Planzeichenerkärung nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt duch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 2 Wo — überbaubare Fläche / Allgemeine Wohngebiete / 2 Wo: höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden / nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max. 4,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß
- GH max. 10,0 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:
- Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
- Spielplatz

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichnung Bebauungsplan

M. 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
erhalten von der Stadt Haren (Ems) ©2019 LGLN

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungs- gesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 04-36 „Franzosenlager Teil II (Neuaufstellung)" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 15.07.2021 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 24.08.2021

(Honnigfort)
Bürgermeister

Planverfasser:

Der Entwurf dieses Bebauungsplans Nr. 04-36 „Franzosenlager Teil II (Neuaufstellung)" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, wurde ausgearbeitet von der ING. BÜRO W. GROTE GmbH.

Papenburg, den 15.07.2021

(Planverfasser)

Ing.-Büro W. Grote GmbH — Beratender Ingenieur — Bahnhofstraße 8-10 — 26871 Papenburg Tel. (04961)9443-0 Fax (04961)9443-50

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-36 „Franzosenlager Teil II (Neuaufstellung)" 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 01.12.2020 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 04-36 „Franzosenlager Teil II (Neuaufstellung)" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-36 „Franzosenlager Teil II (Neuaufstellung)" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, und der Begründungsentwurf haben vom 16.02.2021 bis 19.03.2021 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 04-36 „Franzosenlager Teil II (Neuaufstellung)" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 24.08.2021

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 04-36 „Franzosenlager Teil II (Neuaufstellung)" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.2021 im Amtsblatt Nr. 20/2021 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.2021 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 28.09.2021

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 04-36 „Franzosenlager Teil II (Neuaufstellung)" 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 Bebauungsplanes wird hiermit amtlich beglaubigt.

Haren (Ems), den __.__.____

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 6 Betten,
- Unterkünfte für Beschäftigte (Arbeitnehmerunterkünfte) mit mehr als 6 Betten.

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, 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 in der Planzeichnung festgelegten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) wird ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen.

2.3. Die in der Planzeichnung festgelegten Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) wird von der Oberkante fertiger Erdgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit dem aufsteigenden Mauerwerk gemessen.

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

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

3.2. Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vordere Bauflucht) 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. Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (= Einzelhaus) zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

5. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 04-36 „Franzosenlager Teil II (Neuaufstellung)" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 04-05 „Franzosenlager-Teil II", Ortschaft Emmeln, rechtskräftig seit dem 31.05.1966, Nr. 04-05/1 „Franzosenlager-Teil II - 1.Änderung", Ortschaft Emmeln, rechtskräftig seit dem 31.05.1985 sowie Nr. 04-05/2 „Franzosenlager-Teil II - 2. Änderung", Ortschaft Emmeln, rechtskräftig seit dem 15.03.1995 und Nr. 04-05/3 „Franzosenlager-Teil II - 3. Änderung", Ortschaft Emmeln, rechtskräftig seit dem 15.04.1997, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO):

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-36 „Franzosenlager Teil II (Neuaufstellung)" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln.

2. Dachform und Dachneigung

2.1 Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO.

2.2 Die Neigung der Dachfläche der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 30° betragen.

2.3 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 12 bzw. § 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sind auch mit einer abweichenden Dachneigung oder einem Flachdach zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO und § 14 BauNVO dürfen ebenfalls mit abweichender Dachneigung oder Flachdach errichtet werden.

2.4 Dachausbauten im Sinne von Gauben und Traufgiebeln sind grundsätzlich zulässig. Sie dürfen in der Summe ½ der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten. Zum jeweiligen Ortgang haben sie einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

HINWEISE:

1. In dem Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische 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 archäologische 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. Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle 91. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

   Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk sowie in der 1.500 m Emissionsschutzzone um das Aufbereitungszentrum Haren (Ems).

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

4. 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. 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.

6. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.

7. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz:
   - Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
   - Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Abrissarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern und gebäudebewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
   - Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

8. 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.

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 Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Stadt Haren (Ems)
Landkreis Emsland

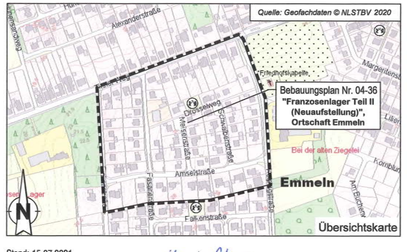
BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 04-36

"Franzosenlager Teil II (Neuaufstellung)",
Ortschaft Emmeln

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- SATZUNG -



Stand: 15.07.2021 — Urschrift —

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de
Ingenieurbüro W. Grote
Bahnhofstraße 8-10 - D-26871 Papenburg

Telefon: 05932 / 8-0 - Telefax: 05932 / 8-282
E-mail: info@haren.de
Stadt Haren (Ems)
Neuer Markt 1 - 49733 Haren (Ems)

P:\Haren\1642 BPlan 04-36 Franzosenlager Teil II\09 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\BPlan Nr. 04-36.dwg