

STADT HASELÜNNE

Rathausplatz 1

49740 Haselünne

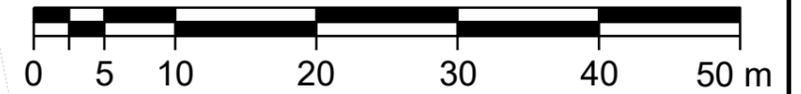
Stand: 01.02.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 " Nordlich der Dammstraße "

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -

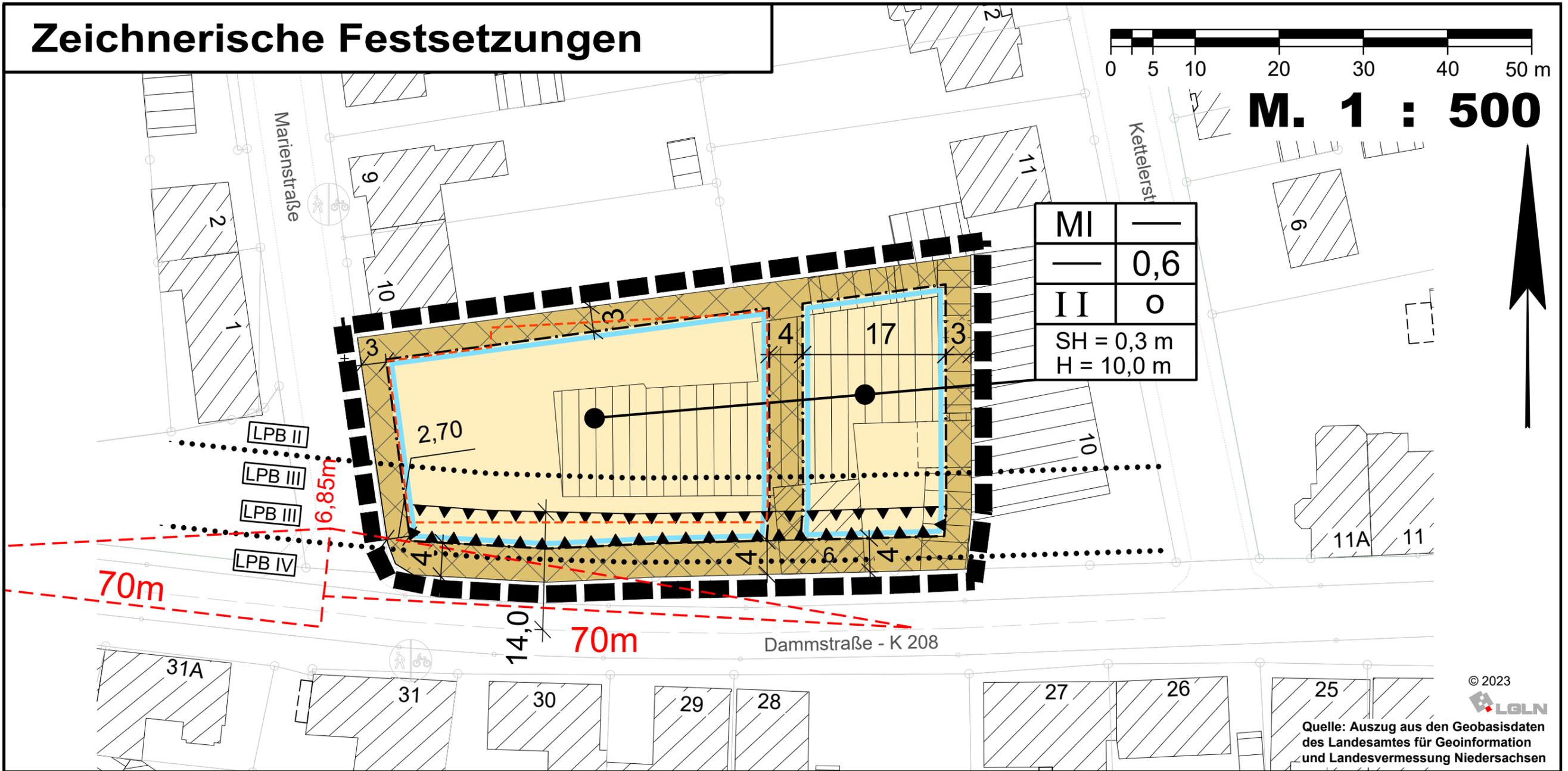
Zeichnerische Festsetzungen



M. 1 : 500



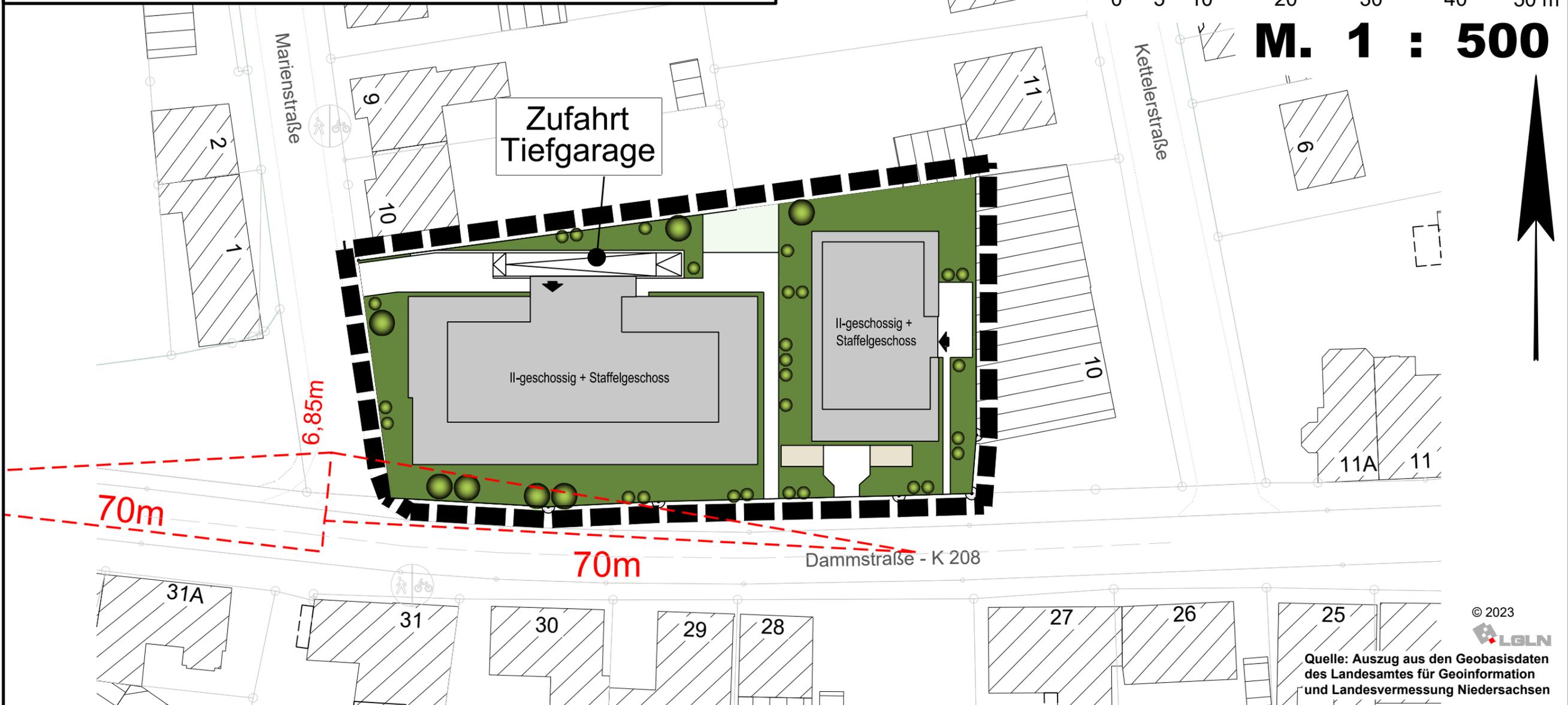
| | |
|------------|-----|
| MI | — |
| — | 0,6 |
| II | 0 |
| SH = 0,3 m | |
| H = 10,0 m | |



Vorhaben- und Erschließungsplan



M. 1 : 500



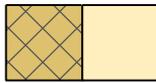
© 2023
LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



MI Mischgebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,6

GRZ Grundflächenzahl

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o

Offene Bauweise

SH = 0,30 m

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

H = 10,00 m

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bzw. für Flachdächer und Pultdächer



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (sh. Textl. Fests. 1.8.1)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Hier: TG = Tiefgarage



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche LPB II - IV

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|---|---------------------|
| Baugebiet | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| maximale Sockelhöhe Höhe baulicher Anlagen (H) | |

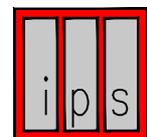
BÜRO FÜR STADTPLANUNG
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH

Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung
Vorhaben- und Erschließungspläne • Umweltprüfung

Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: (05951) 95 10 12
Fax.: (05951) 95 10 20
e-mail:
j.mueller@bfs-werte.de

ROOSMANN
ARCHITEKTEN

Ingenieure
Planer | Stadtplaner
Fachplaner für
Barrierefreies
Bauen



Projekte

ips Projekte GmbH & Co. KG
Meppener Straße 67 - 49808 Lingen
Tel. 0591/963960 - Fax 0591/9639640
email : contact@ips-lingen.de

A Vorhaben- und Erschießungsplan

Der Vorhaben- und Erschießungsplan umfasst die Errichtung einer Senioreneinrichtung mit ca. 24 Zimmern und den dazugehörigen Verwaltungs-, Gemeinschafts-, - und Nebenräumen sowie ca. 16 Wohnungen. Die dazugehörigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Fassadengestaltung richtet sich nach den dargestellten Perspektiven.

B Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Durchführungsvertrag

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 (2) i.V.m. § 12 (3 a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind möglich, soweit das Vorhaben den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

1.2 Ausschluss von Nutzungen

Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 sind im Mischgebiet nicht zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (FFB) des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf im Plangebiet maximal 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrhahnoberkante der Dammstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Gebäudehöhe beträgt im Plangebiet maximal 10,00 m über der Sockelhöhe. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

Der obere Bezugspunkt für die Höhenbeschränkung ist die Oberkante des Baukörpers (First, Hauptgesims).

1.4 Schallschutz für Wohn und Aufenthaltsbereiche

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind im Plangebiet für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, 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 ist der Außenlärmpegel zugrunde zu legen, der sich aus dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereich ergibt. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB |
|------------------|--------------------------------------|
| III | 65 |
| IV | 70 |

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.

1.4.1 Schallschutz von Schlafräumen

Im Plangebiet sind innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Offene Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Bereichen zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)

2.1 Einfriedungen

Eine Einfriedung des Plangebiets ist entlang der öffentlichen Straßen (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Einfriedung, zulässig.

2.2 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen Im Plangebiet müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.3 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk, in Putzbauweise oder in Holzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Metall, Kunststoff, Beton, Naturstein und Schichtstoffplatten (z. B. „Trespa“) bis zu maximal 1/3 der Wandflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme die der aktiven Energiegewinnung dienen.

Farbmuster

Für die Außenwandflächen sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

| Farbton „Hellgrau“ | Farbton „Weiß“ | Farbton „Anthrazit“ |
|--------------------------------------|---|--|
| 7035 (Lichtgrau) 7038 (Achatgrau) | 1013 (Perlweiß) 1014 (Elfenbeinweiß) 1015 (Hellelfenbeinw.) 9001 (Cremeweiß) 9002 (Grauweiß) 9010 (Reinweiß) | 7012 (Basaltgrau) 7015 (Schiefergrau) 7024 (Graphitgrau) |

3 Hinweise

3.1 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

3.2 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.

3.3 Sichtdreiecke



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

Ansichten

M: o. M.

