



# Satzung der STADT HASELÜNNE

zur

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30.2 „ZWISCHEN NEUSTADTSTRAÙE UND UMGEHUNGSSTRAÙE, TEIL I“

Stand: Satzung

---

### Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne in seiner Sitzung am 02.07.2020 diese Satzung, bestehend aus den nachstehenden Festsetzungen und dem Übersichtsplan, als Satzung beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

### § 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

- 1) Die in dem seit dem 15.09.1983 rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I“ aufgenommenen Festsetzungen zu Zahl der Vollgeschosse und Festlegung einer Geschoßflächenzahl werden ersatzlos gestrichen.
- 2) Die in dem seit dem 15.09.1983 rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I“ aufgenommenen textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 sowie die dort aufgenommen Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden aufgehoben und durch die nachfolgenden Festsetzungen und Bauvorschriften ersetzt:

#### **1. Textliche Festsetzungen**

##### 1.1 Gebäudehöhen:

Traufhöhe (TH)

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe (mindestens 29,00 m und höchstens 30,00 m über NN) werden untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder Gebäuderücksprünge) ausgenommen.

Firsthöhe (FH)

Die maximale Firsthöhe (Gebäudehöhe) darf 35,0 m Normal Null (mNN) nicht unterschreiten und 36,0 mNN nicht überschreiten.

### 1.2 Sonstige Wohnungen:

Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im Plangebiet ab dem 1. Obergeschoss bezogen auf die Neustadtstraße (Höhenlage ab ca. 25 m über NN) allgemein zulässig.

### 1.3 Grundflächenzahl:

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 1,0.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### § 1 Anforderungen 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 Fassadenlisenen Verwendung finden. Als Fassadeneinheit ist eine straßenseitige optische Gebäudebreite von maximal 16 m anzusetzen.
- b) Das Zusammenfassen von Fassadeneinheiten oder Teilen von Fassadeneinheiten im Erdgeschoss ist unzulässig.

#### 2. Gliederung der Fassadeneinheiten:

- a) Die Fassaden müssen zwischen Fassadenecke 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.
- c) für die Wandstücke im Giebelbereich zwischen Wandöffnungen und Ortgang sind an der schmalsten Stelle mind. 60 cm Fertigmaß zulässig (senkrecht zur Dachneigung gemessen).

#### 3. Wandöffnungen (Arkaden, Türe. Tore, Schaufenster, Fenster):

- a) Es sind Wandöffnungen bis zu einer Breite von 3,00 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 on ihrer Unterseite 2 rechte Winkel aufweisen und bezogen auf die senkrechte Achse symmetrisch sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wandöffnungen im oberen Drittel des Fassadengiebels bei Satteldächern.
- d) Tür- und Toröffnungen sind in Größe, Format, Material oder Farbe deutlich von anderen Wandöffnungen darzustellen.

#### 4. Kragplatten und Markisen:

- a) Kragplatten als Vordächer, Balkone und Loggien sind straßenseitig nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Süd-West und die Südseite.
- b) Markisen sind sowohl feststehend als auch beweglich zulässig. Sie müssen in ihrer Breite den Wandöffnungen entsprechen.

#### 5. Dächer:

- a) Gebäude mit Flachdächern sind unzulässig.
- b) Die Dächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 38° herzustellen.
- c) Dachflächenfenster, die mit einem Abstand von mind. 1,50 m in zum Straßenraum hin geneigten Dächern liegen, sind bis zu einer Einzelgröße von 0,70 qm zulässig. In anderen Dachflächen liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von mind. 1,00 qm Größe zulässig bei einem Zwischenabstand von mind. 1,50 m Fertigmaß.

#### 6. Material:

- a) für die Wandflächen können unglasierte Verblendsteine im Farbton Rot entsprechend des Brennprozesses in unterschiedlicher Oberflächenstruktur in den Abmessungen bis zum Normalformat 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 sind nur rote, gebrannte, nichtglasierte Tonpfannen oder Betonpfannen zu verwenden. Reparaturen an vorhandener und neuer Bebauung sind von dieser Anforderung befreit.
- d) folgende Materialien sind grundsätzlich für alle außen sichtbaren Anbauteile nicht zulässig, ausgenommen Werbeanlagen:
- farbiger Wellkunststoff
  - naturfarbenes 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 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 25 m Ober NN (Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses an der Neustadtstraße) nicht zulässig.
- b) Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schrifthöhe von 60 cm und einer Breite bis 3,00 m angebracht werden; dabei dürfen die unterliegenden Fensterachsen nicht überschritten werden. Die Anordnung muss so erfolgen, dass ein Zusammenhang mit den Wandöffnungen deutlich wird.
- c) Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nicht die Gliederungselemente der Fassade überschneiden.
- d) Bewegliche, sowie taufende Werbeanlagen, sowie Lichtwerbung mit Wechselschaltungen sind unzulässig. Auslegerwerbeanlagen dürfen ein Maß von 1,50 m Wandabstand und in Einzelflächen nicht überschreiten.
- e) Plastische Werbungen dürfen eine Außenabmessung von 1,00 m nicht überschreiten.

§ 3 Sonstiges:

Die sonstigen Festsetzungen des seit dem 15.09.1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I“ bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Emsland in Kraft.

Haselünne, den 07.07.2020

gez. Schräer

\_\_\_\_\_  
(Schräer)  
Bürgermeister

**L.S.**

### Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 19.09.2020 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Bauleitplanung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es entfällt ebenfalls die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 05.03.2020 dem Entwurf dieser Satzung nebst Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieser Satzung und der Begründung haben vom 08.05.2020 bis (einschließlich) 08.06.2020 gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB diese Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haselünne, den 07.07.2020

gez. Schräer

\_\_\_\_\_  
(Schräer)  
Bürgermeister

**L.S.**

Der Beschluss dieser Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2020 im Amtsblatt Nr. 22 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am 15.07.2020 in Kraft getreten.

Haselünne, den 22.07.2020

gez. Schräer

\_\_\_\_\_  
(Schräer)  
Bürgermeister

**L.S.**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haselünne, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Schräer)  
Bürgermeister

Für weitere Planausfertigungen:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit der Urschrift der Satzung zur „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30.2 „Zwischen Neustadtstraße und Umgehungsstraße, Teil I“, wird hiermit amtlich beglaubigt.

Haselünne, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

\_\_\_\_\_