

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren mit Café und ergänzenden Nutzungen"

- Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit altengerechten Wohnungen / Wohngruppen (betreutes Wohnen) für Senioren. Zusätzlich sind ein Café sowie die erforderlichen Verwaltungs-/Büro- und Gemeinschaftsräume und Räume für pflegeaffine gewerbliche Nutzungen einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
- Im Sondergebiet sind Anlagen für soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke zulässig.
- Einzelhandelsnutzungen mit Direktverkauf an Endverbraucher sind im Sondergebiet als zu- und untergeordneter Teil der Erdgeschossgrundfläche der Wohn- und Pflegeeinrichtung zulässig, wenn die Verkaufsfläche insgesamt nicht mehr als 100 qm einnimmt.

1.2 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.
- Bordelle, Dimmenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsnutzungen
- Einzelhandelsnutzungen mit Direktverkauf an Endverbraucher können als zu- und untergeordneter Teil der Betriebsfläche eines Gewerbebetriebes ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese einen untergeordneten Teil der jeweiligen Betriebsfläche einnehmen und die Verkaufsfläche für die produzierten Sortimente insgesamt nicht mehr als 100 qm umfasst.
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.3 Gewerbeblärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Gewerbegebiet.

Umverteilungen / Überschreitungen der festgesetzten maximalen Emissionskontingente sind ausnahmsweise zulässig, soweit durch geeignete Regelungen sichergestellt ist, dass an den relevanten Immissionsorten der entsprechende Beurteilungs- bzw. Summenpegel eingehalten wird.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

1.4 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' w, res der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB
1	IV	70
2	V	75
3	VI	80

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen

Im Sondergebiet ist im Lärmpegelbereich IV beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgläusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgläusche von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im Sondergebiet sind im Lärmpegelbereich V bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgläusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (alternativ: des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV) tags sichergestellt werden kann.

1.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (First, Oberkante des Hauptgesimses) im Plangebiet beträgt im Sondergebiet 36 m NHN und im Gewerbegebiet 31 m NHN (Normalhöhennull).

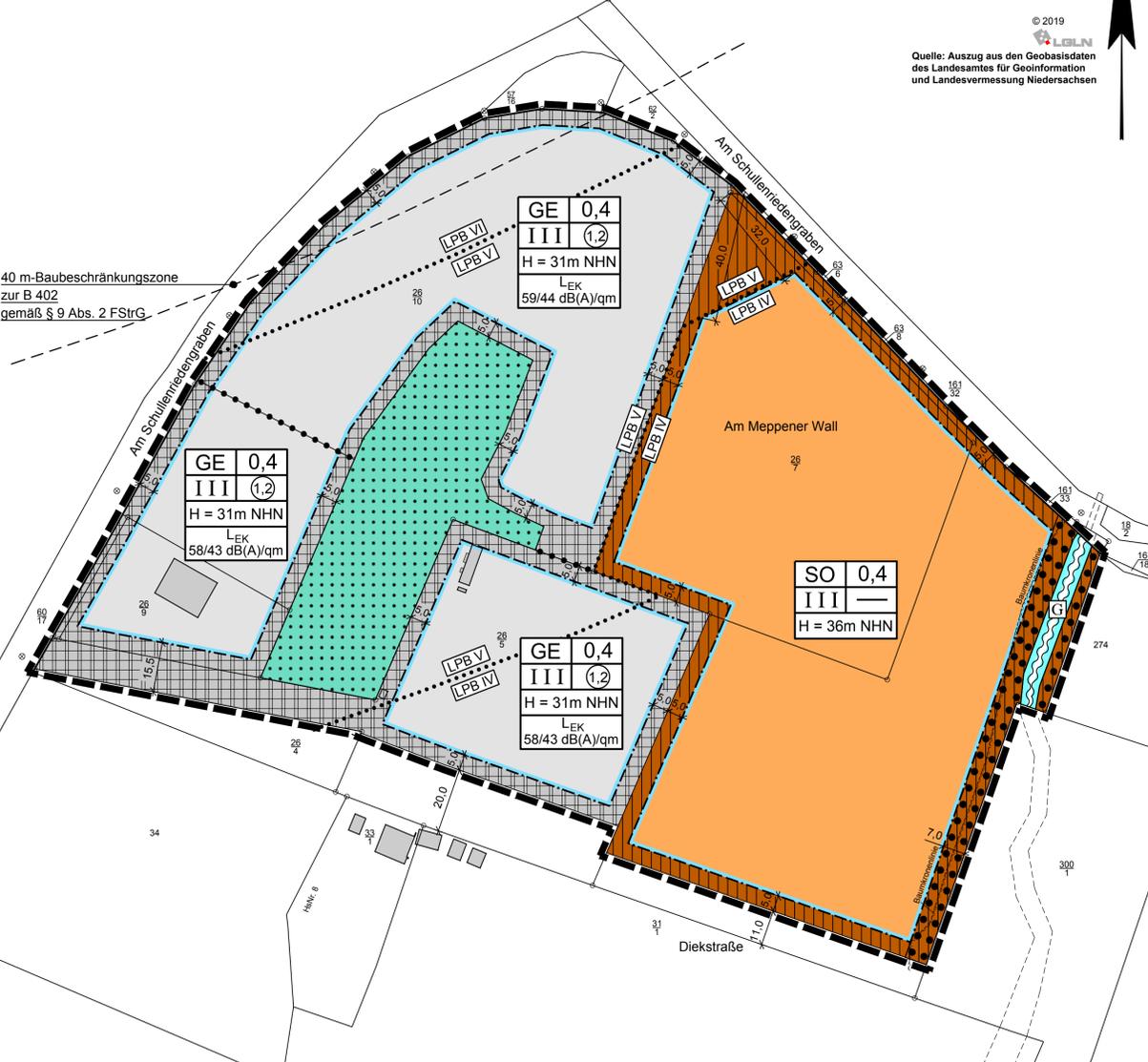
Die maximalen Höhen gelten nicht für Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden. Auch Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 40 m NHN festgesetzt.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.6.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand mit seinen Wurzelbereichen dauerhaft zu erhalten.

Gemarkung Haselünne
Flur 9
Maßstab 1:1000
L191012-6
Stand: 19.09.2019



2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

2.1 Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zu führen ist, oberflächlich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 58.4 "Westlich Wiesenweg", 4. Änderung treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 "Westlich Wiesenweg", rechtskräftig seit dem 15.10.2008 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).

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

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).

3.3 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.

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 40 m-Baubeschränkungszone

40 m - Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStRG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- bauliche Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
- bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Werbeanlagen stehen den Hochbauten des Abs. 1 sowie den baulichen Anlagen des Abs. 2 gem. § 9 Abs. 6 FStRG gleich.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Geschosflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen (H)	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

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. 58.4 "Westlich Wiesenweg", 4. Änderung, der Stadt Haselünne, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 16.12.2019

L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 24.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58.4 "Westlich Wiesenweg", 4. Änderung, der Stadt Haselünne, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 16.12.2019

L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8, 49757 Wertle, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werte, den 12.12.2019

gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 24.10.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2019 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 06.11.2019 bis 06.12.2019 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haselünne, den 16.12.2019

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 12.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den 16.12.2019

L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 15.01.2020 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 58.4 "Westlich Wiesenweg", 4. Änderung, der Stadt Haselünne, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 58.4, 4. Änderung in Kraft.

Haselünne, den 28.01.2020

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

Landkreis Emsland
Gemeinde Stadt Haselünne
Gemarkung Haselünne
Flur 9
Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: **Dipl. Ing. Norbert Klene**
Öffent. besteller Vermessungsingenieur
Osteresch 40, 49716 Meppen
AZ: L 191012 - 6

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
(Stand vom 06.09.2019)

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.

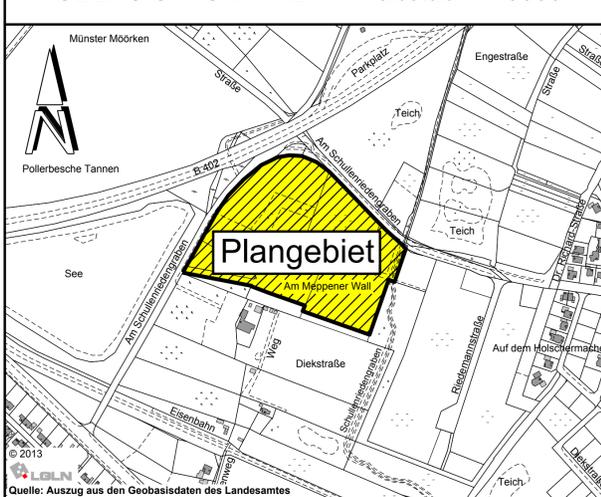
Meppen, den 19.12.2019
L.S. Siegel
gez. Klene
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- GE Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet - Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren mit Café und ergänzenden Nutzungen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 1,2 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- III Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 31m NHN H Höhe baulicher Anlagen (Normalhöhennull) als Höchstmaß
- 59 / 44 dB(A)/qm L_{EK} Emissionskontingente (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
G = Graben
- Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB IV bis VI)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Bebauungsplan Nr. 58.4

**" Westlich Wiesenweg ",
4. Änderung, der Stadt Haselünne**

Mit örtlicher Bauvorschrift
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)