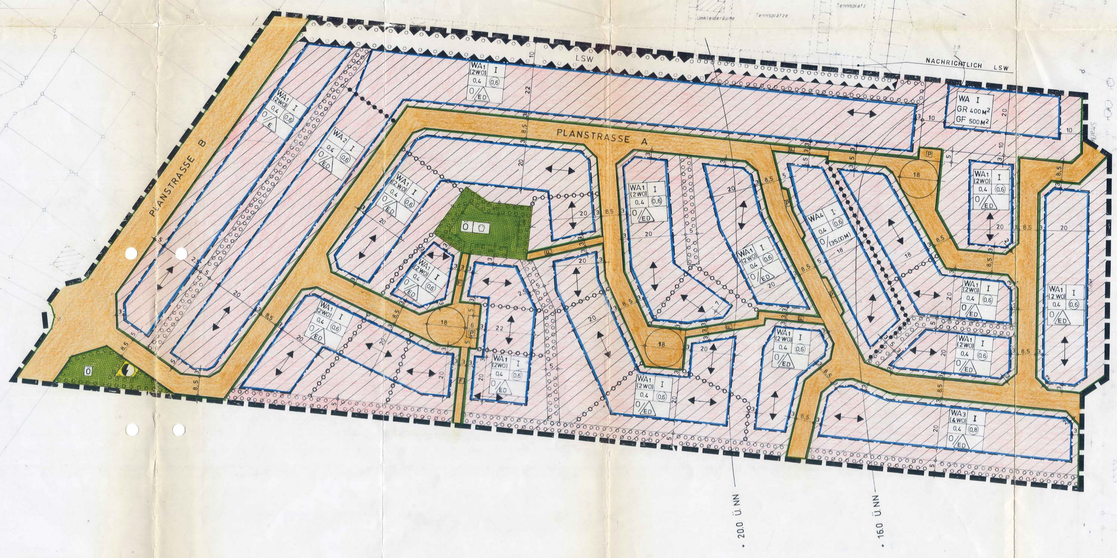
Landkreis Emsland
Gemeinde Stadt Haren (Ems)
Gemarkung Wesuwe
Flur 63 Maßstab 1 1000

15.03.95



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS gemäß PlanzV 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA (2 WO) — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

GF 500 m² — Geschoßfläche als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

GR 400 m² — Grundfläche als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise

(35,00 m) — Reihenhäuser bis 35,00 m Gesamtlänge

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen

Firstrichtung der Hauptbaukörper

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

F — Fuß- und Radweg

P — Ruhender Verkehr

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö — Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Q — Spielplatz

FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
LSW = Lärmschutzwall

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Geländehöhenlinie + 16,0 und + 20,0 m (bezogen auf NN)

NACHRICHTLICHER HINWEIS

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 Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße" - Ortschaft Wesuwe - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), 06.03.1995

Der Bürgermeister (Hiebing) — Der Stadtdirektor (Schultejanns)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 19.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße" - Ortschaft Wesuwe - beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 10.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Haren (Ems), 06.03.1995

Der Stadtdirektor (Schultejanns)

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Haren hat in seiner Sitzung am 29.10.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße" - Ortschaft Wesuwe - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.11.1994 bis 28.12.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haren (Ems), 06.03.1995

Der Stadtdirektor (Schultejanns)

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 10. Mai 1995 Az.: 40-610 303-187 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Meppen, den 10. Mai 1995
Landkreis Emsland
DER GASCHÄFTSFÜHRENDE DIREKTOR
In Vertretung

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße" - Ortschaft Wesuwe - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen durch den Verwaltungsausschuß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haren (Ems), 06.03.1995

Der Stadtdirektor (Schultejanns)

Der Rat der Stadt Haren (Ems) ist den in der Verfügung des Landkreises Emsland vom .....(Az: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten, Der Bebauungsplan "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße" - Ortschaft Wesuwe - mit Begründung hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Haren (Ems), ...

Der Stadtdirektor (Schultejanns)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 31.05.1995 im Amtsblatt ..... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.1995 ..... rechtsverbindlich geworden.

Haren (Ems), 02.06.1995

Der Stadtdirektor (Schultejanns)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße" - Ortschaft Wesuwe - ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB - nicht - geltend gemacht worden.

Haren (Ems), 22.10.1996

Der Stadtdirektor (Schultejanns)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße" - Ortschaft Wesuwe - sind Mängel in der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1, Nr. 2 BauGB - nicht - geltend gemacht worden.

Haren (Ems), 25.06.2002

Der Stadtdirektor (Schultejanns)

Textliche Festsetzungen

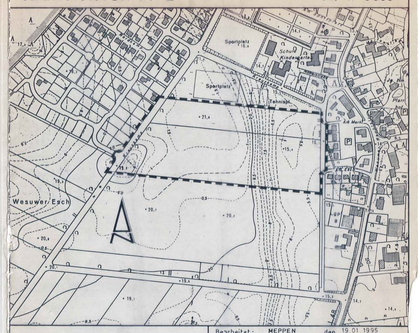
1. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i.S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche WA, WA3 und WA4.
2. Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland kann im Einvernehmen mit der Stadt Haren (Ems) von der Festsetzung der Firstrichtung um 90° eine Ausnahme (nach § 31 (1) BauGB) zulassen.
3. Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland kann im Einvernehmen mit der Stadt Haren (Ems) das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes, als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zulassen.
4. Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu verrieseln.
5. Auf der "Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" sind mindestens 20 Sträucher/100 m² und ein mittel- oder großkroniger Baum/100 m² zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (Pflanzgebot).
6. Auf der "Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" dürfen nur standortgerechte, heimische Gehölze zur Anwendung kommen.
7. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße" - Ortschaft Wesuwe - werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Wesuweer Esch, Teil II", rechtskräftig seit dem 15.11.1989 in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.
8. Die Höhe des fertigen Erdgeschoß-Fußbodens beträgt max. 0,5 m über der im Mittel gemessenen natürlich gewachsenen Geländeoberfläche, im Bereich zwischen den Geländehöhen 16,0 und 20,0 m (bezogen auf NN) bis zu 0,75 m.
9. Die max. Höhe des Außenmauerwerks ab Oberkante des fertigen Erdgeschoß-Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen beträgt im WA1-Bereich 3,60 m, in den übrigen Bereichen 3,80 m.
10. Die Gebäudehöhe Firsthöhe ab OK Erdgeschoßfußboden wird mit max. 10,30 m festgesetzt.
11. Im WA2-, WA3- und WA4-Bereich kann von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um +1 abgewichen werden, wenn es sich um ein Dachgeschoß handelt.
Im WA3-Bereich ist in dem Fall der 2-Geschossigkeit auch Mansarddachbauweise zulässig.
12. Die Höhe des Lärmschutzwalles (LSW), gemessen vom Niveau des Fußballfeldes bzw. der Tennisplätze, muß mindestens 3,00 m betragen.
13. In der ersten Bauzeile südlich der Sportanlagen werden die Immissionsrichtwerte gem. § 18 BImSchV für allg. Wohngebiete überschritten. Bei geschlossenen Fenstern ist die Einhaltung der Richtwerte gegeben. Freisitze, Terrassen, Balkone etc. sind im Lärmschatten der Gebäude anzulegen.

Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 56 NBauO):

1. Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm oder im WA3-Bereich auch als Mansardächer auszubilden.
2. Die Breite der Dachaufbauten darf in der Summe 1 Drittel - bei Mansarddach-Bauweise die Hälfte - der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten.

Haupt-
3. Die Dachneigung der Baukörper beträgt im WA1-Bereich 42 - 48 °, in den übrigen Bereichen 46 - 52 °.
4. Bei Mansarddach-Bauweise im WA3-Bereich wird die Höhe des unteren Sparrenanschnittpunktes der Mansarde mit dem oberen Dach auf max. 6,00 m über dem fertigen Erdgeschoß-Fußboden festgesetzt.
Die Dachneigung der Mansarde beträgt max. 65 °, die des oberen Daches 24 - 32 °.
5. Für Garagen gem. § 12 NBauO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind Flachdächer zulässig.

ÜBERSICHTSKARTE M. 1: 5000



Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.
Außendienststelle Meppen
Postfach 16 16 · 49706 Meppen

Bearbeitet: MEPPEN, den 19.01.1995

Gezeichnet: Knoll — Geprüft: Berens — Gesehen: Hoff

STADT HAREN (EMS)
DER STADTDIREKTOR
- Urschrift -

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN KREUZKAMP UND WESUWEER HAUPTSTR." ORTSCHAFT WESUWE

MASSTAB 1: 1000

MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Haren (Ems), den 06.03.1995

STADT HAREN (EMS)
DER STADTDIREKTOR
im Auftrag
(Lübbe)
Baudezernent