



© 2021 LGLN  
**M. 1 : 1000**  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



WA	—
I	0,4
SH	= 0,30 m
TH	= 7,00 m
H	= 9,00 m

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

**1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet**  
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**1.2 Höhe baulicher Anlagen**  
 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrhahnoberkante 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.  
 Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 9,00 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

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

**1.4 Zahl der Wohnungen**  
 Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

**1.5 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 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.

**1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) i. V. m. § 1a BauGB)**  
**1.6.1 Private Grünfläche - Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche - Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Gehölze der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10%. Als Anfangspflanzung ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bäume, je 1,5 m<sup>2</sup> ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.  
 Innerhalb der Fläche sind zusätzlich naturnah gestaltete flache Mulden zum Sammeln, Ableiten oder Versickern von Regenwasser zulässig.

**1.6.2 Straßenbäume**  
 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist je 200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**1.6.3 Pflanzliste**  
 Acer pseudoplatanus Bergahorn Prunus spinosa Schlehe  
 Betula pendula Hängebirke Quercus petraea Traubeneiche  
 Corylus avellana Haselnuss Quercus robur Stieleiche  
 Crataegus monogyna Weißdorn Rosa canina Hundsrose  
 Fagus sylvatica Rotbuche Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
 Frangula alnus Faulbaum Sorbus aucuparia Eberesche  
 Populus tremula Zitterpappel

**1.6.4 Farbmuster**  
 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.

**1.6.5 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 Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

**1.6.6 Hinweise**  
**1.6.6.1 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).

**1.6.6.2 Artenschutz**  
 Die Baufeldräumung hat außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).  
 Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für potenziell brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen.

**1.6.6.3 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.

**1.6.6.4 Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt. 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.

**1.6.6.5 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.

**1.6.6.6 Farbton "Rot"**  
 3000 (Feuerrot)  
 3001 (Signalrot)  
 3002 (Karmirotn)  
 3003 (Rubinrot)  
 3004 (Purpurrot)  
 3005 (Weinrot)  
 3007 (Schwarzrot)  
 3009 (Oxidrot)

**1.6.6.6 Farbton "Braun"**  
 8000 (Grünbraun)  
 8001 (Ockerbraun)  
 8002 (Signalbraun)  
 8003 (Lehmbraun)  
 8004 (Kupferbraun)  
 8007 (Rehbraun)  
 8008 (Olivbraun)  
 8011 (Nussbraun)  
 8012 (Rotbraun)  
 8014 (Sepiabraun)  
 8015 (Kastanienbraun)  
 8016 (Mahagonibraun)  
 8017 (Schokoladenbraun)  
 8019 (Graubraun)  
 8022 (Schwarzbraun)

**1.6.6.6 Farbton "Gru"**  
 7015 (Schiefergrau)  
 7016 (Anthrazitgrau)  
 7021 (Schwarzgrau)  
 7022 (Umbragrau)

**1.6.6.6 Farbton "Schwarz"**  
 9004 (Signalschwarz)  
 9011 (Graphitschwarz)

Gemarkung Flechum  
 Flur 7  
 Maßstab 1:1000  
 L 4 - 336 / 2021

### 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. 5.1 "Am Sandhook, 1. Erweiterung", Ortsteil Flechum, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 08.07.2022  
 L.S. gez. Schräer  
 Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 5.1 "Am Sandhook, 1. Erweiterung", Ortsteil Flechum beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 10.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 08.07.2022  
 L.S. gez. Schräer  
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
 Raddweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 30.06.2022  
 gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.2022 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 17.02.2022 bis 21.03.2022 (einschl.) gemäß 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haselünne, den 08.07.2022  
 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 30.06.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den 08.07.2022  
 L.S. gez. Schräer  
 Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 29.07.2022 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 5.1 "Am Sandhook, 1. Erweiterung", Ortsteil Flechum, beschlossen hat.  
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 5.1 in Kraft.

Haselünne, den 05.08.2022  
 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

**Planunterlagen** Geschäftsnachweis  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 - 336 / 2021  
 Maßstab: 1 : 1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



© 2021  
 Gemeinde: Haselünne, Stadt  
 Gemarkung: Flechum  
 Flur: 7

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 03.11.2021). 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 20.07.2022  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 RD Osnabrück-Meppen  
 gez. Albers L.S.

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

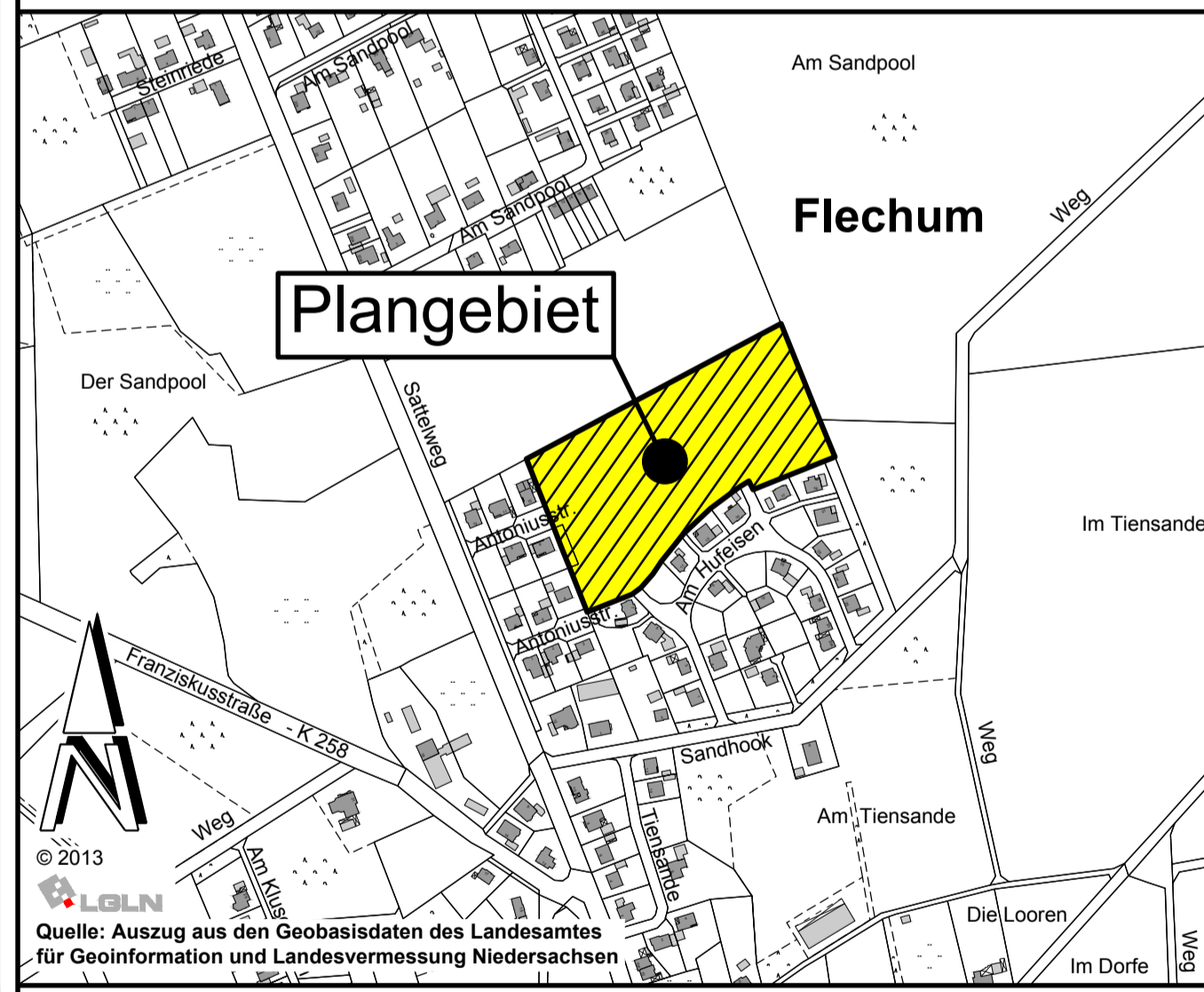
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,30 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 7,00 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
H = 9,00 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
O	Offene Bauweise	
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Private Grünfläche (PG)	
	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	

### Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	
Traufhöhe (TH)	
Höhe baulicher Anlagen (H)	

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**STADT HASELÜNNE**  
 Rathausplatz 1  
 49740 Haselünne

# Bebauungsplan Nr. 5.1

## " Am Sandhook, 1. Erweiterung ", Ortsteil Flechum

Mit örtlichen Bauvorschriften  
 (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)