

# 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 m<sup>2</sup> 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 Traufhöhen 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, schalldämmte, ggf. fenster-unabhängige 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 m<sup>2</sup> eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

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

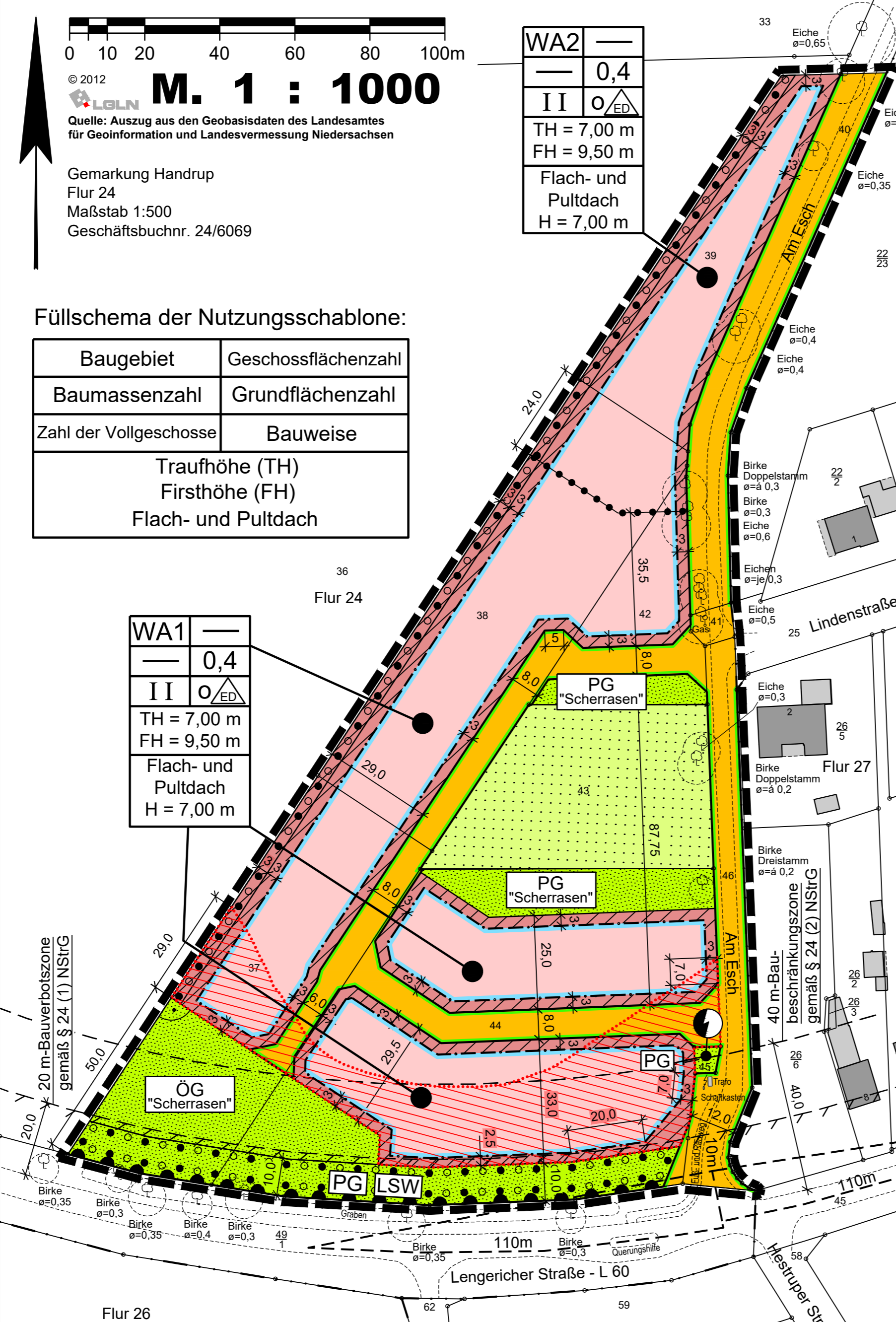
# 2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

### 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 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet und diese pro Grundstück insgesamt maximal 5 m<sup>2</sup> groß sind.



# 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

### 3.3 Artenschutz

Fäll- 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 sich behindernden Nutzung und Befpflanzung 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.

# 4 Nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Bauverbotszone

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

### 4.2 Baubeschränkungszone

40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, 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 .....  
.....  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Handrup hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Handrup, den .....  
.....  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Raddeweg 7, 49757 Werite, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werite, den .....  
.....

Der Rat der Gemeinde Handrup hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

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

Handrup, den .....  
.....  
Bürgermeister

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 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Handrup, den .....  
.....  
Bürgermeister

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

Langen, den .....  
.....  
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... 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 .....  
.....  
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 Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Handrup, den .....  
.....  
Bürgermeister

Kartengrundlage:		Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 500	
		Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2024, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen	
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. (Stand Juni 2024).			
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 .....			
ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil		Geschäftsbuch Nr. 24 / 6069 (Bitte bei Rückfragen angeben)	
Siegeltaste			

# Planzeichenerklärung

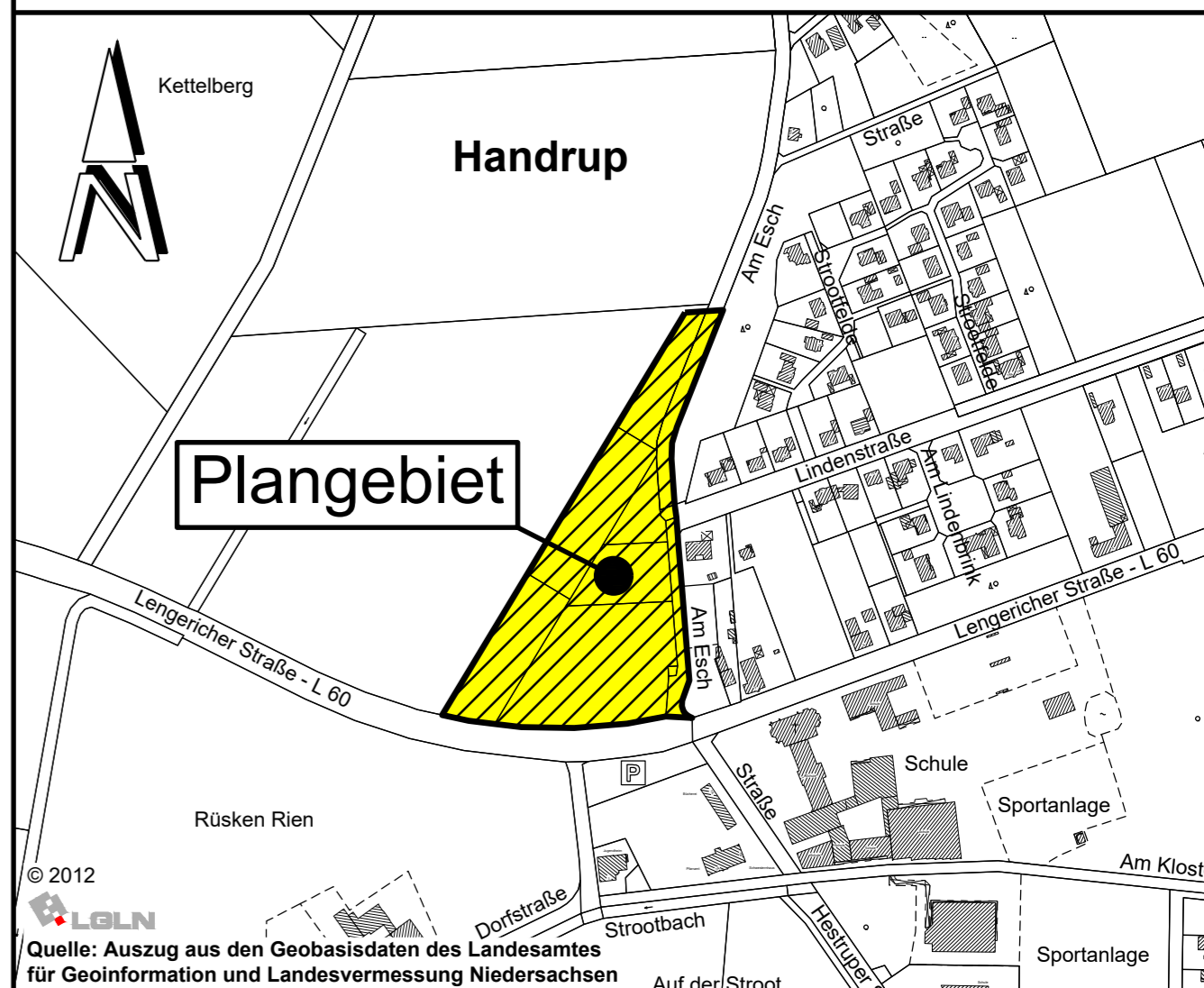
## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Bauordnungsverordnung 2017

- WA 1 Allgemeine Wohngebiete
- WA 2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH = 7,00 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 9,50 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- △/ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung: Elektrizität
- Öffentliche Grünfläche (ÖG) Zweckbestimmung: "Scherrasen"
- Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: Lärmschutzwall "LSW"
- Flächen für die Landwirtschaft
- 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Fläche mit passiven Schallschutzmaßnahmen (sh. Textl. Fests. 1.7)

# ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 5000



	<b>Gemeinde Handrup</b>
	Schulstraße 1 49838 Handrup

06.01.2025

# Bebauungsplan Nr. 10

## " Westlich Am Esch "

Mit örtlichen Bauvorschriften  
- Entwurf -  
- Auslegungsexemplar -