

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

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Fläche für die Landwirtschaft In der Fläche für die Landwirtschaft sind Gebäude nur bis zu einer Grundfläche von maximal 100 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 5,0 m, die keine Feuerstätte haben und einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Erzeugnissen dieser Betriebe bestimmt sind, zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7,00 m. Unter der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m. Unter der Firsthöhe ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt. Für Gebäude mit einem Flachdach (ohne nennenswerte Dachneigung) oder einem einseitig geneigten Pultdach ist die maximale Gebäudehöhe auf die zulässige Traufhöhe von 7,00 m begrenzt.

1.4 Grundflächenzahl Im WA 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Zahl der Wohnungen Im WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Im WA 2 sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

1.7 Verkehrslärmimmissionen Im gekennzeichneten Bereich (rot schraffiert) sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern vom Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung von Schlafräumen entweder über die von der Lengericher Straße vollständig abgewandten Fassadenseite oder über ansonsten ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB) 1.8.1 Private Grünfläche Lärmschutzwall (LSW) Im Bereich der privaten Grünfläche "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 3 m über der Fahrbahnoberkante der Lengericher Straße (L 60) anzulegen und gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.7.2 mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.8.2 Private Grünflächen „Scherrasen“ Die privaten Grünflächen „Scherrasen“ werden als Landschaftsrasen hergestellt, unterhalten und gepflegt.

1.8.3 Öffentliche Grünfläche „Scherrasen“ Die öffentliche Grünfläche „Scherrasen“ wird als Landschaftsrasen hergestellt, unterhalten und gepflegt.

1.8.4 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern Die Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Pflanzliste: Acer campestre, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Fraxinus excelsior, Ligustrum vulgare, Populus tremula, Feldahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Gemeine Esche, Liguster, Zitterpappel, Prunus avium, Prunus spinosa, Quercus robur, Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Viburnum opulus, Vogelkirsche, Schlehe, Stieleiche, Faulbaum, Hundrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Eberesche, Gemeiner Schneeball

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

2.1 Einfriedung Einfriedungen der 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 nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.

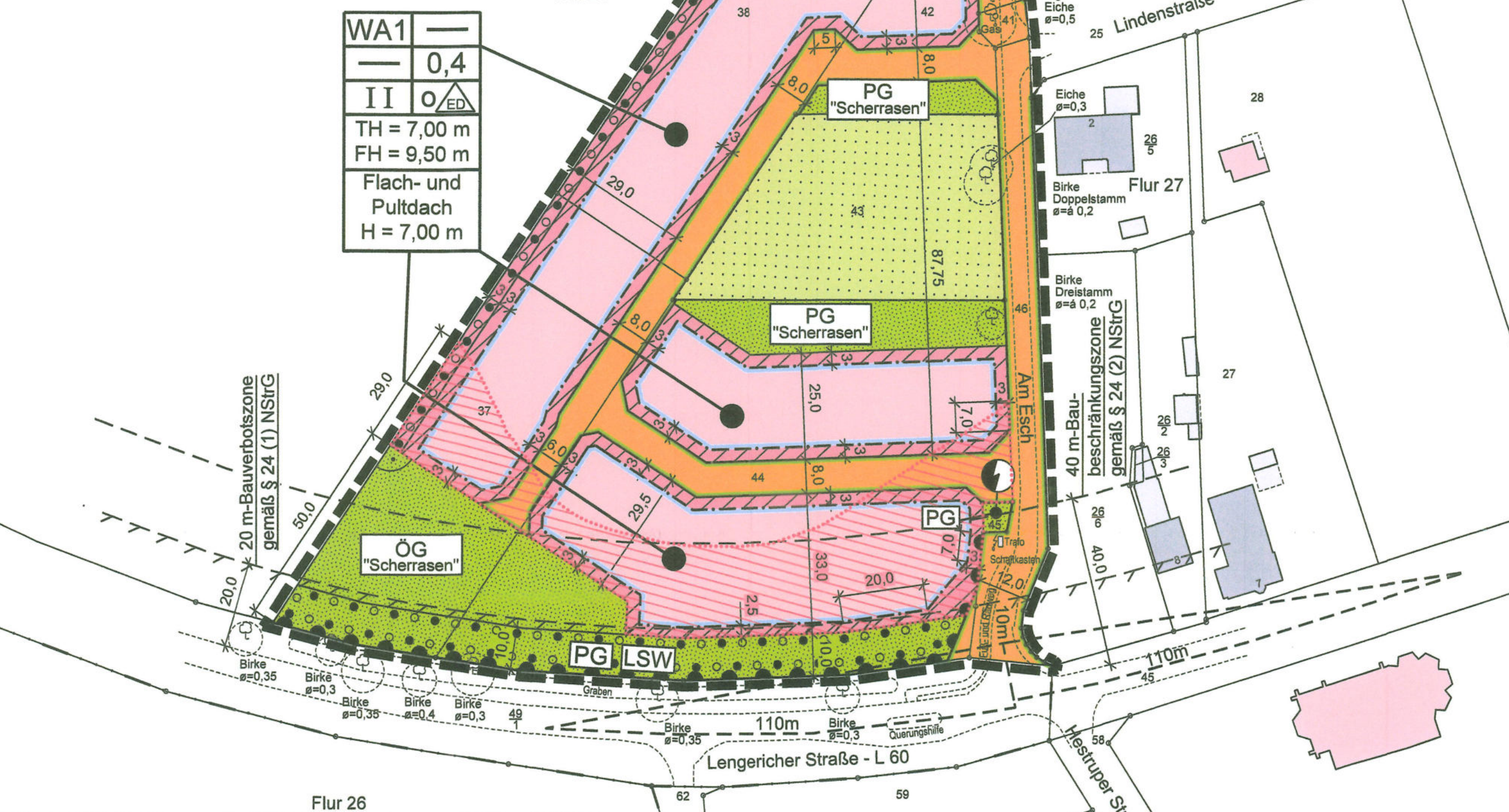
2.2 Gartengestaltung Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % im WA 1 bzw. von 60 % im WA 2 des jeweiligen Baugrundstückes nicht überschreitet und diese pro Grundstück insgesamt maximal 5 m² groß sind.



Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise. Includes symbols for Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), Flach- und Pultdach.

Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise. Includes symbols for Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), Flach- und Pultdach.



3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 "Westlich Am Esch" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "In der Stroot", rechtskräftig seit dem 15.06.1983, außer Kraft.

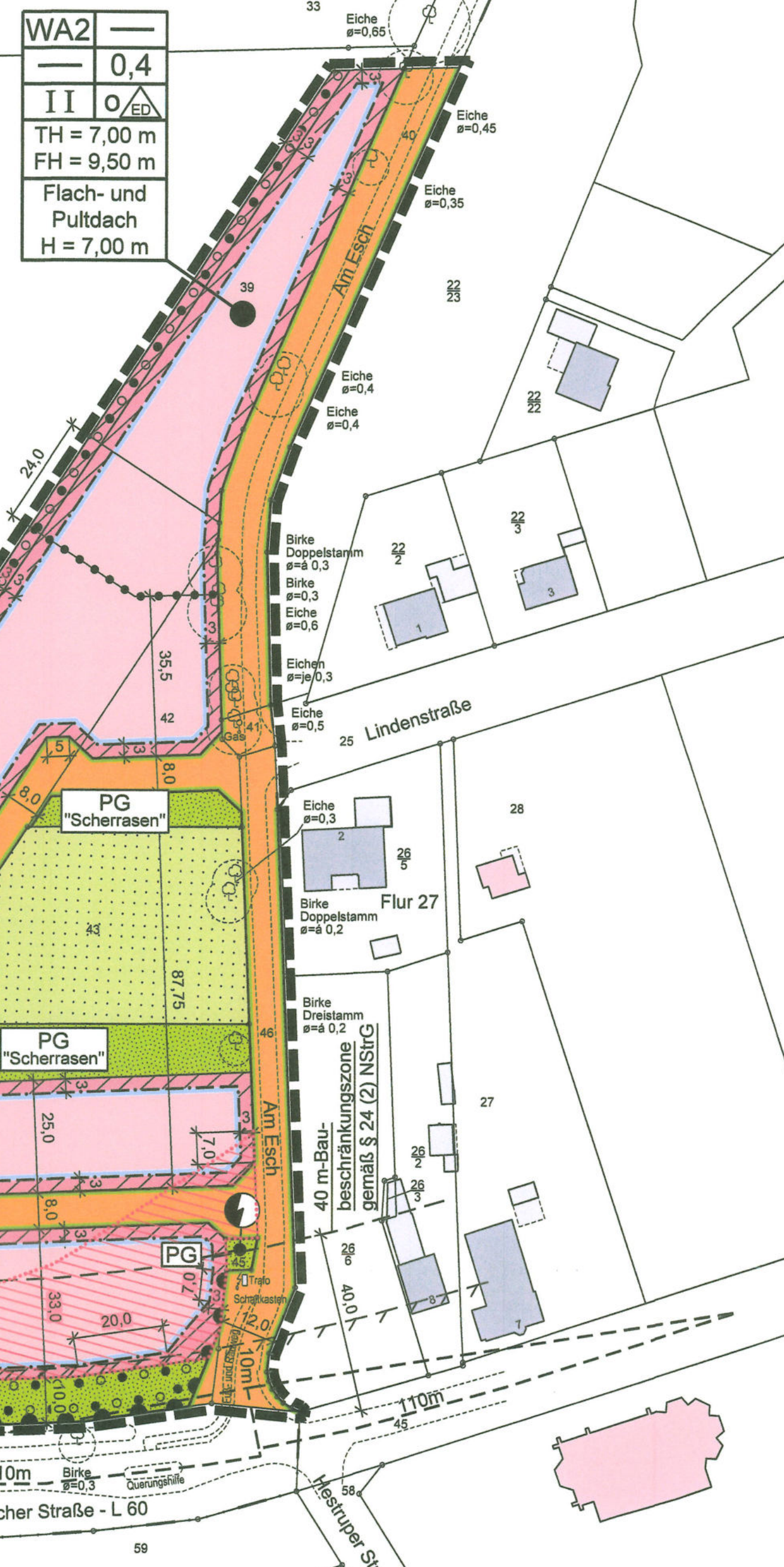
3.2 Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.3 Artenschutz Falls- und Rodungsarbeiten dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden, damit baubedingte Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen ausgeschlossen werden können. Ein evtl. notwendiger Gehölzeinschlag ist zudem auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Die Herrichtung des Baufeldes darf grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli durchgeführt werden, um die Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten zu vermeiden.

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

3.5 Oberflächenwasser Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken soweit möglich oberflächlich zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.



3.6 Geruchsmissionen Im überbaubaren Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden die Immissionswerte nach Anhang 7 der TA Luft bis zu einem maximalen Wert von 0,12 erreicht (s. Anlage 1 der Begründung - Geruchstechnischer Bericht FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter vom 20.09.2022, dort: Anlage 4). Für zulässige Nutzungen können gemäß Kap. 3.1 des Anhang 7 der TA Luft Übergangswerte gebildet werden.

3.7 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können bei der Samtgemeinde Lengerich (Mittelstraße 15, 49838 Lengerich) eingesehen werden.

3.8 Emissionen der Landesstraße 60 Von der L60 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bauverbotszone 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NrStGr, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4.2 Baubeschränkungszone 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NrStGr, 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 Gemeinde Handrup diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Westlich Am Esch", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Handrup, den 18. DEZ. 2025. Bürgermeister: J. Blauwittke

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Handrup hat in seiner Sitzung am 21.12.2022 / 16.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Westlich Am Esch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.12.2022 / 13.12.2023. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Handrup, den 18. DEZ. 2025. Bürgermeister: J. Blauwittke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das: Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH, Raddeweg 7, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werte, den 25.06.2025. Bürgermeister: J. Blauwittke

Der Rat der Gemeinde Handrup hat in seiner Sitzung am 18.09.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden vom 13.01.2025 bis 13.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Handrup, den 18. DEZ. 2025. Bürgermeister: J. Blauwittke

Der Rat der Gemeinde Handrup hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Handrup, den 18. DEZ. 2025. Bürgermeister: J. Blauwittke

Der Rat der Gemeinde Handrup hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Handrup, den 18. DEZ. 2025. Bürgermeister: J. Blauwittke

Im Amtsblatt für die Samtgemeinde Lengerich ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.01.2026 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Handrup diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Westlich Am Esch" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 10 in Kraft. Handrup, den 06. JAN. 2026. Bürgermeister: J. Blauwittke

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Handrup, den 06. JAN. 2026. Bürgermeister: J. Blauwittke

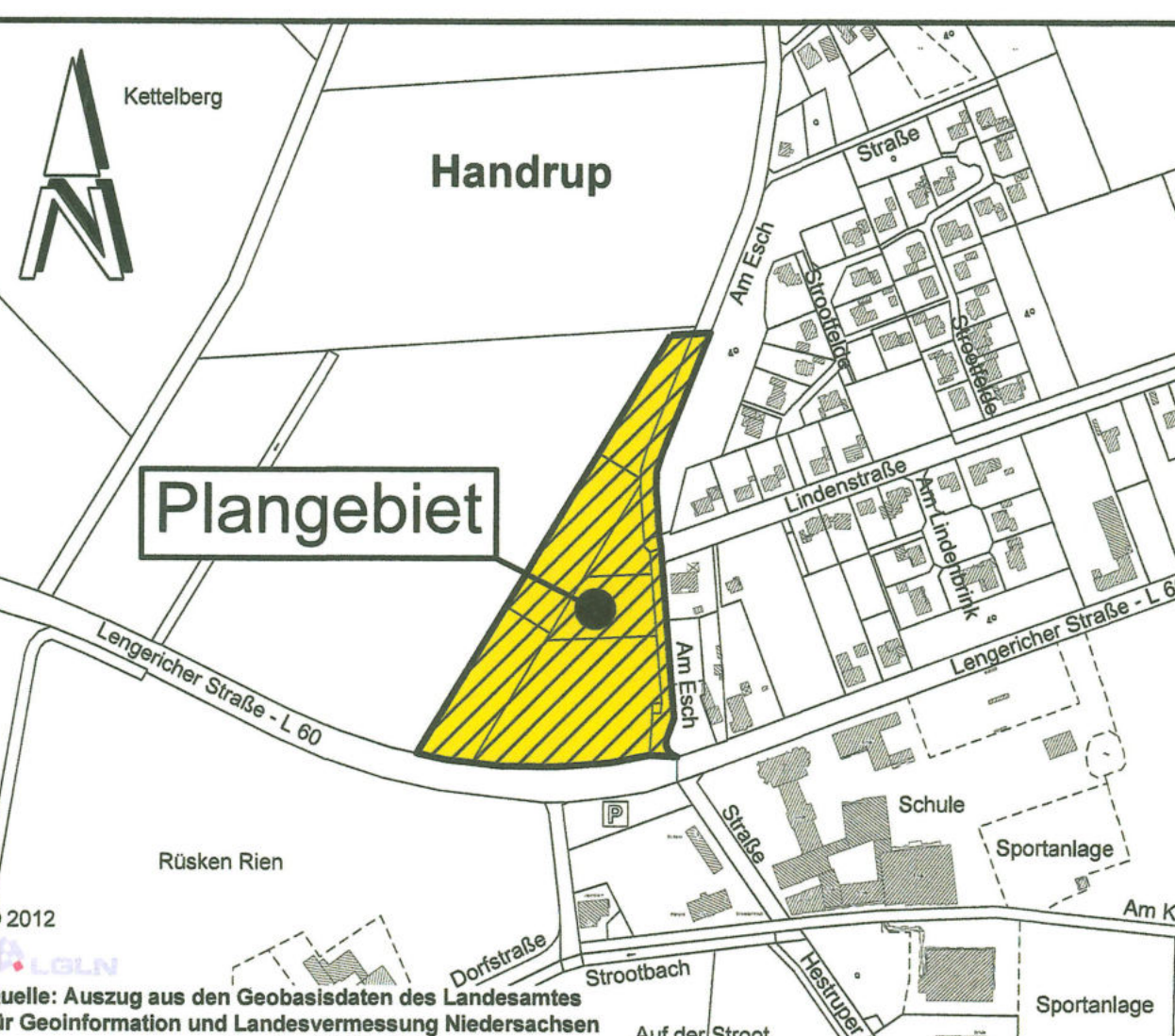
Handrup, den 06. JAN. 2026. Bürgermeister: J. Blauwittke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:500. Landkreis Emsland, Gemeinde: Handrup, Flur: 24, Gemarkung: Handrup, Maßstab: 1:500. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Lingen (Ems), den 01. Okt. 2025. ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil. Geschäftsbuch Nr. 24 / 6069 (Bitte bei Rückfragen angeben).

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017. Legend items: WA 1, WA 2, GRZ, Z, TH, FH, O, ED, Baugrenze, Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Flächen für Versorgungsanlagen, Öffentliche Grünfläche (ÖG), Private Grünfläche (PG), Flächen für die Landwirtschaft, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Fläche mit passiven Schallschutzmaßnahmen.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5000



Gemeinde Handrup, Schulstraße 1, 49838 Handrup

Bebauungsplan Nr. 10 " Westlich Am Esch "

Mit örtlichen Bauvorschriften. URSCHRIFT