

Präambel
Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne am die Außenbereichssatzung "Dörgen" beschlossen.

Haselünne, den
Bürgermeister

Der Entwurf der vorliegenden Satzung wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951- 95 10 12

Werlte, den

Verfahrensvermerke

Beteiligung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der vorliegenden Satzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben.

Haselünne, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Haselünne hat diese Satzung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den
Bürgermeister

Inkrafttreten
Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diese Satzung "Dörgen" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Haselünne, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung 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

Zeichnerische Festsetzungen:

- Baugrenze für Wohngebäude
- Überbaubarer Bereich für Wohngebäude
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB III bis LPB VI)
- 64 dB(A) Schallpegellinie des Verkehrslärms tags (1. OG)

Außenbereichssatzung "Dörgen" gemäß § 35 Abs. 6 BauGB der Stadt Haselünne

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung umfasst mit ihrem Geltungsbereich die in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten Flächen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Textliche Regelungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung können Wohngebäude oder kleine Handwerks- oder Gewerbebetriebe unter folgenden Bedingungen zugelassen werden:

1. Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im Satzungsgebiet beträgt 1.000 qm.
2. Wohngebäude sind nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen und gewerbliche Anlagen sind, ausgenommen im Bereich der 20 m-Bauverbotszone, im Überschwemmungsgebiet der Mittelradde, und im FFH-Gebiet, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Es ist höchstens 1 Vollgeschoss zulässig.
4. Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche in roten und rotbraunen Farbtonen zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen und Wintergärten.
5. Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk, in Putzbauweise und in Holzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Metall bis zu maximal 1/3 der Wandflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme die der aktiven Energiegewinnung dienen.
6. Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit ihre Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.
7. Die Errichtung eines Gebäudes oder eine entsprechende Versiegelung des Bodens stellt einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG dar. Als Ausgleich ist in der auf die Bebauung folgenden Vegetationsperiode nach der vorgegebenen Pflanzliste eine neue Gehölzfläche anzulegen. Dabei sind pro qm versiegelter Fläche mind. 1 qm Gehölzfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Anfangspflanzung ist mindestens ein Gehölz pro 1,0 qm Fläche zu pflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu mindestens 15 % zu verwenden. Im Rahmen der Bauantragstellung ist die erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten.

Die Anwendung von § 35 BauGB insbesondere § 35 Abs. 4 bleibt im Übrigen von den Regelungen dieser Satzung unberührt. Insbesondere dürfen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Die ausreichende Erschließung muss gesichert sein.

Hinweise

1. Verkehrslärmschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm der nördlich und nordöstlich verlaufenden Bundesstraße 402 belastet. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Hinweis: Passiver Schallschutz nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Jan. 2018)

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB (A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches
(Lärmpegelbereich - LPB)		
bis 80 (LPB VI)	50	45
bis 75 (LPB V)	45	40
bis 70 (LPB IV)	40	35
bis 65 (LPB III)	35	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ von schutzbedürftigen Räumen

Hinweis:

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche stellen die Lärmsituation für die den Lärmquellen zugewandten Gebäudesseiten unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 10 dB für die Nachtzeit dar.

- Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
- Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-1 (2018-01), Kap. 7.1 Gleichung 6 zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.
- Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind die o.g. Anforderungen auch bei Belüftung, z.B. über schalldämpfende, ggf. fenster-unabhängige Lüftungseinrichtungen, sicherzustellen. Alternativ ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.
- Abweichungen von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte sind im Einzelfall mit entsprechendem Nachweis zulässig, soweit im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens die 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), Kap. 7.1 Gleichung 6 ermittelt und umgesetzt werden.

Außenwohnbereiche

Nördlich der gekennzeichneten 64 dB(A) Schallpegellinie sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen schützenswerte Außenwohnbereiche auf den vollständig abgewandten Fassadenseiten im Schallschatten der Gebäude anzuordnen. Als schallabschirmende Maßnahme kann alternativ dazu die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Die Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV tags zu reduzieren. Abweichungen sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Kartengrundlage: Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte

Landkreis: Emsland
Gemeinde: Stadt Haselünne
Gemarkung: Dörgen
Flur: 4
Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk:

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtl. Vermessungswesen (NVerM) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 5)

2. Abwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser ist über dezentrale Kleinkläranlagen entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

3. 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 440 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4. 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 Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Corylus avellana	Haselnuss	Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aucuparia	Eberesche

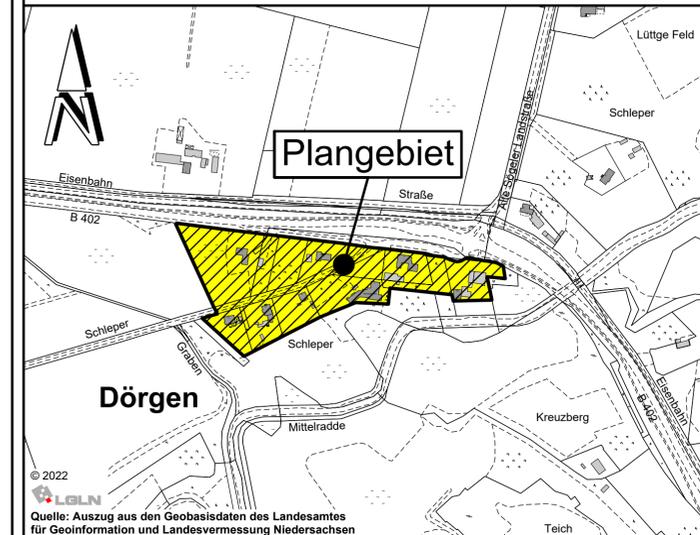
5. Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

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

Nachrichtliche Übernahmen

1. **20 m-Bauverbotszone**
- - - - 20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. (Lage nicht eingemessen und in der Örtlichkeit zu überprüfen)
2. **40 m-Baubeschränkungszone**
- - - - 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. (Lage nicht eingemessen und in der Örtlichkeit zu überprüfen)
3. **Überschwemmungsgebiet**
- - - - Überschwemmungsgebiet der "Mittelradde". In Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen und Verbote des § 78 WHG.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Stand: 09.06.2023

Außenbereichssatzung "Dörgen" gemäß § 35 Abs. 6 BauGB - Entwurf - Auslegungsexemplar -