



Bebauungsplan Nr. 58.7

„Westlich Wiesenweg“

7. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

1 Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Haselünne den Bebauungsplan Nr. 58.7 „Westlich Wiesenweg“, 7. Änderung als Satzung und die Begründung beschlossen.

Haselünne, den 15.07.2022

Bürgermeister

L.S.

gez. Schräer

Planungsrechtliche Festsetzungen

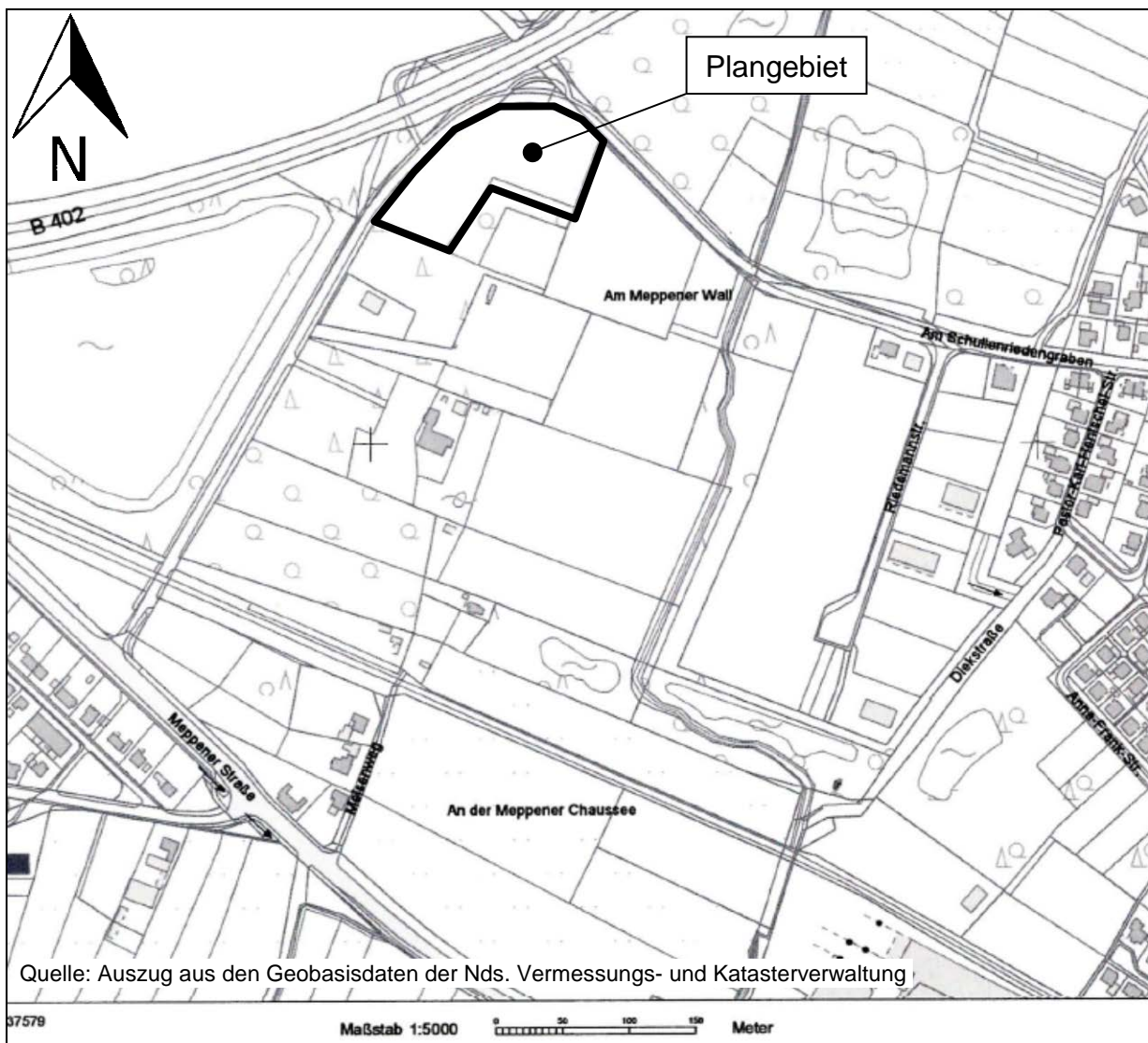
§ 1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 "Westlich Wiesenweg" befindet sich im Bereich der nordwestlichen Ortslage von Haselünne.

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes im Bereich der 4. und 6. Änderung (Bebauungsplan Nr. 58.4 „Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung und Bebauungsplan Nr. 58.6 „Westlich Wiesenweg“, 6. Änderung).

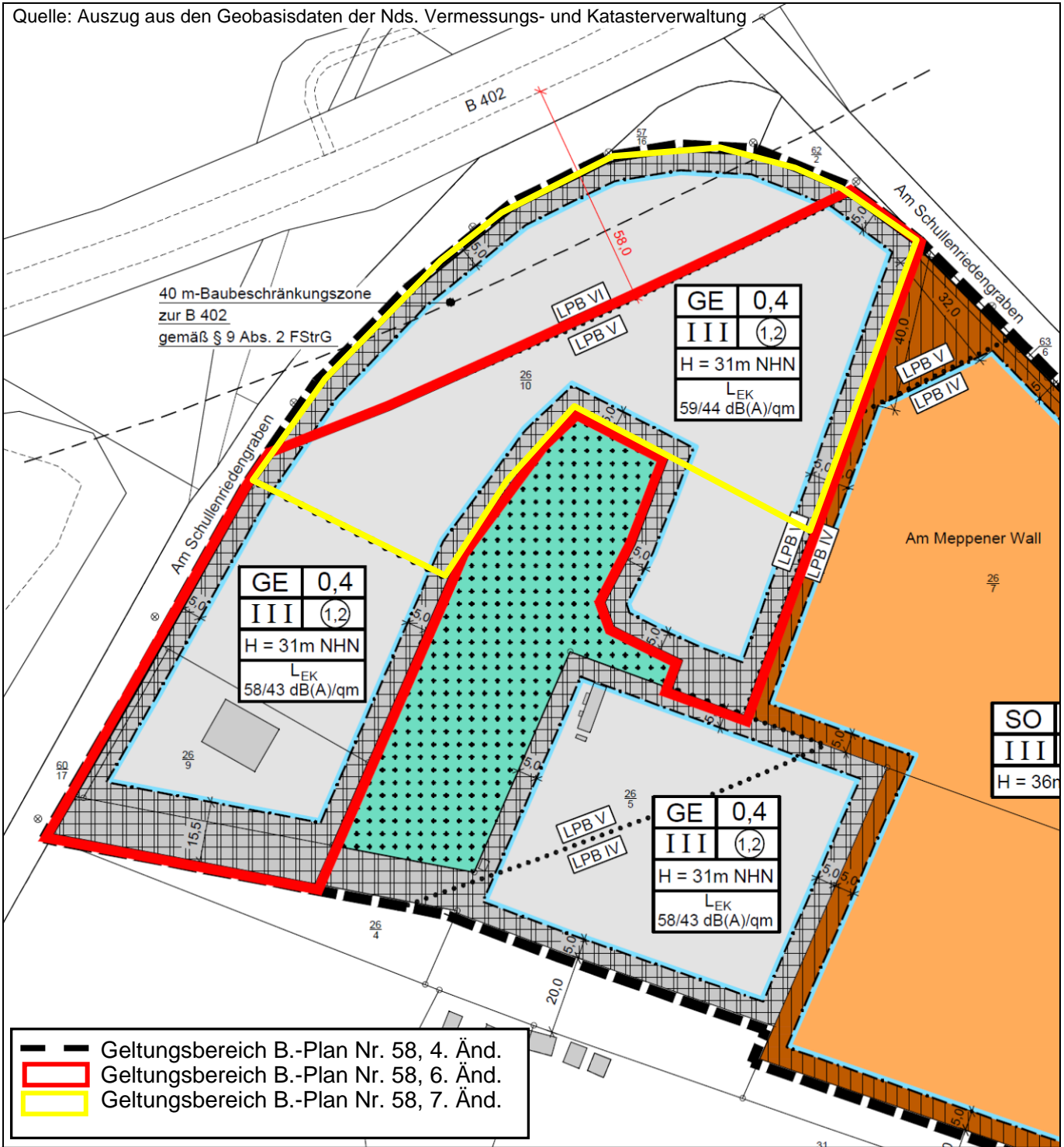
Die Lage des Geltungsbereiches geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1: 5.000 hervor.

Übersichtskarte 1: 5.000 (Ausschnitt der ALK)



Planauszug Bebauungsplan Nr. 58.4 „Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung (unmaßstäblich)

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



- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 58, 4. Änd.
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 58, 6. Änd.
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 58, 7. Änd.

Legende:

- | | | | |
|---|--|-------|--|
| GE | Gewerbegebiet | SO | Sondergebiet |
| 0,4 | GRZ Grundflächenzahl | (1,2) | GFZ Geschossflächenzahl |
| III | Zahl der Vollgeschosse | H | maximale Höhe der baulichen Anlagen (Normalhöhennull -NHN) |
| L _{EK} | Emissionskontingente in dB (A) /qm tags / nachts | | |
| | Fläche für Wald | | |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) | | |

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

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Bordelle, Dirnenunterkünfte, 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 zugelassen werden, wenn diese einen untergeordneten Teil der jeweiligen Betriebsfläche einnehmen und maximal 200 qm Verkaufsfläche umfassen.
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Lärmpegelbereich VI.

§ 2 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Im Änderungsgebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich V 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 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 Änderungsgebiet sind im Lärmpegelbereich V 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.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im Änderungsgebiet sind 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 Verkehrsräusche 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.

§ 4 Übrige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 58.7 "Westlich Wiesenweg", 7. Änderung tritt für den Geltungsbereich die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 58.4 „Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung, Nr. 1.2, rechtskräftig seit dem 15.01.2020, außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58.4 „Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung bleiben unberührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58.6 „Westlich Wiesenweg“, 6. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.10.2020, treten im Geltungsbereich der 7. Änderung außer Kraft.

Hinweis

Denkmalschutz

Sollten bei 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) 6605 oder (05931) 44-2173 zu erreichen.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet durch das

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Werlte

Werlte, den 30.06.2022

gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58.7 „Westlich Wiesenweg“, 7. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 11.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 15.07.2022

L.S.

gez. Schräer
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 03.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58.7 „Westlich Wiesenweg“, 7. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58.7 „Westlich Wiesenweg“, 7. Änderung und der Begründung haben vom 21.03.2022 bis 26.04.2022 (einschließlich) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haselünne, den 15.07.2022

L.S.

gez. Schräer
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haselünne hat den Bebauungsplan Nr. 58.7 „Westlich Wiesenweg“, 7. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den 15.07.2022

L.S.

gez. Schräer
Bürgermeister

Im Amtsblatt des Landkreises Emsland ist gemäß § 10 BauGB am 29.07.2022 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 58.7 „Westlich Wiesenweg“, 7. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haselünne, den 12.08.2022

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