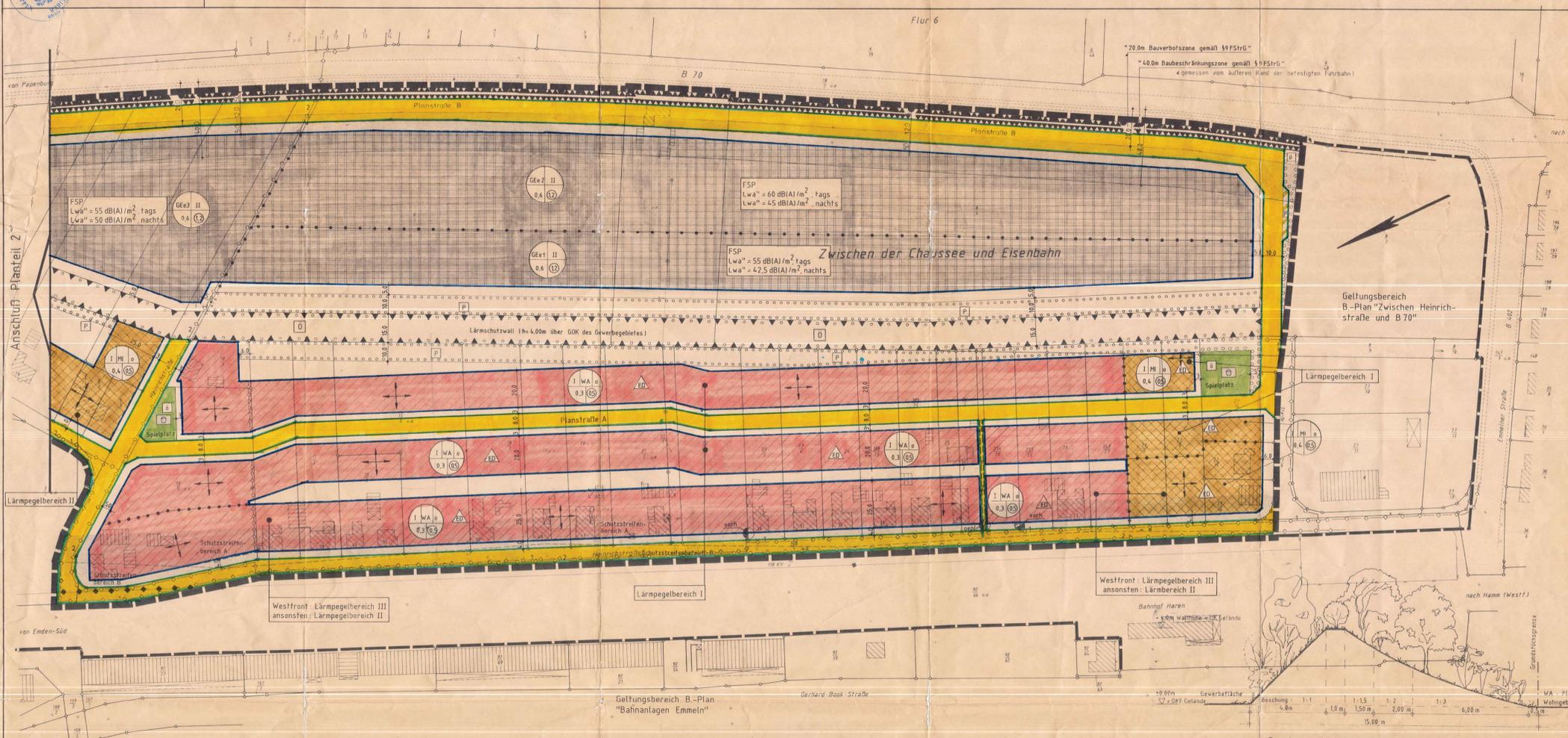


Landkreis Emsland
Gemeinde Haren
Gemarkung Emmeln
Flur 5
Maßstab 1:1000

STADT HAREN (EMS) LANDKREIS EMSLAND

BEBAUUNGSPLAN (VERBINDLICHER BAULEITPLAN) "ZWISCHEN HEINRICHSTRASSE UND B 70, TEIL II", ORTSCHAFT EMMELN — ENTWURF MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN —



Präambel:
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) und des § 42 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan "Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II", Ortschaft Emmeln, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nehelstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.
Haren (Ems), den 12.06.1996

Planzeichenerklärung:
Gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58) i. V. m. der Baumzungsverordnung (BauWVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132).

I. Art der baulichen Nutzung:

WA	Allgemeine Wohngebiete (WA)
WA-B	überbaubarer WA-Bereich nicht überbaubarer WA-Bereich
MI	Mischgebiet (MI)
MI-B	überbaubarer MI-Bereich nicht überbaubarer MI-Bereich
GE	eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)
GE-B	überbaubarer GE-Bereich nicht überbaubarer GE-Bereich

II. Maß der baulichen Nutzung:

GFZ	Geschoßflächenzahl (GFZ) z. B. 0,5
GRZ	Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,3
H	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) z. B. 1

III. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
Stellung der baulichen Anlagen (längere Mittelachse des Hauptbaukörpers gleich Firstrichtung)

Stellung der baulichen Anlagen (längere Mittelachse des Hauptbaukörpers gleich Firstrichtung) in beiden Richtungen, sowohl als auch zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Stellungsbaulicher Anlagen

IV. Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (einschl. Böschungflächen)

Fußweg

Mit Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 32/13, 32/14 und 31/1

Abgrenzung Straßenverkehrsfläche/Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, b = 2,00 m

V. Flächen für Sichtschutzanlagen

Flächen für Sichtschutzanlagen

V. Hauptversorgungsleitungen

Vorh. 10 KV-Erdkabel
Vorh. 110 KV-Freileitung
Vorh. Erdkabel MWY 4 x 120
Vorh. Erdgasleitung
Vorh. bzw. proj. Trafostation
Vorh. 10 KV-KVS

VI. Grünflächen

Grünflächen
Spielplatz
Öffentlich (Hinweis)
Grünfläche Zweckbestimmung/Weide (p)

VII. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Flächen sind entsprechend der naturschutzlichen Bewertung zu bepflanzen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

privat (Hinweis)
öffentlich (Hinweis)

VIII. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Lärmschutzwall (h = 4,00 m gemessen über GOK Gewerbegebiet) (siehe Systemschnitt A-A)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

"Flächenbezogene Schalleistungspegel" (höchstzulässige Schallemission je qm Grundstücksfläche in dB(A) Tag- und Nachtwert) z. B.: Lwa = 60/45 dB(A)/qm

erf. Schalldämm-Maße (erf. R'w, res) von Außenbauteilen

Systemschnitt A-A Lärmschutzwallanlage

Hinweise:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archaische Denkmalpflege zu melden.
- Zutage tretende archaische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Die Versorgungsflächen in den ausgewiesenen Straßen werden entsprechende der DIN 1998 zur Verfügung gestellt.
- Herbeianlagen (freistehend oder an Bauten) dürfen nicht ohne eine Beteiligung des Trägers der Bauarbeiten der B 70 errichtet werden (§ 9 FStGr).

Im Schutzbereich A und B sind nur mit Zustimmung der Deutschen Bahn AG zulässig.

Im Schutzbereich A und B sind nur Bäume und Sträucher mit einer maximalen Höhe von 10,00 m über Geländeoberkante zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

20 m Bauverbotszone gemäß § 9 FStGr
40 m Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStGr (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn B 70)

Hinweis:
Der Bebauungsplan besteht aus "2 Planteilen".
Die in "Planteil 1" aufgeführte Planzeichenerklärung, Präambel, die Festsetzungen (textliche und gestalterische) sowie die Verfahrensvermerke gelten für den "Planteil 1" und "Planteil 2" und sind somit verbindlich für beide Planteile.

Beispielliste für Bäume und Sträucher:

Baum	Stieleiche, Birke, Vogelbeere
Sträucher	Heide, Brombeere, Faulbaum, Götter, Mandorln, Schlehe, Weiden, Weide
Apfel	"Bönker", "Weißer Elterling", "Schönbrot", "Dienburg"
Birne	"Conference", "Williams Christ", "Cripps Liebling", "Grün von Paris"
Kirschen: süß	"Bühnerrose", "Schönbrot", "Schönbrot", "Schönbrot"
sauer	"Czar", "Gelbe Ontario"
Pflaume	

Festsetzungen:

I. Textliche, planungsrechtliche Festsetzungen

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in den allgemeinen Wohn- und Mischgebieten darf höchstens 0,50 m über der Mitte der befestigten Straße im Bereich des jeweiligen Grundstückes liegen. Dies gilt nicht für Garagen i. S. d. § 12 BauWVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauWVO.
- Die Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten darf an der Traufseite 3,50 m gemessen von der Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses bis zum oberen Sparranschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes, nicht überschreiten.
- Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante der fertiger Straße bis zur Oberkante Dachhaut (Flachdach) bzw. Oberkante First (geneigtes Dach), in den Mischgebieten 9,0 m und in den Gewerbegebieten 12,0 m nicht überschreiten.
- Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB:
Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt folgende Ausnahmen zulassen:
a) Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche der einzelnen Gebäude.
- Gem. § 1 Abs. 5 der BauWVO sind in Mischgebieten die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauWVO genannten Vergnügungstätten unzulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig (gem. § 1(6) Nr. 2 BauWVO).
- Festsetzungen zum Immissionsschutz: "Flächenbezogener Schalleistungspegel"**
Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet und betrieben werden, die die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- GE1-Gebiet tagsüber: 55 dB(A)/qm
- GE2-Gebiet tagsüber: 60 dB(A)/qm
- GE3-Gebiet tagsüber: 55 dB(A)/qm
- GE4-Gebiet tagsüber: 50 dB(A)/qm
- GE1-Gebiet nachts: 45 dB(A)/qm
- GE2-Gebiet nachts: 50 dB(A)/qm
- GE3-Gebiet nachts: 45 dB(A)/qm
- GE4-Gebiet nachts: 50 dB(A)/qm

Hinsichtlich dieser Grenzwerte ist zu berücksichtigen:
Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind wirksame Größen; der wahre Schalleistungspegel kann um das Korrekturmaß innerer Absorption, Streuung und Abschirmung größer sein.
Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionspegel ist im Rahmen der betrachteten Emissionssituation im Einzelfall zulässig. Hierzu ist ein gesonderter schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Schalleistungsänderungen, die bei konkreten Einzeleinwirkungen durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Abschirmmaßes bezüglich der relevanten Emissionsorte dem Wert des Flächen-Schalleistungspegels zugerechnet werden.

8. Festsetzungen zum Schallschutz "Lärmpegelbereich"

In dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet sind die Lärmpegelbereiche I bis V festgesetzt.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind in diesen Bereichen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude erforderlich.

Für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige Änderungen und Umbauten werden für die Außenbauteile der Gebäude nachstehend aufgeführte Luftschalldämm-Maße (erforderlich R'w, res des Außenbauteils in dB) festgesetzt.

Lärmpegelbereich: Erforderl. Schalldämm-Maß

I und II	30 dB (erf. R'w, res des Außenbauteils in dB)
III	35 dB "
IV	40 dB "
V	45 dB "

Ferner ergeht in allen Fällen hinsichtlich der Grundrißanordnung die Empfehlung, Schlaf- und Wohnräume so anzuordnen, daß die für die Belüftung erforderlichen Fenster nicht in direkter Sichtbeziehung zur Lärmquelle (Bundesbahn und Bundesstraße) stehen. Bei Schlafräumen ist zur Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorzuziehen.

Außenwohnbereiche (Freisitze, Terrassen, Balkone usw.) sollten im Lärmschatten der Gebäude angeordnet werden.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 26.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II", Ortschaft Emmeln, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.1996 örtlich bekanntgemacht worden.

Haren (Ems), den 12.06.1996

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 26.03.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 01.04.1996 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung haben vom 04.04.96 bis 13.05.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Haren (Ems), den 12.06.1996

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.06.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 12.06.1996

Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB habe ich mit Verfügung vom 2. Nov. 1996 von Rechts wegen geltend gemacht. Meinem am 2. Nov. 1996 Landkreises Emsland als Oberratspräsidenten.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 30.12.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland Nr. 26 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist damit in Kraft getreten.

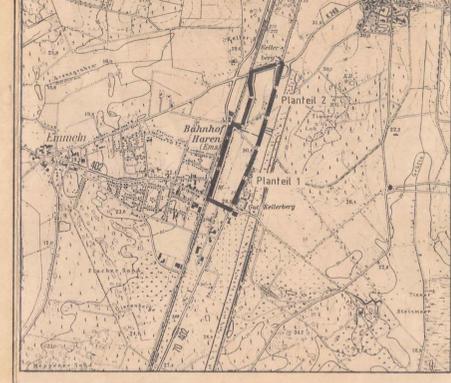
Haren (Ems), den 30.01.1997

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 02.02.1995

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 07.02.1995



STADT HAREN (EMS) DER STADTDIREKTOR

MASSNAME: Bebauungsplan "Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II", Ortschaft Emmeln

MASSSTAB: 1:1000
PLAN NR.: I
ANLAGE NR.: I

PLANAUFSTELLER: B. Gebben
BAUAMTSLEITER: C. Gebben

GEZEICHNET: B. Gebben
HAREN (EMS)

den 12.06.1996
den 19.1996

Landkreis Emsland
 Gemeinde Haren
 Gemarkung Emmeln Gemarkung Tinnen
 Flur 5 Flur 6
 Maßstab 1:1000

STADT HAREN (EMS) LANDKREIS EMSLAND

BEBAUUNGSPLAN (VERBINDLICHER BAULEITPLAN)

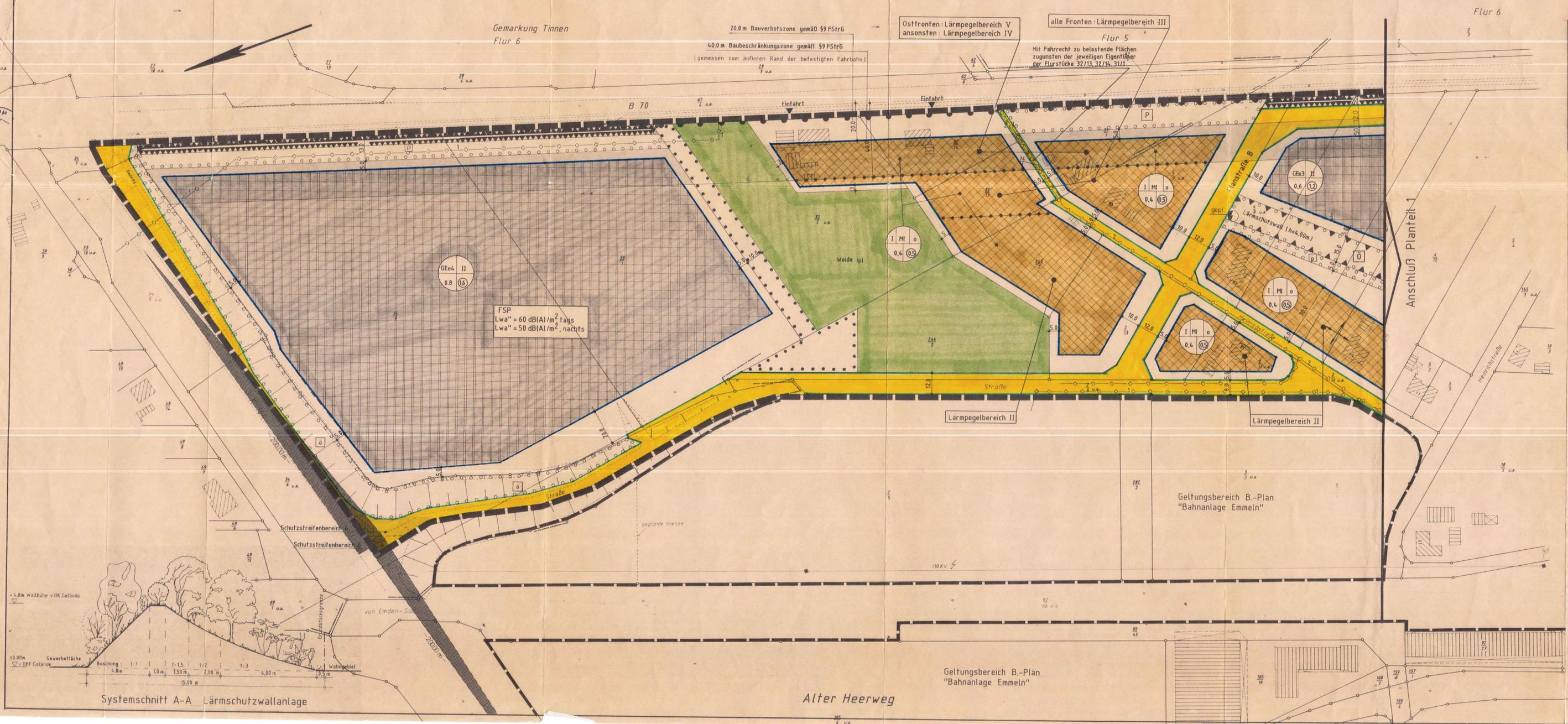
"ZWISCHEN HEINRICHSTRASSE UND B 70, TEIL II", ORTSCHAFT EMMELN

— ENTWURF MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN —

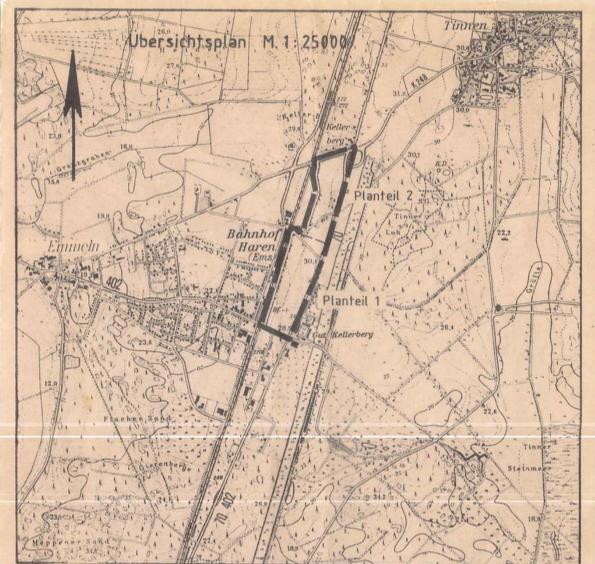
angefertigt durch: Dipl.-Ing. Christian Schröder
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Nr. 27 (921038-1)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und sind die städtebaulichen Einzelanordnungen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 15.06.96.
 Sie sind ausschließlich für die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig. Der Inhalt der neu zu bildenden Grenzen ist die Ortschaf...

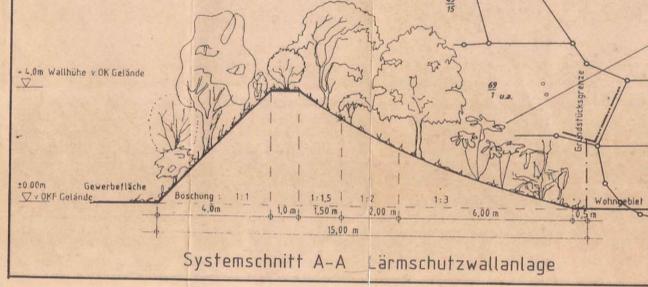
Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 21. Nov. 1996 Az.: 66-810-303-203 keine Verletzung von Bauvorschriften geltend gemacht.
 Haren, den 21. Nov. 1996
 Landkreis Emsland
 DER OBSTADTBAUDIREKTOR
 In Vertretung



Hinweis:
 Der Bebauungsplan besteht aus "2 Planteilen".
 Die im "Planteil 1" aufgeführte Planzeichenerklärung, Präambel, die Festsetzungen (textliche und gestalterische) sowie die Verfahrensvermerke gelten für den "Planteil 1" und "Planteil 2" und sind somit verbindlich für beide Planteile.



STADT HAREN (EMS) DER STADTDIREKTOR <i>Vorschrift</i>		
MASSNAHME: Bebauungsplan "Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II", Ortschaf Emmeln, Planteil 2		
MASSTAB: 1:1000	PLAN NR.: II	ANLAGE NR.:
PLANAUFSTELLER: <i>Gebben</i>	BAUAMTSLEITER: <i>...</i>	
GEZEICHNET: B. Gebben	HAREN (EMS)	
den 27.01. 1995	den 12.03. 1996	den 19. ...



Alter Heerweg