

Landkreis Emsland  
Gemeinde Stadt Haren (Ems)  
Gemarkung: Rütenbrock  
Flur: 22 Maßstab 1 : 1000

anfertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

L 041015 - 3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Stand vom 22.04.04

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Veröffentlichung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraph 5 und Paragraph 9 Nr. 6 vom 12.12.2002 - Nieders. OVG 1/2003)

Meppen, den 28.12.2005



## PLANZEICHENERKLÄRUNG:

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES gemäß PlanzV 90

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

**MI** Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl  
**I + II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

**o** offene Bauweise  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**B** Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**o** Straßenverkehrsflächen  
**o** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
**A** = Fuß- und Radweg

### GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**o** Öffentliche Grünfläche  
**Z** Zweckbestimmung:  
Gewässerrandstreifen

### FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**o** Flächen für die Regelung des Wasserabflusses  
**Z** Zweckbestimmung:  
Regenrückhaltebecken

### FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)  
**P** = Private Fläche  
**o** = Öffentliche Fläche

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**LSW** = Lärmschutzwand 3,50 m über OK Straße B 408  
**P** = Private Fläche  
**o** = Öffentliche Fläche

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**L<sub>1</sub>-Bereich** = Lärmschutz - Bereich  
**L<sub>2</sub>-Bereich** = Lärmschutz - Bereich

Trennung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Nicht überbaubare WA-Fläche mit Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes Süd-Nord-Kanal

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

20,00 m Bauverbotszone  
gem. § 9 (1) FStrG

40,00 m Baubeschränkungzone  
gem. § 9 (2) FStrG

Sichtdreieck

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

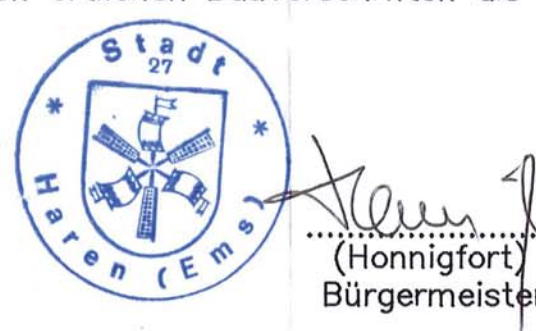
**Z** Zweckbestimmung:  
Vorfluter

**M** Entwässerungsmulde

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung und dem § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan "Zwischen Alter Ortskern und B 408", Ortschaft Rütenbrock bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 19.12.2005



## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 22.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Alter Ortskern und B 408", Ortschaft Rütenbrock mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.  
Der Aufstellungsschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 13.09.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Zwischen Alter Ortskern und B 408", Ortschaft Rütenbrock mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.09.2005 bis 31.10.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan "Zwischen Alter Ortskern und B 408", Ortschaft Rütenbrock mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 19.12.2005

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:



(Kemper)  
Baudirektor

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Zwischen Alter Ortskern und B 408", Ortschaft Rütenbrock mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am 15.12.2005 im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2005 rechtsverbindlich geworden.

Haren (Ems), den 19.12.2005

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:



(Kemper)  
Baudirektor

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Zwischen Alter Ortskern und B 408", Ortschaft Rütenbrock ist die Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) - nicht - geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 19.12.2005

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:



(Kemper)  
Baudirektor

## Für weitere Planausfertigungen

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

Haren (Ems), den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

## Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

- Mit Inkrafttreten des vorliegenden B-Planes "Zwischen Alter Ortskern und B 408" Ortschaft Rütenbrock treten die Bebauungspläne "An der B 402", rechtskräftig seit dem 06.12.1967 und "An der Rütenbrocker Hauptstraße", rechtskräftig seit dem 31.12.1989 soweit sie im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen, außer Kraft.
- Im WA-Gebiet ist ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, liegen.
- Im Bereich zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO nur zulässig, wenn der Abstand zur Verkehrsfläche mind. 1,00 m beträgt und der Bereich zwischen dieser baulichen Anlage und der Verkehrsfläche in einer Breite von mind. 1,00 m dauerhaft bepflanzt wird.
- Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
- Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein 12 m breiter und 3,50 m hoher (über OK Straße der B 408) Lärmschutzwand dauerhaft herzustellen und mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
- Innerhalb der Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (L<sub>1</sub>-Bereich) sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit dem resultierenden Schalldämm-Maß von erf. R'<sub>w,res</sub> = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und erf. R'<sub>w,res</sub> = 30 dB für Büroräume u. A. auszuführen.  
Im L<sub>2</sub>-Bereich sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von erf. R'<sub>w,res</sub> = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und erf. R'<sub>w,res</sub> = 35 dB für Büroräume u. A. auszuführen.  
Innerhalb des L<sub>1</sub>- und L<sub>2</sub>-Bereiches ist die Lüftung von Schlafräumen durch schalldämmende Lüftungssysteme zu gewährleisten, wenn die zur Belüftung notwendigen Fenster der B 408 (Ter Apeler Straße) und der K 220 (Rütenbrocker Hauptstraße) nicht vollständig abgewandt sind. Alternativ kann die Lüftung dieser Räume über vollständig lärmabgewandte Fassadenseiten ermöglicht werden.  
Im L<sub>2</sub>-Bereich sind Außenwohnbereiche wie Terrassen und sonstige Freibereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude, auf den lärmabgewandten Seiten anzuordnen oder durch zusätzliche schallabschirmende Hindernisse wie Nebengebäude oder eine Lärmschutzwand abzusichern.

## Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

- Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.
- Die Dachneigung der eingeschossigen Hauptbaukörper muß mind. 40° betragen. Die Dachneigung der zweigeschossigen Hauptbaukörper darf nicht weniger als 24° und nicht mehr als 32° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO.  
Für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- Die Außenwandfassaden der Hauptgebäude sowie der Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind entweder in Holzbauteile in braunen oder naturbelassenen Farb-tönen oder mit Verblendenwerk zu gestalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie für untergeordnete Bauteile bis max. 1/5 der Außenwandfassade.
- Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich versickert werden. Die Versickerungslagen für das Oberflächenwasser müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zum Grundwasserstand einhalten. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

## Grünordnerische Festsetzungen

(gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

Die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. der Vermeidung von Eingriffen.

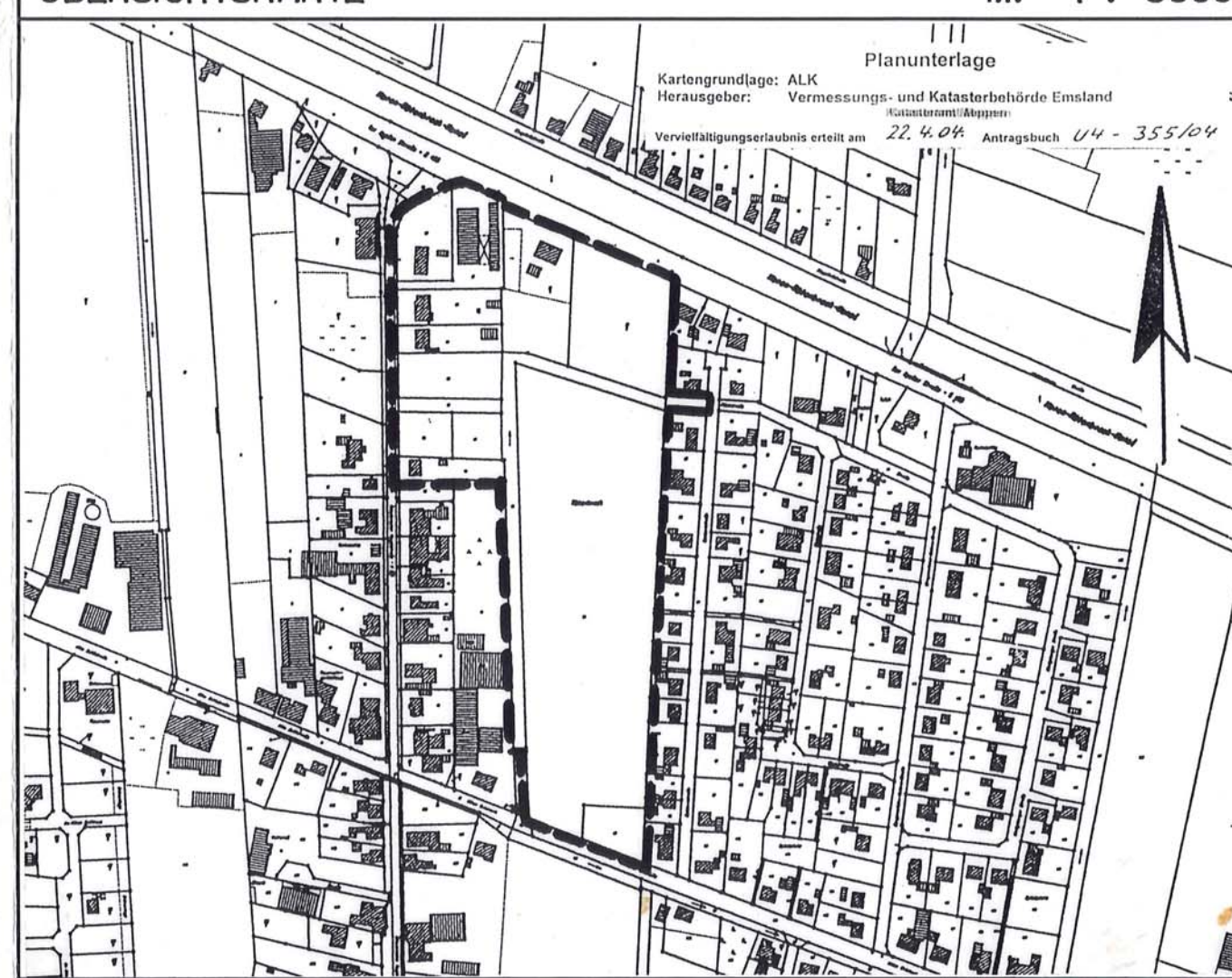
- Private Grundstücke**  
Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Gehölzneuanpflanzungen**  
Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind Arten der Pflanzliste 1 und der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Es sind mind. vier Arten der Pflanzlisten zu setzen. Der Mindestentwurf ist Art muß 10% betragen. Als Anfangspflanzung ist mind. eine Pflanze je qm zu setzen. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Straßenbäume**  
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 je 200 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet darf pro Baum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Pflanzliste 1 (Bäume)	Pflanzliste 2 (Sträucher)
Acer campestre Acer pseudoplatanus Betula pendula Betula pubescens Corylus avellana Corylus heterophylla Crataegus laevigata Fagus sylvatica Quercus robur Tilia spec.	(Feldahorn) (Bergahorn) (Sandbirke) (Moorbirke) (Haselnuß) (Hornbuche) (Rothorn) (Rothorn) (Stechpalme) (Linde) Cornus alba Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Eunymus europaeus Ilex aquifolium Lonicera periclymenum Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus frangula Rosa canina Rosa multiflora Rubus fruticosus Salix caprea Salix spec. Sambucus nigra Viburnum opulus
	(Weißer Hartleier) (Kornelrösche) (Roter Hartleier) (Haselnuß) (Weißdorn) (Pfaffenhutchen) (Stechpalme) (Waldgeißblatt) (Rote Heckenkirsche) (Schlehe) (Faulbaum) (Hundsrose) (Büchelheide) (Brombeere) (Schweide) (and. einh. Weidenarten) (Schwarzer Holunder) (Eberesche) (Gem. Schneeball)

## Hinweise

- Denkmalschutz - Bodenfunde**  
In einzelnen Bereichen der Stadt Haren (Ems) sind in der Vergangenheit bzw. frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht worden. Sollten hier bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäß-scherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) 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)
- Sichtdreieck**  
Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.
- Immissionsschutz**  
Von der B 408 (Ter Apeler Straße) und der K 220 (Rütenbrocker Hauptstraße) gehen Lärmemissionen aus. Für die Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Straßenbaustatusträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, die Aufenthaltsräume und die Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
- Anbaubeschränkungen**  
Entlang der B 408 (Ter Apeler Straße) gelten die Anbaubeschränkungen und Zu- und Abfahrtsverbote gemäß den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes.

## ÜBERSICHTSKARTE



## Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.

Bearbeitet: Meppen, den 14.12.2005

Bernhard Swarte  
Dipl. Ing. Architekt  
EL-Nr. 7990/79

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape

Gezeichnet: Voß

Gesehen: Tape