

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) i. V. m. (9) BauNVO

- Im Plangebiet sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Unterkünfte für Beschäftigte (Arbeitnehmerunterkünfte)
 - Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Zulässige Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) i. V. m. (9) BauNVO

Abweichend von Nr. 1.1 ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung für Beschäftigte (Arbeitnehmerunterkunft) mit bis zu 5 Betten zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (FFB) des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf im Plangebiet maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Sockelhöhe ist im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) die Oberkante des ausgebauten Gehweges der Emmelner Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) ist der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Sockelhöhe die Fahrbahnoberkante der Ahornstraße (Fahrbahnmitte) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die maximale Traufhöhe beträgt im WA1 7,50 m und im WA2 4,50 m über der festgesetzten Sockelhöhe. Die Traufhöhe wird von der festgesetzten Sockelhöhe bis zur Schnittkante zu den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut gemessen.

Die Gebäudehöhe beträgt im WA1 maximal 12,00 m und im WA2 maximal 9,00 m über der festgesetzten Sockelhöhe. Der obere Bezugspunkt für die Höhenbeschränkung ist die Oberkante des Baukörpers (First). Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Abstand von weniger als 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Bei Eckgrundstücken (Grundstücke mit seitlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen) müssen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen, soweit sie an der Grenze zu den seitlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

1.5 Schallschutz für Wohn und Aufenthaltsbereiche

Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebiets sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallschütz-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB
Büro Räume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB
Büro Räume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 43 dB
Büro Räume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 38 dB

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

1.5.1 Schallschutz von Schlafräumen

Im Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgläusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgläusche von ≤ 45 dB(A) sichergestellt werden kann.

1.5.2 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Innerhalb des Lärmpegelbereiches VI sind Außenwohnbereiche nicht zulässig. Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahme kann eine geeignete Baukörperanordnung, die Anordnung von z. B. Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich oder geschlossene Loggien verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes für Mischgebiete des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Absatz 3 NBauO)

2.1 Dachform und -neigung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss als Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25 ° und 46 ° erfolgen. Dieses gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO sowie für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

2.2 Außenwandgestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Mindestens 70 % der Anteile der jeweiligen Gebädefassaden sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Außenwandflächen, die nicht in Verblendmauerwerk ausgeführt werden, sind in einem Glattrutz oder fein strukturiertem Putz auszuführen.

2.3 Gestaltung von Laubengängen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Laubengänge sind als offene Gänge zu gestalten. Die sichtbare Tragkonstruktion sowie die Brüstungen sind aus Holz oder Mauerwerk herzustellen.

Das Mauerwerk ist in derselben Farbgebung wie das übrige Gebäude auszuführen.

2.4 Vorgartengestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Im WA2 sind die Baugrundstücke im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze vollständig als Vorgarten im Sinne des § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO herzurichten und zu nutzen.

Bei Eckgrundstücken (Grundstücke mit seitlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen) ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende vordere Baugrenze des Baugrundstücks.

Die Gesamtgröße von Pflasterflächen, Stein-, Schotter- und Kiesbeeten sowie von Folienabdeckungen darf in Summe 10 Prozent der Größe des Vorgartens nicht überschreiten.

Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Grundstücksflächen, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zu berücksichtigen sind. Abweichend hiervon gilt jedoch diese örtliche Bauvorschrift auch für Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zu berücksichtigen sind.

2.5 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Im WA 1 sind Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Oberkante des Gehweges der Emmelner Straße, zulässig.

Im WA 2 sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze 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 Baugrundstücken.

Im WA 2 sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie offen und nicht blickdicht sind. Eine natürliche Begründung durch eine Hecke oder in Form von Pflanzen ist zulässig.

Unterer Höhenbezugspunkt ist im WA 2 die Fahrbahnoberkante der Bierstraße und der Ahornstraße.

2.6 Oberflächenwasser (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

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 unberührt.

Planunterlage

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

© 2025

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde: Stadt Haren (Ems)
Markung: Emmeln
Flur: 5

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.08.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 08.04.2026 Wahl

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen -
Obergerichtstraße 18, 49716 Meppen
Tel.: +49 531 159-0 E-Mail: katasteramt-mep@lgin.niedersachsen.de

LANDSCHAFTSKATASTER UND LIEGENSCHAFTSKATASTER
1:2500
112

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde

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).

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.

3.2 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit von Brutvögeln und erfolgen Abrissarbeiten von Gebäuden während der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse, hat vor Beginn der Arbeiten im Vorhabenbereich eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel und für in Quartieren befindliche Individuen an Fledermäusen eine Überprüfung von potenziellen Höhlen durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

3.3 Formvorschriften

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.

3.4 Ordnungswidrigkeiten

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.

3.5 Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

3.6 Kampfmittel

Im Plangebiet kann eine Belastung mit Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn weitere Untersuchungen durchzuführen.

3.7 Grundwasserhaltungen und -entnahmen

Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet

- eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Erdarbeiten vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen,
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist,
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 sowie des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 04-39 "An der Sparkasse", Ortschaft Emmeln, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 6 und 8 NBauO) in seiner Sitzung am 19.03.2026 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 08.04.2026

(Honnigfort)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 25.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-39 "An der Sparkasse", Ortschaft Emmeln, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 6 und 8 NBauO) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 05.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 02.12.2025 die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 04-39 "An der Sparkasse", Ortschaft Emmeln, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 6 und 8 NBauO) nebst Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 10.01.2026 ortsüblich bekanntgemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 04-39 "An der Sparkasse", Ortschaft Emmeln, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 6 und 8 NBauO) und der Begründung wurden vom 14.01.2026 bis 18.02.2026 (einschließlich) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 19.03.2026 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 04-39 "An der Sparkasse", Ortschaft Emmeln, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 6 und 8 NBauO) als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 08.04.2026

Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 04-39 "An der Sparkasse", Ortschaft Emmeln, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 6 und 8 NBauO), ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2026 im Amtsblatt Nr. 15 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2026 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 16.04.2026

Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 04-39 "An der Sparkasse", Ortschaft Emmeln, ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaurat

Für weitere Planausfertigungen

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

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12
Werlte, den 19.03.2026

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 19. 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 Bauabzugsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,5	GRZ	Grundflächenzahl (§16 BauNVO)
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
0,50 m	SH	Sockelhöhe als Höchstmaß
4,50 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
9,00 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze

Offene Bauweise § 22 BauNVO
- Verkehrsflächen - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III bis VI (LPB III bis LPB VI)

Sichtdreieck

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
—	Grundflächenzahl
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Gebäudehöhe (H)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

Stadt Haren (Ems)

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 04-39

"An der Sparkasse", Ortschaft Emmeln

Mit örtlichen Bauvorschriften

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 6 und 8 NBauO)

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

BP04-39.DWG