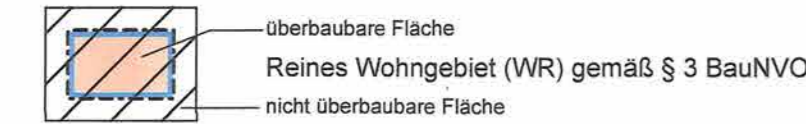


Planzeichenerklärung:

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1. Art der baulichen Nutzung



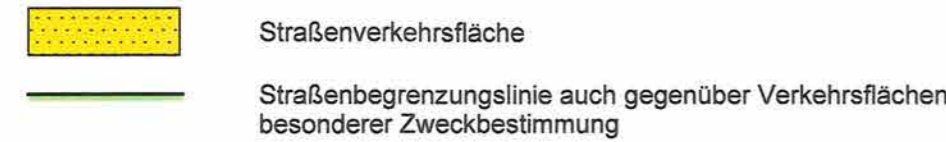
2. Maß der baulichen Nutzung:

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
FH	Firsthöhe als Höchstmaß
OKF	Oberkante fertiger Fußboden als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen



4. Verkehrsflächen



4. Grünflächen



5. Sonstige Planzeichen



Präambel:

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 02-12/7 „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Sitzung am 05.07.2023 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 21.08.2023

(Honnigfort)
Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.1. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

1.2. Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) wird ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2. Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig, sofern diese einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie halten.

3. Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude (= Einzelhaus) zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-12/7 „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen.

2. Dachform und Dachneigung

2.1. Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 12 bzw. § 14 BauNVO.

2.2. Die Neigung der Dachfläche der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 32° und nicht mehr als 46° betragen.

2.3. Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 12 bzw. § 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sind auch mit einer abweichenden Dachneigung zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO und § 14 BauNVO dürfen ebenfalls mit abweichender Dachneigung errichtet werden.

2.4. Dachausbauten im Form von Gauben und Dacheinschnitten sind zulässig. Sie dürfen in der Summe 1/3 der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten. Zum jeweiligen Ortsgang haben sie einen Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Vom First bis zum Beginn der Dachaufbauten bzw. des Dacheinschnittes ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Diese sind in schwarzen, roten oder rotbraunen Farbtönen auszuführen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

4. Außenwandgestaltung

4.1. Die Fassaden der Hauptgebäude sind jeweils mit einem Anteil von mindestens 2/3 in Verblendmauerwerk auszuführen. Für 1/3 der Gesamtfassadenfläche ist die Verwendung anderer Materialien zulässig.

4.2. Die Fassadengestaltung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Hauptgebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Sollarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.

4.3. Fertiggaragen aus Metall oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.

5. Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser örtlichen Bauvorschrift zu einer ungewollten Härte führen würde (z. B. aufgrund der Bodenverhältnisse).

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Hinweise:

1. In dem Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird verwiesen.

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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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).

2. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

3. Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Hochspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

4. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

5. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.

6. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Stadt Haren (Ems), Fachbereich „Bauen, Planen und Liegenschaften“, Neuer Markt 1, 49733 Haren (Ems), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

7. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

8. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 02-12/7 „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 02-12/4 „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, rechtskräftig seit dem 31.07.2003 und Nr. 02-12/5 „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 5. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, rechtskräftig seit dem 30.06.2010, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-12/7 „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 02-12/7 „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, und der Begründungsentwurf haben vom 12.04.2023 bis 15.05.2023 (einschließlich) gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-12/7 „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, und der Begründungsentwurf wurden am 01.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-12/7 „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, und der Begründungsentwurf wurden am 01.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-12/7 „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, und der Begründungsentwurf wurden am 01.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 05.07.2023 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 02-12/7 „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 21.08.2023

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat



Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 02-12/7 „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2023 im Amtsblatt Nr. 31.08.2023 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.2023 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 10.10.2023

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 02-12/7 „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

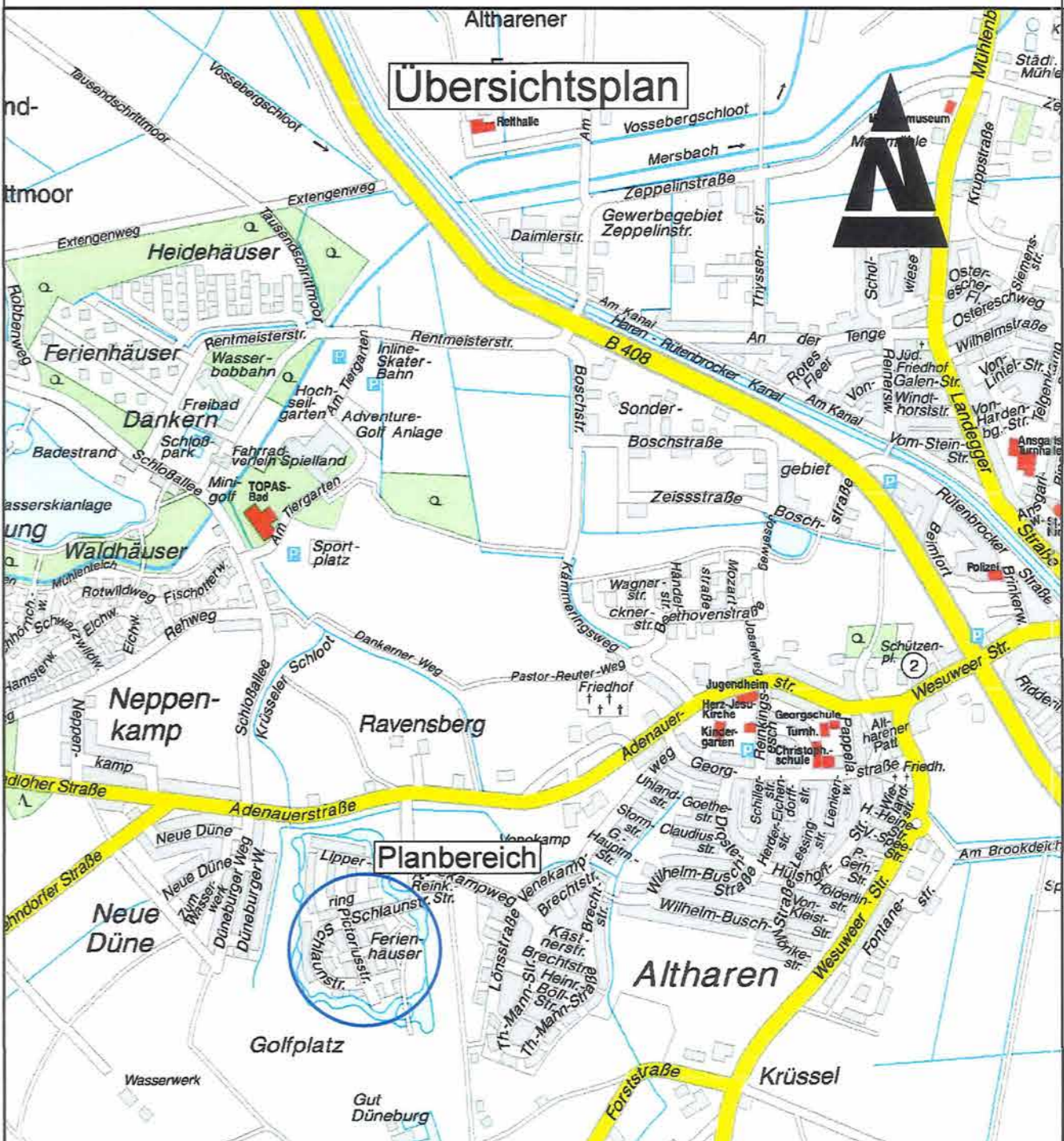
(Brinker)
Stadtbaurat

Für weitere Planaufstellungen:

Die Übereinstimmung dieser Planzeichnung mit der Urschrift des Bebauungsplanes wird hiermit amtlich beglaubigt.

Haren (Ems), den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag:



STADT HAREN (EMS)

- Urschrift

MASSNAHME

Bebauungsplan

"Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg - 7. Änderung"
mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

MASSSTAB

Lageplan 1 : 1000

PLAN NR.:

02-12/07

ANLAGE NR.:

PLANAUFSTELLER

W.v. Herz.

den 21.08.2023

den 21.08.2023

Brinker

(Stadtbaurat)

GEZEICHNET

J. Müller

den 21.08.2023