

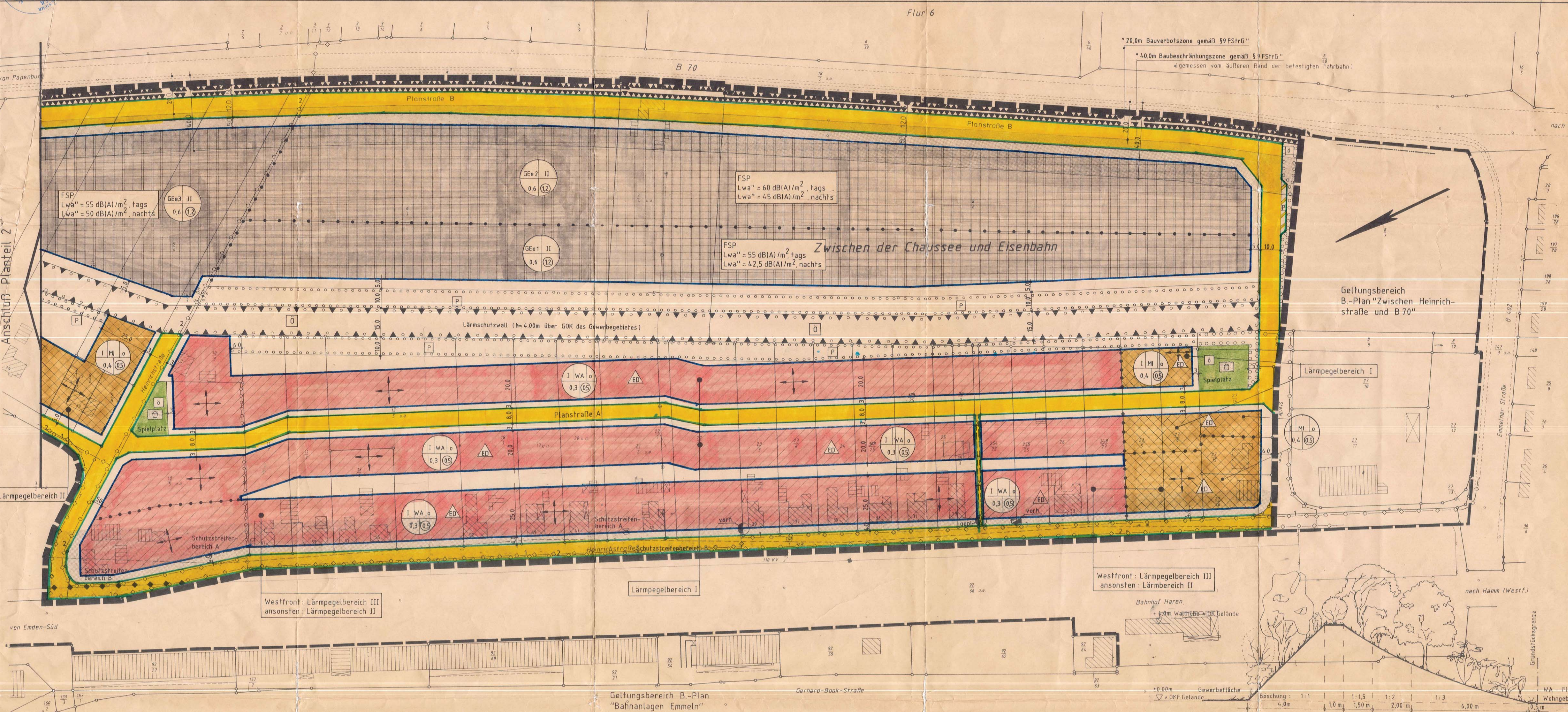
Landkreis Emsland
Gemeinde Haren
Gemarkung Emmeln
Flur 5
Flur 6
Maßstab 1:1000

STADT HAREN (EMS) LANDKREIS EMSLAND

BEBAUUNGSPLAN (VERBINDLICHER BAULEITPLAN)

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

ENTWURF MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Festsetzungen:

I. Textliche, planungsrechtliche Festsetzungen

- Die Oberkante des Erdgeschoßbodens in den allgemeinen Wohngebieten 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 BauVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauVO.
- Die Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten darf an der Traufseite 3,50 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum oberen Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes, nicht überschreiten.
- Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte 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 BauVO sind im Mischgebiet die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauVO genannten Vergnügungsstätten unzulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig (gem. § 1(6) Nr. 2 BauVO).

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz: "Flächenbezogener Schallleistungspegel"

Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet und betrieben werden, die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

- GE1-Gebiet tagsüber:	55 dB(A)/qm
nachts:	42,5 dB(A)/qm
- GE2-Gebiet tagsüber:	60 dB(A)/qm
nachts:	45 dB(A)/qm
- GE3-Gebiet tagsüber:	55 dB(A)/qm
nachts:	40 dB(A)/qm
- GE4-Gebiet tagsüber:	60 dB(A)/qm
nachts:	50 dB(A)/qm

Hinsichtlich dieser Grenzwerte ist zu berücksichtigen:

Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel sind wirksame Größen; der wahre Schallleistungspegel 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.

Schallpegeländerungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Abschirmmaßes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des Flächen-Schallleistungspegels 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 (Bundesstraße 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.

Hinweise:

- Von den vorhandenen Verkehrseinrichtungen (Bundesstraße 70 im Westen und Bundesstraße 70 im Osten) gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrswege errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Straßenbau- und Verkehrsbehörden entsprechende Maßnahmen hinsichtlich weiterer Emissionsminderungen geltend gemacht werden.
- "Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Schießplatz Meppen der WfB 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen."
- Auf der privaten "Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" sind mindestens 20 Sträucher und ein mittel- oder großkroniger Baum/100 qm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (Pflanzgebiet).
- Als Sträucher dürfen nur standortgerechte, heimische Gehölze zur Anwendung kommen (siehe Beipieliste).
- Als anzupflanzende Einzelbäume sollen nur heimische Obstbäume verwendet werden (siehe Beipieliste).
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zwischen Heinrichstraße und B 70", Ortschaft Emmeln, rechtskräftig seit dem 15.03.1988 und "Zwischen Heinrichstraße und B 70, 1. Änderung", Ortschaft Emmeln, rechtskräftig seit dem 31.10.1993, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

II. Gestalterische Festsetzungen

- Die Dachausbildung der Hauptbaukörper innerhalb des allgemeinen Wohngebietes muß als symmetrisches Sattel-, Waln- oder Krüppelwaldach mit einer Dachneigung von 40° bis 46° erfolgen. Dachausbauten sind zulässig, sie dürfen 1/3 der der Traufenlänge nicht überschreiten.
- Für Garagen, gem. § 12 BauVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauVO sind auch Flachdächer zulässig.
- Die Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Außenwandbehandlung zu errichten wie die Hauptgebäude.

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 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 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 Gestaltung und der Begründung haben vom 10.04.96 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 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 Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB habe ich mit Verfügung vom 2. Nov. 1996 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II", Ortschaft Emmeln, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekanntgemacht.

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 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 02.02.1997

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

Haren (Ems), den 07.02.1997

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

Haren (Ems), den 07.02.1997

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

Haren (Ems), den 07.02.1997

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

Haren (Ems), den 07.02.1997

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

Haren (Ems), den 07.02.1997

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

Haren (Ems), den 07.02.1997

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

Haren (Ems), den 07.02.1997

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

Haren (Ems), den 07.02.1997

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

Landkreis Emsland
Gemeinde Haren
Gemarkung Emmeln
Flur 5
Gemarkung Tinnen
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: Dr. Ing. Christian Schröder
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
AZ 1921038-1

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und sind die städtebaulich
bedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach § 19 Abs. 1 Nr. 1
Satz 1 des BauGB (Stand vom 19.04.92).

Sie sind ausschließlich für die Festsetzung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch
entworfen. Der Plan stellt die neu zu bildenden Grenzen in die Ortsfläche
dar.

08.10.96
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

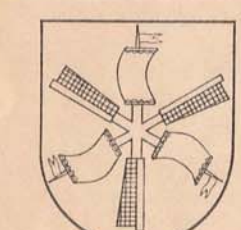
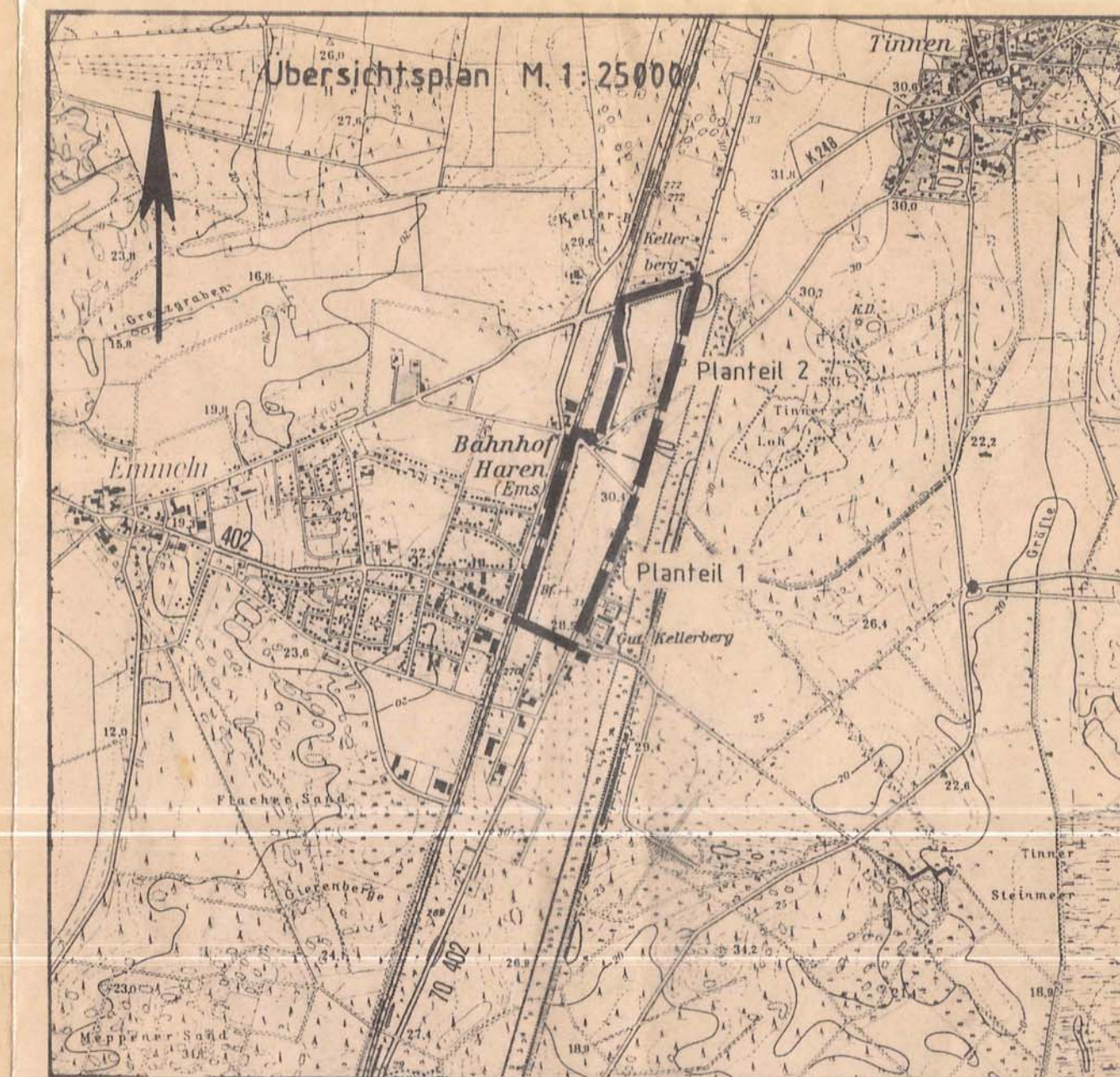
Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB
habe ich mit Verfügung vom 21. Nov. 1996
Az.: 66-810-303-203 keine Verletzung
von Bauvorschriften geltend gemacht.
Emmeln, den 21. Nov. 1996
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
In Vertretung



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

Vorschrift

MASSNAHME Bebauungsplan "Zwischen Heinrichstraße und B 70,
Teil II", Ortschaft Emmeln
Planteil 2

MASSTAB 1:1000 PLAN NR. II ANLAGE NR.

PLANAUFSTELLER BAUAMTSLEITER

GEZEICHNET den 12.03.1996

B. Gebben den 27.01.1995

(Stadtdirektor)

