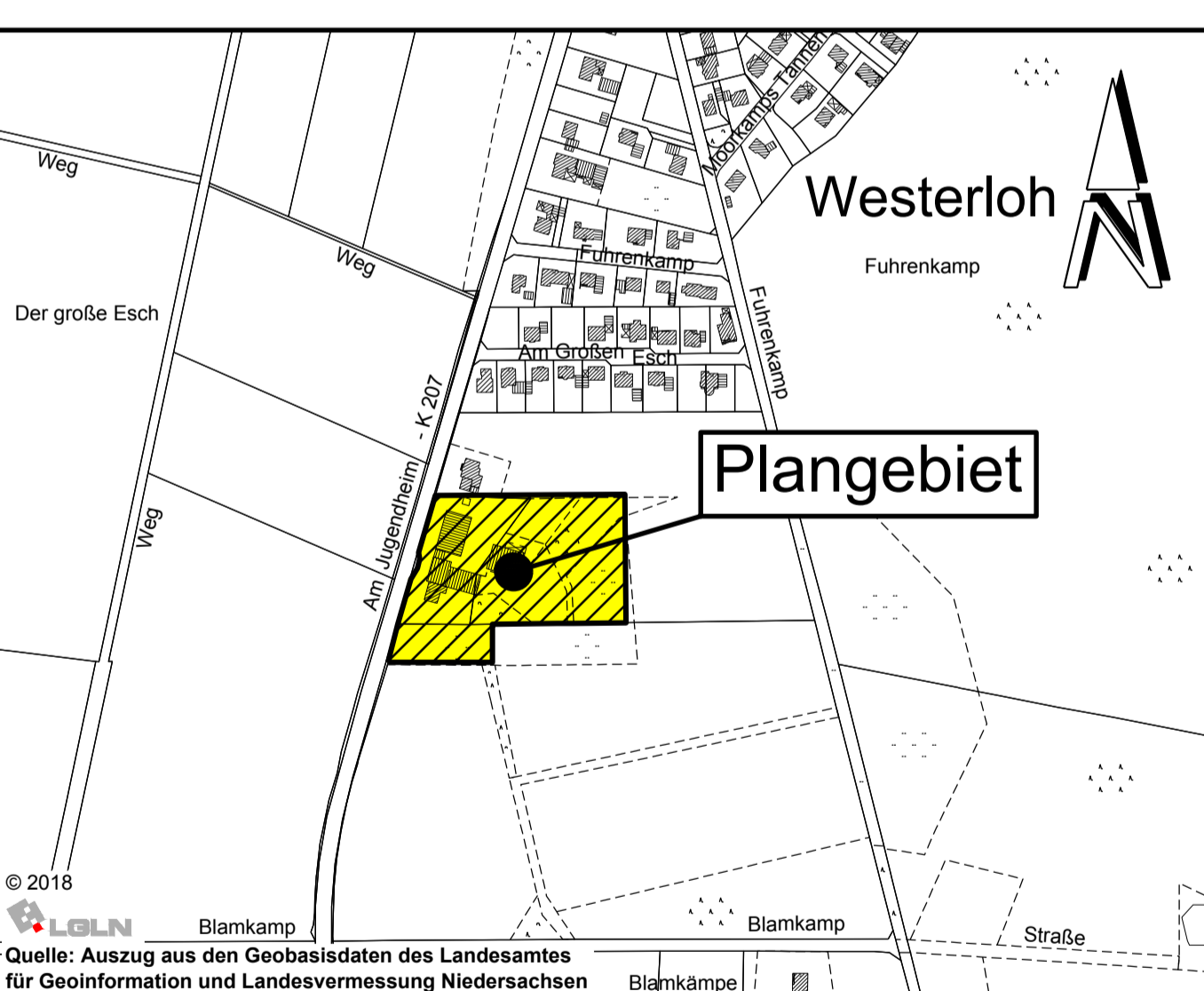
Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Bauzeichenerklärung 2017

- SO Sondergebiet - Pferdehof und Ferienwohnungen -
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH = 0,3 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH = 7,0 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 9,0 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Bebauungsplan Nr. 8
Ortsteil Westerloh
"Sondergebiet Pferdehof mit Ferienwohnungen"
Mit örtlichen Bauvorschriften