

Planzeichnung



Planzeichnerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne 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, V. m. der Bauordnungsverordnung (BauVO) 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.

Art der baulichen Nutzung

GA Allgemeine Wohngebiete (vgl. TF Nr. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung

GA Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1, § 19 BauVO)
GR 60m² zulässige Grundfläche mit Flächenangebot als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1, § 19 BauVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 2 BauVO)
GH Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, § 19 BauVO)
TH Traufwandhöhe (TH) als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, § 19 BauVO)

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

E Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauVO)
H Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauVO)
H Nur Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauVO)
o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1, Abs. 3 BauVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1, Abs. 3 BauVO)

Verkehrsmittel

Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
FuR Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Eintrittsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Gasleitung unterirdisch mit Schutzstreifen 3,0 m beidseitig der Leitungsschne (vgl. Hinweis Nr. 5 Erdgashochdruckleitung L09001) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Grünflächen

P Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung: Extensives Grünland
G Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
G Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1, Abs. 3 BauVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1, Abs. 3 BauVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. TF Nr. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Schlafräumen (vgl. TF Nr. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Abgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPS = Lärmpegelbereich) (vgl. TF Nr. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Sichtdreieck
Vorhandene Flurstücksgrünze

Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauVO)

2.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden, endausgebauten und 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. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Fuß-/Radweg (Erdgrundstück) ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) wird von der Oberkante 'fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit dem aufsteigenden Mauerwerk gemessen.
2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) wird ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen.

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

3.1 Bauliche Anlagen zur Erdvermörtung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2 Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vorderer Baufuß) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauVO sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO zulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauVO sind zulässig.
Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Fuß-/Radweg (Erdgrundstück) müssen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen, soweit sie an der Grenze zu den seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Bei Erdgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

4 Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (= Einzelhaus) zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind maximal sechs Wohnungen je Hausgruppe zulässig. Je selbständig nutzbarem Wohngebäude (= Reihenhauseinheit) einer Hausgruppe ist maximal 1 Wohnung zulässig.
4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist maximal pro Wohngebäude (= Einzelhaus) eine Wohnung zulässig.
4.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 sind maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude (= Einzelhaus) zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

5 Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN109-1: In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei Baurechtsveränderungsgestaltungen Änderungen von Außenräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereiche I-III

Außenbauräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 30 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich III:

Außenbauräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 35 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich IV:

Außenbauräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 40 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich V:

Außenbauräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 42 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 37 dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{tr} nach Gleichung (33) zu korrigieren:

$$K_{tr} = 10 \cdot \lg(S_a / 0,8 \cdot S_g)$$

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungswerten von nachts > 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Anlagen von Stichtafeln müssen ihre Abfallbehälter an der verkehrsbedingten Beurteilungswerte nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärms gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

6 Widmung von Verkehrsflächen

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrshelpe wirksam ist.

Örtliche Bauvorschriften

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-31 „Westlich der L 48“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NdsBO), Ortsteil Altharen.

2 Vorgärten

2.1 Die Baugrundstücke sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze vollständig als Vorgärten im Sinne des § 84 Abs. 3 Nr. 6 NdsBO herzurichten und zu nutzen.
2.2 Die Gesamtgröße von Pflasterflächen, Stein-, Schotter- und Kiesebenen sowie von Folienabdeckungen darf in Summe 10 % der Größe des Vorgartens im Sinne von Nr. 2.1 dieser örtlichen Bauvorschrift nicht überschreiten.

2.3 Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Grundstücksflächen, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauVO zu berücksichtigen sind und die die Größe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauVO zu berücksichtigen sind.

3 Einfriedungen

3.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze sind Mauern und Zäune mit einer Höhe von mehr als 1,00 m unzulässig, diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zu angrenzenden Grundstücken.

3.2 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie offen und nicht blickdicht sind sowie durch eine Hecke oder eine sonstige natürliche Begrünung in Form von Pflanzen begrünt sind. Zäune in einer Höhe von mehr als 1,80 m sind innerhalb der in Satz 1 dieser örtlichen Bauvorschriften genannten Fläche grundsätzlich unzulässig.

4 Dachform und Dachneigung

4.1 Die Hauptgebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind mit geneigten Dächern zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Gebäude i. S. d. § 4 Abs. 3 NdsBO. Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 12 bzw. § 14 BauVO.
4.2 Die Neigung der Dachfläche der Hauptbaukörper darf innerhalb des WA 1 nicht weniger als 20° und nicht mehr als 60° betragen.

4.3 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 12 bzw. § 14 BauVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sind auch mit einer abweichenden Dachneigung oder einem Flachdach zulässig. Untergeschoß Gebäude i. S. d. § 4 Abs. 3 und 4 NdsBO dürfen ebenfalls mit abweichender Dachneigung oder Flachdach errichtet werden.

4.4 Dachaufbauten dürfen in der Summe 1/4 der zugehörigen Traufentlänge nicht überschreiten. Zum jeweiligen Ortsgang haben sie einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

5 Grundstückszufahrten und -zuwegungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NdsBO)

Die maximale Breite der Grundstückszufahrt bzw. des Grundstückszugangs wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 auf insgesamt 7 m pro Einzelhaus und insgesamt 4 m pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

6 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 oberirdisch oder unterirdisch versickert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser örtlichen Bauvorschrift zu einer unangemessenen Härte führen würde (z. B. aufgrund der Bodenverhältnisse).
Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben unberührt.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

In dem Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archaische Fundstelle im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodendenkmalen wird daher verwiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder flüchsig-schichtige Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalbehörde ist bei der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieses Denkmals besteht ein öffentliches Interesse.

Bodenkunde 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2. Baudenkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Hierbei handelt es sich um ein Hofkreuz. Das Naturdenkmal ist im Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG mit der Kennziffer 454018.0018 registriert. An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieses Denkmals besteht ein öffentliches Interesse.

Gemäß § 3 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u.a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren in den Gebieten WA 1, 4 und 6 zu beteiligen.

3. Geruchsimmissionen

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen teilweise auflaufenden Geruchsemissionen sind als örtlich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

4. Verkehrslärmimmissionen

Von der Landesstraße 48 (Wesewer Straße) und der Kreisstraße 266 (Forststraße) können Immissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Versorgungseleitungen

Die Lage der Versorgungseleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Hochspannungseleitung, Richtfunklinien) sind in den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungseisenbahnen 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.
Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Erdgashochdruckleitung L09001 der Westnet GmbH. Der Bereich 3,0 m links und rechts von der Gasleitung darf weder mit Hochbauten überdeckt noch mit Gebäuden oder Bäumen überdeckt werden. Zudem ist dem Leitungsträger nach vorheriger Absprache uneingeschränkter Zugang für Wartungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturarbeiten zu den jeweiligen Bereichen zu gewähren.

6. Telekommunikationsleistungen

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, z. B. 176 TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

7. Abfallentsorgung

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. Die Anlagen von Stichtafeln müssen ihre Abfallbehälter an der verkehrsbedingten öffentlichen, von den Sammelfahrwegen zu befahrenden Straße, zur Abfuhr bereitstellen.

8. Kampfmittelelastung

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

9. Formvorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Stadt Haren (Ems), Fachbereich „Bauen, Planen und Liegenschaften“, Neuer Markt 1, 49723 Haren (Ems), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NdsBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig die 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 NdsBO mit Geldbußen geahndet werden.

11. Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 02-31 „Westlich der L 48“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NdsBO), Ortsteil Altharen, werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 02-11 „Golfplatz Gut Dünaburg“, Ortsteil Altharen, rechtskräftig seit dem 31.05.1996, Nr. 02-03 „Altharen-Ortskern, Teil III“, rechtskräftig seit dem 30.04.1986, Nr. 02-03 „Altharen-Ortskern, Teil II – 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 15.11.2018, Nr. 02-10 „Zwischen Venekeampweg und Wilhelm-Busch-Straße“, rechtskräftig seit dem 30.06.1995 sowie die Satzung der Stadt Haren (Ems) zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen „Altharen-Ortskern, Teil I“ und „Altharen-Ortskern, Teil III“, rechtskräftig seit dem 31.03.2002, in den Teilerklärungen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NdsG

Gemäß § 24 Abs. 1 NdsG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Landes- und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (die gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Gemäß § 24 Abs. 7 NdsG wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland im Bereich der Kreisstraße 266 die Bauverbotszone auf 10 m reduziert.

2. Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NdsG

Gemäß § 24 Abs. 2 NdsG ergeben Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Beherrchen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Landschaft für Geodaten und Liegenschaftswesen Niedersachsen
Registrierungsamt Ostfalen 62020

Auftragsnummer: 200875

Planunterlagen erstellt von:
Ordnungs- und Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Friedenstraße 1
26882 Döpen
Tel.: 04943/91170
e-Mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung Haren Flur: 15

Die Planunterlagen entstehen dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weisen die üblichen, jedoch nicht baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.07.2023). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Karte ist einwandfrei möglich.

Dopo, des. 15.07.2023
Civill Haarmann, Döpen
Ordnungs- und Vermessungsingenieur
(Unterschrift)

Planverfasserin

Der Bebauungsplan Nr. 02-31 „Westlich der L 48“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NdsBO), Ortsteil Altharen, wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landschaftsgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Meppen, Am Nachtkrautwäldchen 2, 49716 Meppen.

Meppen, den 05.06.2023

Niedersächsische Landschaftsgesellschaft mbH

Beschäftigte Meppen

I. V. M.A. Dörthe Meyer

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Niedersächsische Bauordnung (NdsBO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NdsKAG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 02-31 „Westlich der L 48“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NdsBO), Ortsteil Altharen, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 16.03.2023 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 08.06.2023

(Hornigfort)

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 28.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02-31 „Westlich der L 48“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NdsBO), Ortsteil Altharen, beschlossen sowie dem Plankontext zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 02-31 „Westlich der L 48“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NdsBO), Ortsteil Altharen, und der Begründungsurkunde fassen vom 24.01.2023 bis 24.02.2023 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 02-31 „Westlich der L 48“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NdsBO), Ortsteil Altharen, und der Begründungsurkunde fassen vom 24.01.2023 bis 24.02.2023 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 16.03.2023 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 02-31 „Westlich der L 48“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NdsBO), Ortsteil Altharen, als Satzung mit Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 08.06.2023

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Blink)

Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 02-31 „Westlich der L 48“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NdsBO), Ortsteil Altharen, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.06.2023 im Amtsblatt Nr. 03/06/2023 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 08.06.2023 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 07.06.2023

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Blink)

Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 02-31 „Westlich der L 48“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NdsBO), Ortsteil Altharen, ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Blink)

Stadtbaurat

Für weiteren Planausfertigungs:

Die Übereinstimmung dieser Planzeichnung mit der Urschrift des Bebauungsplans wird hiermit amtlich bestätigt.

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

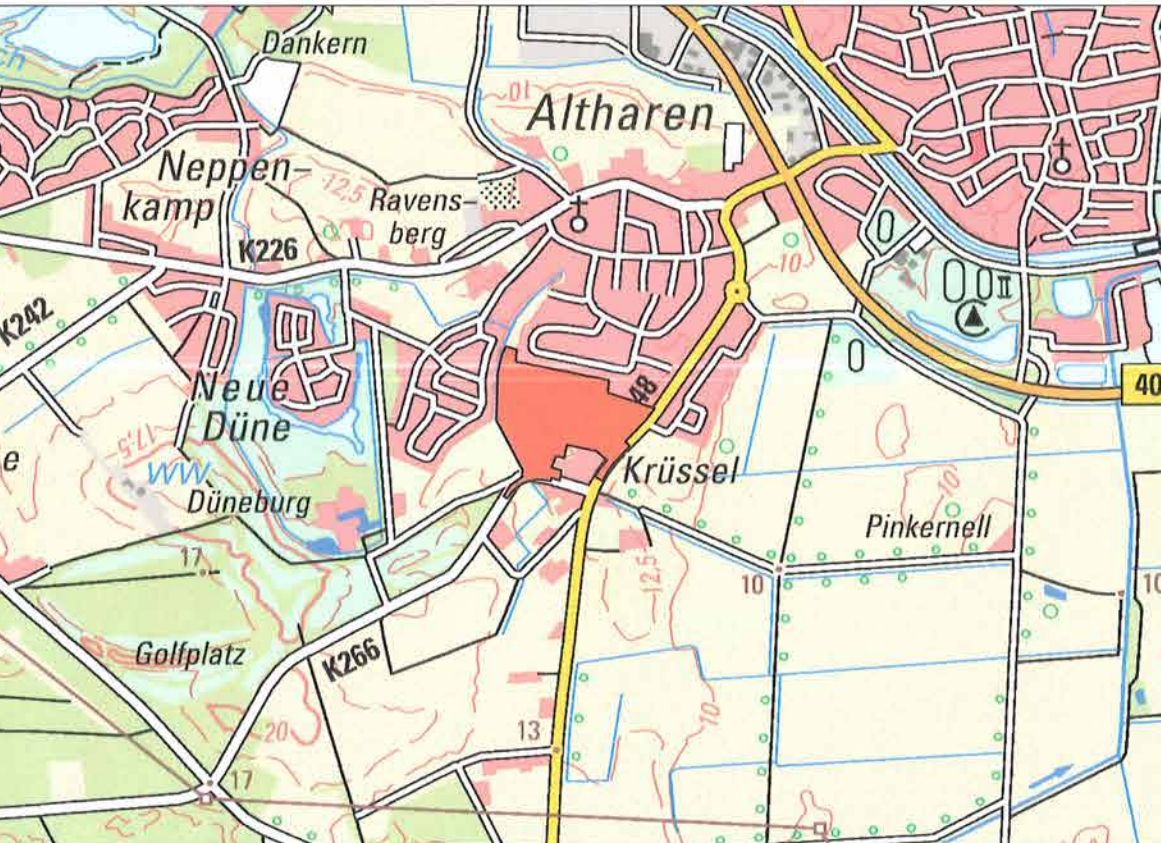
Stadt Haren (Ems)

Bebauungsplan Nr. 02-31

- Westlich der L 48 -

mit Textlichen Festsetzungen und

Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NdsBO



Übersichtsplan M. 1:25.000

URSCHRIFT