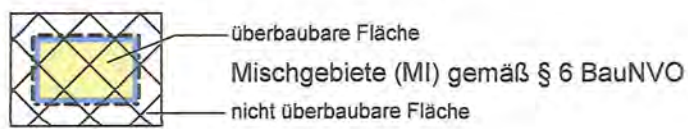


## Planzeichenerklärung:

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

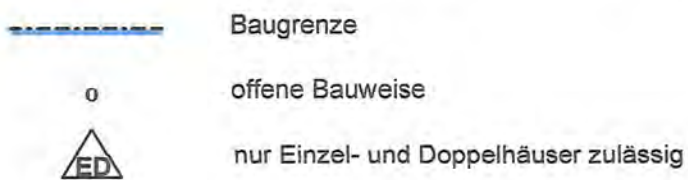
### 1. Art der baulichen Nutzung



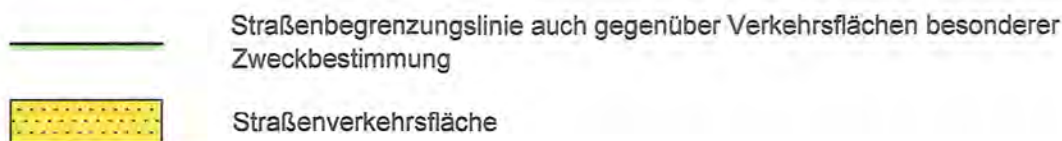
### 2. Maß der baulichen Nutzung:

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen



### 4. Verkehrsflächen



### 5. Sonstige Planzeichen



Lärmpegelbereich I erf. Schalldämm - Maße (erf. R' w, res) von Außenbauteilen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4

## Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 04-19/4 „Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II – 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 26.09.2019 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 27.11.2019

  
(Monnigfort)  
Bürgermeister



## Textliche Festsetzungen

### 1. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

- 1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig.
- 1.2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

### 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.1. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Straße „Heinrichstraße“, 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 Verkehrsflächen (Eckgrundstück bzw. Fuß- und Radweg) 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 maximale Firsthöhe darf 9,0 m, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Straße „Heinrichstraße“, gemessen in der Mitte der Fahrbahn der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, bis zur Oberkante Dachhaut (Flachdach) bzw. Oberkante First (geneigtes Dach) mit dem aufsteigenden Mauerwerk, nicht überschreiten.

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

- 3.1. Bauliche Anlagen zur Erdwärmennutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2. Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vordere Baufucht) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück bzw. Fuß- und Radweg) 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 Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

### 4. Festsetzungen zum Schallschutz (Lärmpegelbereich)

In dem Mischgebiet ist der Lärmpegelbereich I 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 I	Erforderlich. Schalldämm-Maß 30 dB (erforderlich R'w, res des Außenbauteils in dB)
--------------------	--

Ferner ergeht hinsichtlich der Grundrissanordnung die Empfehlung, Schlaf- und Wohnräume so anzuzeigen, 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 schalldämmenden Lüftern vorzusehen.

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

### 5. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 04-19/4 „Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II – 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04-19 „Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II“, Ortschaft Emmeln, rechtskräftig seit dem 30.12.1996, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04-19/4 „Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II – 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln.

### 2. 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 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 hiervon unberührt.

## Hinweise:

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

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 archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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).

2. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, die Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

3. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

4. Versorgungsleitungen  
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen 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.

5. Von der B 408 und der B 70 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Emissionsschutzes geltend gemacht werden.

6. Von der Bahnstrecke Rheine - Emden können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Betreiber der Eisenbahnstrecke keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Emissionsschutzes geltend gemacht werden.

7. 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.

8. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Stadt Haren (Ems), Fachbereich „Bauen, Planen und Liegenschaften“, Neuer Markt 1, 49733 Haren (Ems), eingesehen werden.

9. 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 Nichtbeachtung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

## Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 28.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-19/4 „Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II – 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 04-19/4 „Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II – 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-19/4 „Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II – 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, wurde am 08.07.2019 öffentlich ausgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-19/4 „Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II – 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, wurde am 17.07.2019 bis 16.08.2019 (einschließlich) gem. § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-19/4 „Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II – 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, wurde am 17.07.2019 bis 16.08.2019 (einschließlich) gem. § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 04-19/4 „Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II – 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 26.11.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Brinker)

Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 04-19/4 „Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II – 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2015 im Amtsblatt Nr. 31 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.2015 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 14.01.2020

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Brinker)

Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 04-19/4 „Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II – 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), 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 Bebauungsplans wird hiermit amtlich beglaubigt.

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Im Auftrag:



## STADT HAREN (EMS)

MASSNAHME		
Bebauungsplan		
"Zwischen Heinrichstraße und B 70, Teil II - 4. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)		
MASSSTAB	PLAN NR.:	ANLAGE NR.:
Lageplan 1 : 1000	04-19/4	
PLANAUFSTELLER		
von Herz	den 26.11.2019	den 26.11.2019 Brinker (Stadtbaurat)
GEZEICHNET		
J. Müller	den 26.11.2019	Stand: Satzung