



## **Bebauungsplan Nr. 58.6**

### **„Westlich Wiesenweg“**

#### **6. Änderung**

**(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**

**- Entwurf -  
-Auslegungsexemplar-**

### **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. 58.6 „Westlich Wiesenweg“, 6. Änderung als Satzung und die Begründung beschlossen.

Haselünne, den .....

Bürgermeister

# Planungsrechtliche Festsetzungen

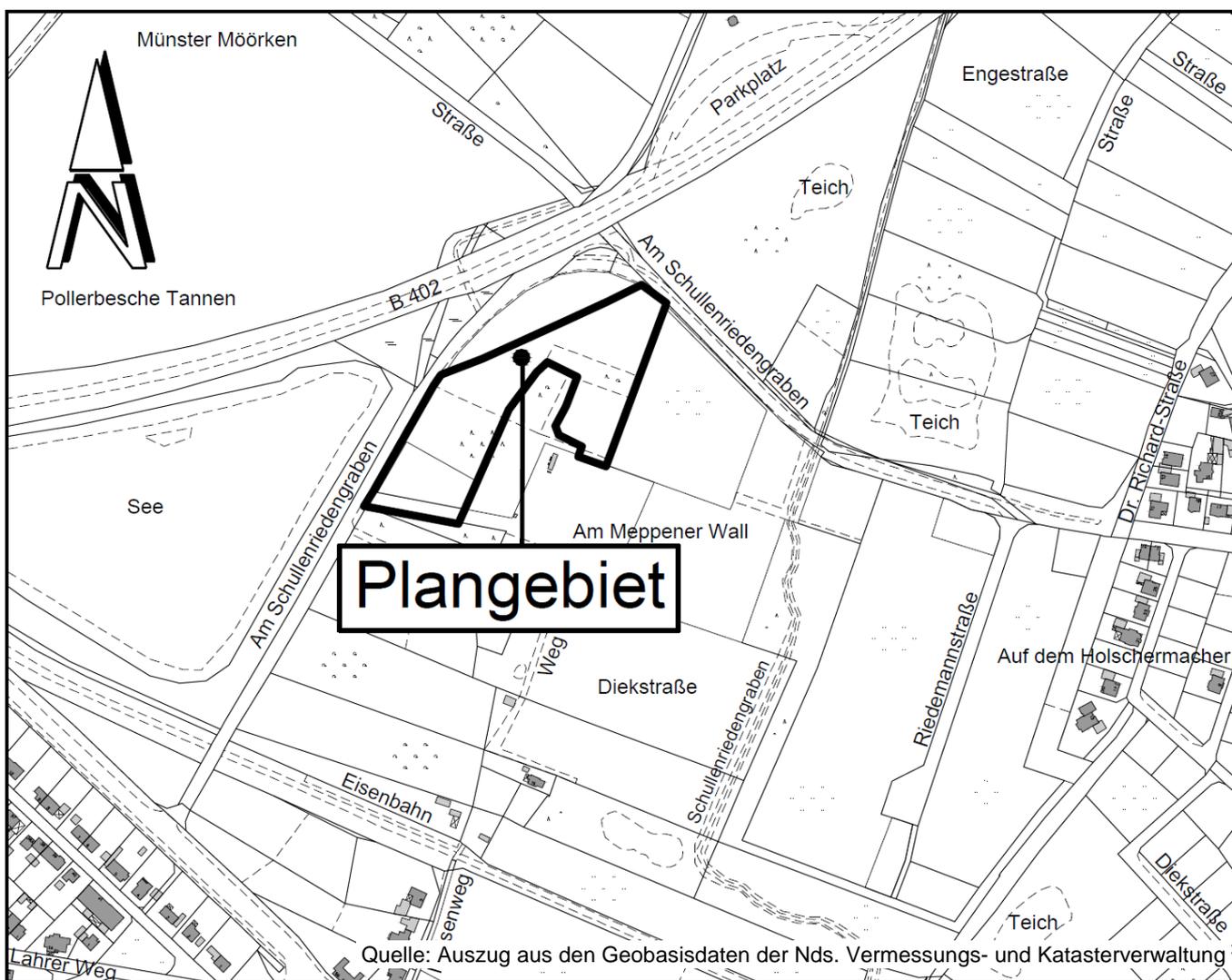
## § 1 Geltungsbereich

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

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

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

Übersichtskarte 1: 5.000 (Ausschnitt der ALK)





## § 2 Betriebswohnungen im Gewerbegebiet (GE)

Im Änderungsgebiet wird festgesetzt, dass die bisher gemäß textlicher Festsetzung 1.2 des Bebauungsplanes Nr. 58.4 „Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung nicht zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

## § 3 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Im Änderungsgebiet sind 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 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 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  $\leq 50$  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 Verkehrsgeräusche 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**

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58.4 „Westlich Wiesenweg“, 4. Änderung bleiben unberührt.

## **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) 44-0 zu erreichen.

## Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet durch das

**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Raddeweg 8  
49757 Werlte

Werlte, den

---

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58.6 „Westlich Wiesenweg“, 6. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den

Bürgermeister

---

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58.6 „Westlich Wiesenweg“, 6. 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 ..... 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. 58.6 „Westlich Wiesenweg“, 6. Änderung und der Begründung haben vom ..... bis ..... (einschließlich) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Haselünne, den

Bürgermeister

---

Der Rat der Stadt Haselünne hat den Bebauungsplan Nr. 58.6 „Westlich Wiesenweg“, 6. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den

Bürgermeister

---

Im Amtsblatt des Landkreises Emsland ist gemäß § 10 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 58.6 „Westlich Wiesenweg“, 6. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haselünne, den

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