

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 Art der baulichen Nutzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Errichtung und dem Betrieb einer Senioreneinrichtung und einer Wohnanlage mit den zugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen, Erschließungsanlagen und Außenanlagen.

1.2 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.

1.3 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 schalldämmte 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)

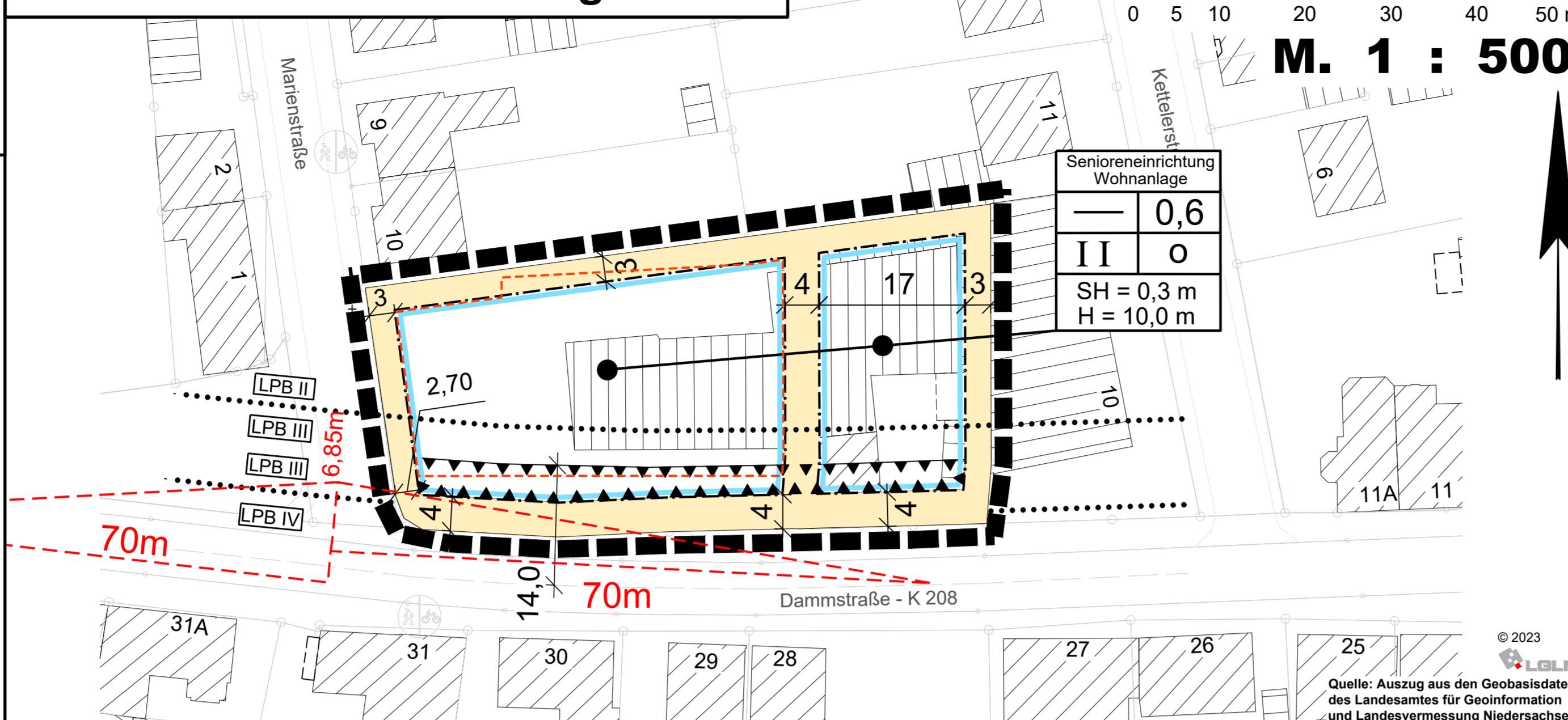
2.1 Einfriedungen
Eine Einfriedung des Plangebiets ist entlang der öffentlichen Straßen (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht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

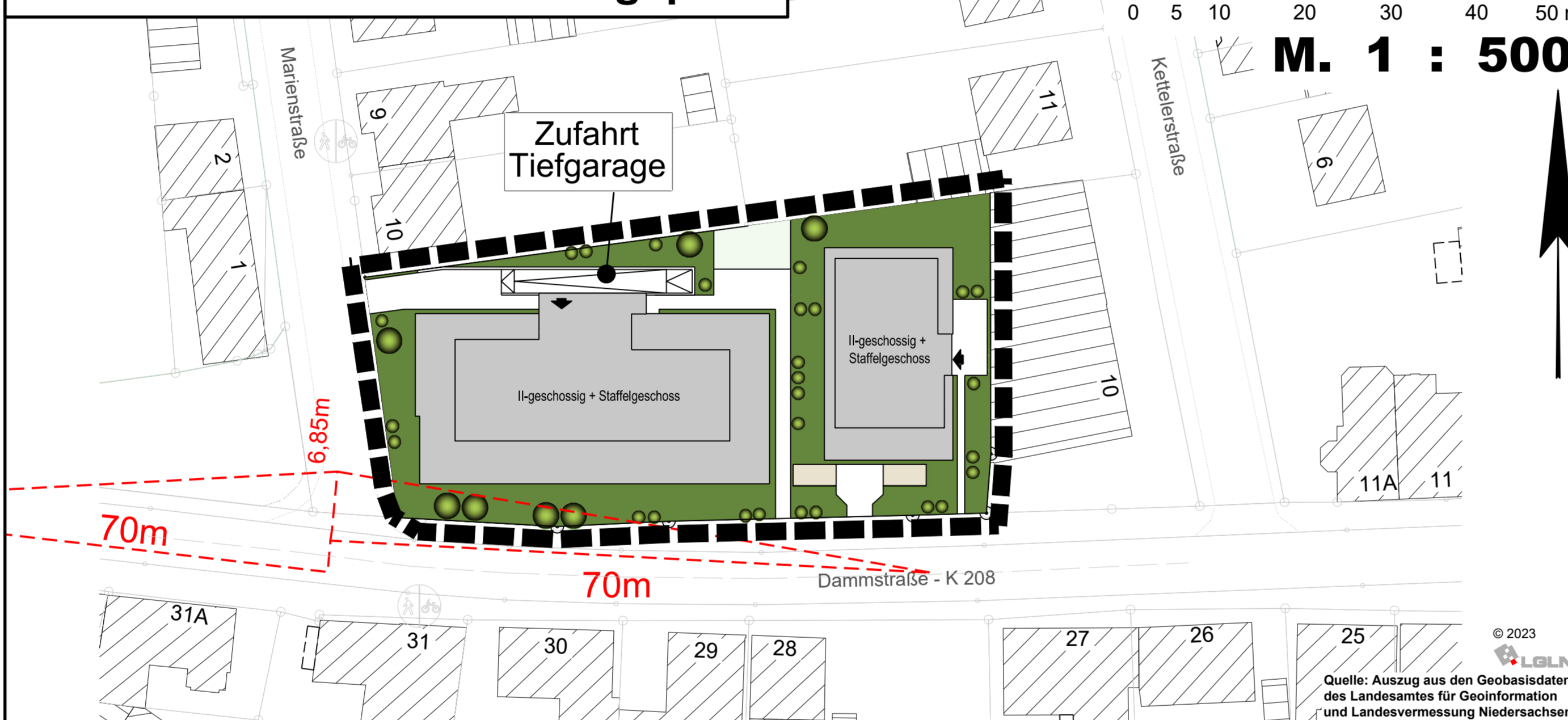
2.3 Außenwandflächen
Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk, in Putzbauweise oder in Holzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Metall, Kunststoff, Beton, Naturstein und Schichtstoffplatten (z. B. „Trespa“) bis zu maximal 1/3 der Wandflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Windsysteme 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 (Achatgrau)	1014 (Eifenbeinweiß)	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).

3.2 Altlasten
Das Plangebiet ist im Altlastenverzeichnis des Landkreis Emsland aufgeführt. Es ist eine ausführliche historische Recherche sowie nachfolgend eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Zur Ermittlung der möglicherweise ausgehenden Gefährdung sind in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, entsprechende Untersuchungen durch einen geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen zu veranlassen. Vom Gutachter ist nach Untersuchung der üblichen Gefährdungspfade (Boden/Bodenluft/Wasser) und der dabei erhaltenen Ergebnisse zu bewerten, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen oder Einschränkungen die vorgesehene Nutzung durchgeführt werden kann.

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 "Nordlich 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 "Nordlich 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 Bebauungsplans wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Geselmann 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 Landkreis Emsland ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 "Nordlich 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 Maßstab: L 4 - 155 / 2023
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023
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
.....
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der BauNutzungsverordnung 2017

Überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,6 GRZ Grundflächenzahl
I I 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:

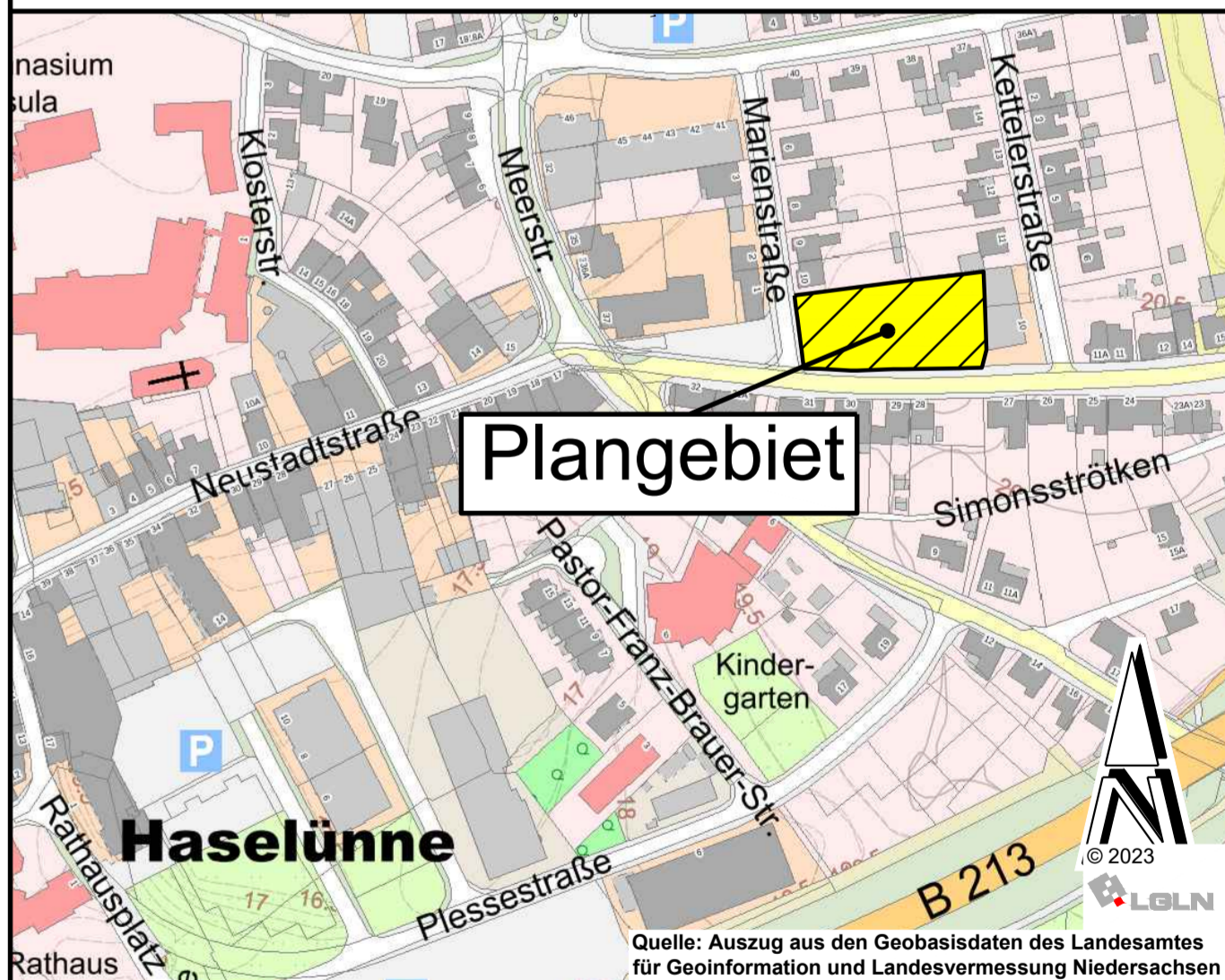
Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

maximale Sockelhöhe
Höhe baulicher Anlagen (H)

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

ROOSMANN ARCHITEKTEN
Ingenieure, Planer | Stadtplaner, Fachplaner für Barrierefreies Bauen
ips Projekte GmbH & Co. KG
Meppenener Straße 67 - 49808 Lingen
Tel. 0591/983360 - Fax 0591/9833640
email: contact@ips-lingen.de

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 2.500



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne
Stand: 27.07.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90
" Nordlich der Dammstraße "
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB
- Entwurf -