

A Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 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 Fahrbahnoberkante 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 (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wres 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 schallgedämmte 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.

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)

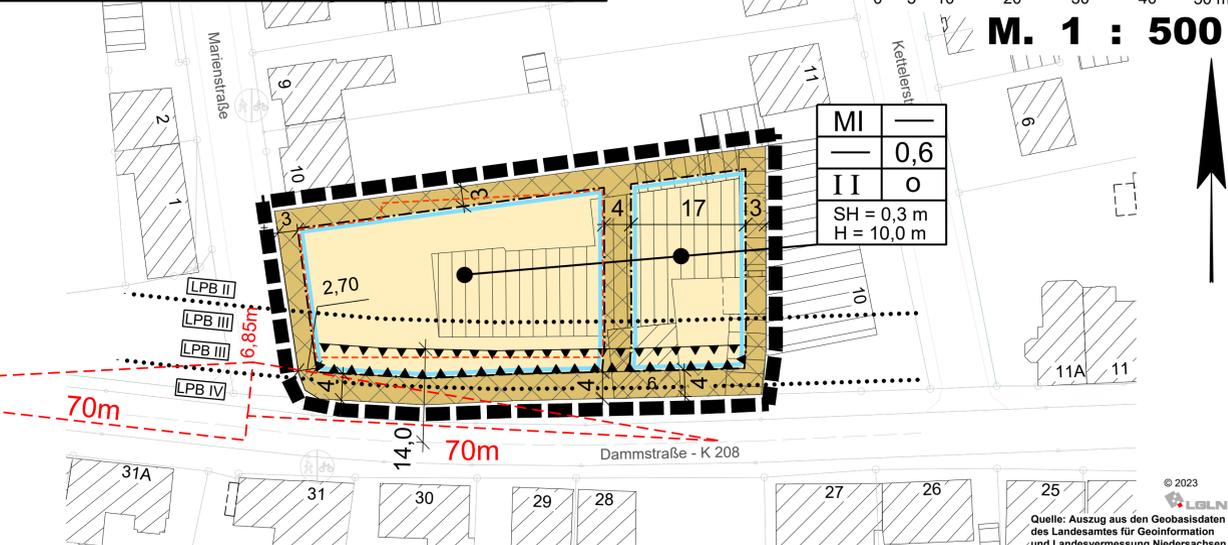
2.1 Einfriedungen
Eine Einfriedung des Plangebiets ist entlang der öffentlichen Straßen (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht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

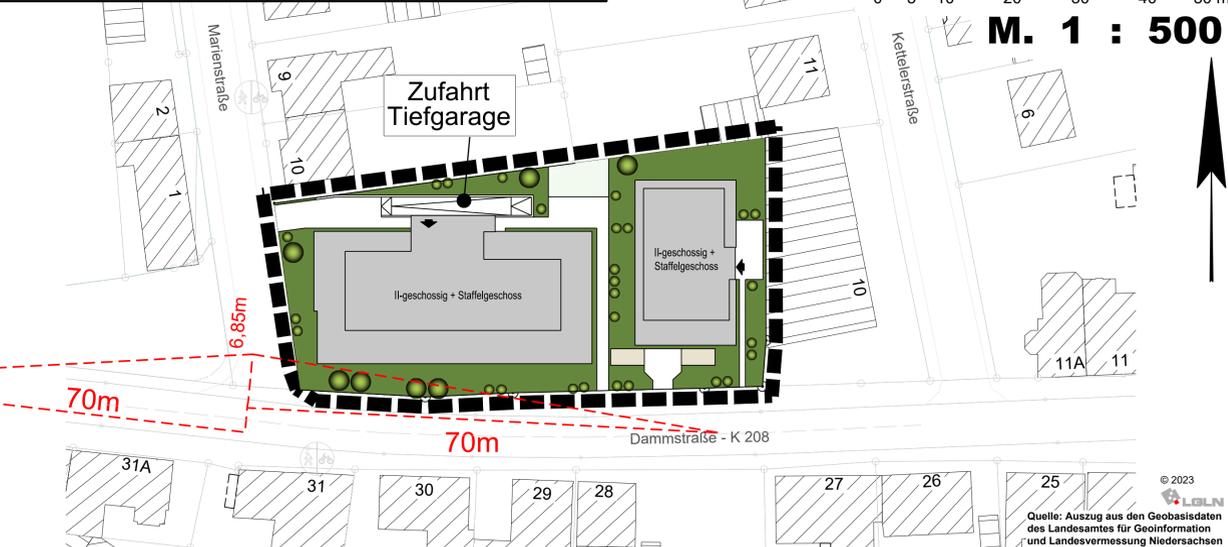
2.3 Außenwandflächen
Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk, in Putzbauweise oder in Holzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Metall, Kunststoff, Beton, Naturstein und Schichtstoffplatten (z. B. „Trespa“) bis zu maximal 1/3 der Wandflächen zulässig. 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 Farbregister RAL 840 HR halten. Zwischentöne sind zulässig.

Zeichnerische Festsetzungen



Vorhaben- und Erschließungsplan



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

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.



Präambel und Ausfertigung

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 "Nördlich der Dammstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 "Nördlich der Dammstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das: **Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH** Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951-95 10 12

Werlte, den Bürgermeister

Zustimmung zum Planentwurf und Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung 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 ortsbüchlich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

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

Haselünne, den Bürgermeister

Erneute Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung 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.

Haselünne, den Bürgermeister

Beschluss über die eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss

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

Haselünne, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Im Amtsblatt des Landkreises Emsland ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 "Nördlich der Dammstraße" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 in Kraft. Haselünne, den Bürgermeister

Verletzungen von Vorschriften

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

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 15 Flurstück(e) 173/1
Gemarkung: Haselünne Auftrag: L 4 - 155 / 2023
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2023 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 02.08.2023, V1 - 446 / 2023).

Meppen, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Meppen

..... Siegel (Unterschrift)

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- MI Mischgebiet
- 0,6 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
- Umgebung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (sh. Textl. Fests. 1.8.1)
- Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Hier: TG = Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche LPB II - IV

Füllschema der Nutzungsschablone:

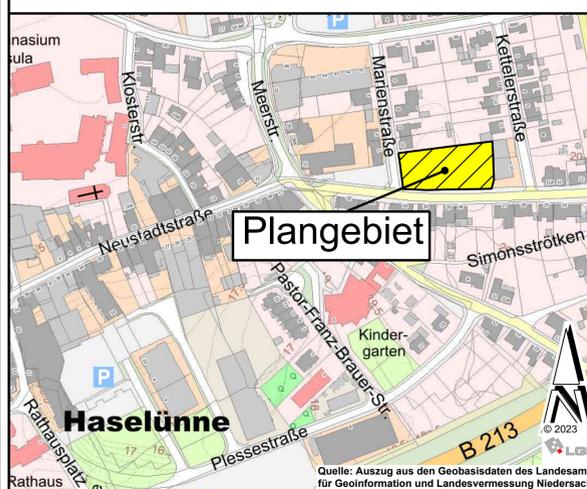
Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Sockelhöhe Höhe baulicher Anlagen (H)	

BÜRO FÜR STADTPLANUNG GIESELMANN UND MÜLLER GMBH
Raddeweg 8, 49757 Werlte
Tel.: (05951) 95 10 12
Fax: (05951) 95 10 20
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

ROOSMANN ARCHITECTEN
Ingenieure
Planer | Stadtplaner
Fachplaner für
Bauverfahren
Bauen
Projekte

ips Projekte GmbH & Co. KG
Meppener Straße 67 - 49808 Lingen
Tel. 0591963660 - Fax 05919656640
email: contact@ips-lingen.de

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 2.500



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne
Stand: 01.02.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 "Nördlich der Dammstraße"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -