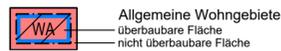


Planzeichenerklärung

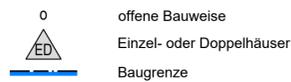
Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung

0,5	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH = 7,0 m	Traufhöhe, als Höchstmaß
GH = 9,0 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß
SH = 0,3 m	Sockelhöhe, als Höchstmaß

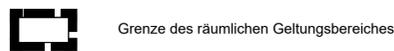
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Verkehrsflächen



Sonstige Planzeichen



1. Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 (1) BauGB)

1.1 Grundflächenzahl 0,5:

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

1.2 Höhe baulicher Anlagen:

Unter 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) beträgt 7,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der Traufhöhe sind untergeordnete Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 9,00 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.3 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.

1.4 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und offene Kleingaragen (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.

1.5 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan „Am Sattelweg“ (Gemarkung Flechum), rechtswirksam seit dem 31.03.1982 und der Bebauungsplan „Am Sandhook“, Ortsteil Flechum, rechtswirksam seit dem 15.10.1996 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (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 Anlage, zulässig.

2.2 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Flächen zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 50 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,5) nicht überschreitet.

2.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geeigneten Dächern ab 15 Grad Dachziegel, Dachsteine oder Metalle 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.

Farbton „Rot“	Farbton „Braun“	Farbton „Rotbraun“	Farbton „Hellgrau“	Farbton „Grau“
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	8012 (Rotbraun)	7035 (Lichtgrau)	7015 (Schiefergrau)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	8015 (Kastanienbr.)	7038 (Achatgrau)	7016 (Anthrazitgrau)
3002 (Karmineot)	8002 (Signalbraun)	8016 (Mahagonibr.)		7021 (Schwarzgrau)
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	8017 (Schokoladenbr.)		7022 (Umbragrau)
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	8019 (Graubraun)		
3005 (Weinrot)	8007 (Rohbraun)	8022 (Schwarzbraun)		
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)			
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)			
Farbton „Hellgelb“	Farbton „Rotbraun“	Farbton „Hellgrau“	Farbton „Anthrazit“	Farbton „Schwarz“
1017 (Safrangelb)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	7012 (Basaltgrau)	9004 (Signalsschwarz)
1021 (Rapsgelb)	3009 (Oxidrot)	7038 (Achatgrau)	7015 (Schiefergrau)	9011 (Graphitschwarz)
	3011 (Braunrot)		7024 (Graphitgrau)	
	8004 (Kupferbraun)			
	8012 (Rotbraun)			
	8015 (Kastan braun)			
	4002 (Rotviolett)			

2.4 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk, in Putzbauweise und 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 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 (Oxidrot)	7038 (Achatgrau)	1014 (Elfenbeinweiß)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)		1015 (Hellelfenbeinw.)
3002 (Karmineot)	8004 (Kupferbraun)		9001 (Cremeweiß)
3013 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)		9002 (Grauweiß)
	8015 (Kastan braun)		9010 (Reinweiß)

2.5 Dach- und Oberflächenwasser

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

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

2.6 Anzahl der Stellplätze je Wohnung

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

3. Hinweise

3.1 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).

3.2 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf 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. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern und für den Verlust potenzieller Quartiersstätten der Fledermäuse müssen für die zu fallenden Bäume insgesamt 10 Höhlenbrütermistkästen (5 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 5 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) sowie 5 Fledermauskästen (Sommerquartier, wartungsfreie Flachkästen) in der Umgebung (etwa 50 – 100 m Abstand zum Baufeld) aufgehängt werden.

3.3 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.

3.4 Ordnungswidrigkeiten

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

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Haselünne den Bebauungsplan Nr. 3.3 "Am Sattelweg", 1. Erweiterung, Ortschaft Flechum bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den _____
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 3.3 "Am Sattelweg", 1. Erweiterung, Ortschaft Flechum nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den _____
 Bürgermeister

Planunterlage

Geschäftsnachweis L4 - 240/2023

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Referat: Vermessung und Katasterwesen

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

Maßstab: 1 : 1000

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 (©) 2023 LGLN

Gemeinde: Haselünne, Stadt
 Gemarkung: Flechum
 Flur: 7

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Meppen, den _____ (L.B.)
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen - Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen
 Tel.: +49 5931 159-0 E-Mail: katasteramt-mep@lgin.niedersachsen.de

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

T H O M A S H O N N I G F O R T
 Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement
 Nordring 21 · 49735 Haren (Ems)
 Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.3 "Am Sattelweg", 1. Erweiterung, Ortschaft Flechum nebst örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.3 "Am Sattelweg", 1. Erweiterung, Ortschaft Flechum nebst örtlichen Bauvorschriften und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom _____ bis _____ (einschl.) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Haselünne, den _____
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haselünne hat den Bebauungsplan Nr. 3.3 "Am Sattelweg", 1. Erweiterung, Ortschaft Flechum nebst örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den _____
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3.3 "Am Sattelweg", 1. Erweiterung, Ortschaft Flechum nebst örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 3.3 "Am Sattelweg", 1. Erweiterung, Ortschaft Flechum ist damit am _____ in Kraft getreten.

Haselünne, den _____
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

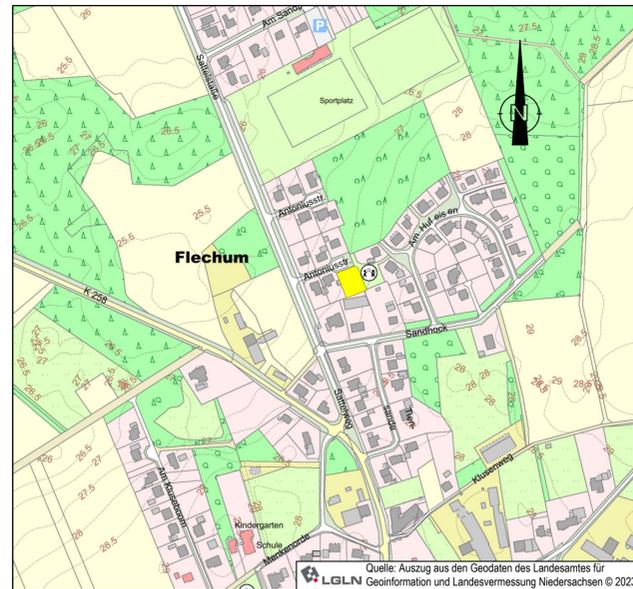
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3.3 "Am Sattelweg", 1. Erweiterung, Ortschaft Flechum nebst örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Haselünne, den _____
 Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 3.3 "Am Sattelweg", 1. Erweiterung Ortschaft Flechum -Entwurf-

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
 beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB



Stand: 20.11.2023

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

