

Landkreis Emsland  
Stadt Haren  
Gemarkung Altharen (neu: Haren)  
Flur 55 (neu: 16)  
Maßstab 1 : 1000

anfertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber  
Offenti. bestellter Vermessungsingenieur  
AZ L 991049 - 0

Das Plangebiet unterliegt der Flurbereinigung Haren-Süd-A 31. Die Grenzen sind örtlich bereits vermarktet, aber noch nicht rechtskräftig. Die eingetragenen Flur- und Flurstücksnummern beziehen sich auf die in der Flurbereinigung nachgewiesenen Flur- und Flurstücke, deren Umfassungsgrenzen dargestellt sind. Die Planunterlagen entsprechen der Neuvermessung des Amtes für Agrarstruktur Meppen und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Stand: 25.10.1999  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Meppen, den 26.10.2000

## 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 "Östlich der L 48, Teil III" - Ortsteil Altharen - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 05.10.2000

(Hiebing)  
Bürgermeister

(Schultejan)  
Stadtdirektor

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 03.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlich der L 48, Teil III" - Ortsteil Altharen - mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Haren (Ems), den 05.10.2000

(Hiebing)  
Bürgermeister

(Schultejan)  
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 29.06.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Östlich der L 48, Teil III" - Ortsteil Altharen - 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 18.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.07.2000 bis 28.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haren (Ems), den 05.10.2000

(Hiebing)  
Bürgermeister

(Schultejan)  
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 04.10.2000 die Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan "Östlich der L 48, Teil III" - Ortsteil Altharen - mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

Haren (Ems), den 04.10.2000

(Schultejan)  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan "Östlich der L 48, Teil III" - Ortsteil Altharen - mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen durch den Verwaltungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 04.10.2000

(Hiebing)  
Bürgermeister

(Schultejan)  
Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Östlich der L 48, Teil III" - Ortsteil Altharen - mit örtl. Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am 13.10.2000 im Amtsblatt Nr. 20 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.10.2000 rechtsverbindlich geworden.

Haren (Ems), den 13.10.2000

(Hiebing)  
Bürgermeister

(Schultejan)  
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Östlich der L 48, Teil III" - Ortsteil Altharen - 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), den 15.10.2001

(Hiebing)  
Bürgermeister

(Schultejan)  
Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Östlich der L 48, Teil III" - Ortsteil Altharen - sind Mängel in der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB -nicht- geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 13.10.2007

(Hiebing)  
Bürgermeister

(Schultejan)  
Stadtdirektor

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

- Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in allen WA-Gebieten nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in allen WA-Gebieten max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens beträgt max. 0,50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sowie zwischen der Baugrenze und der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) im Süden, ferner im Bereich zwischen Baugrenze und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Norden und im Osten des Plangebietes sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. 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.
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Östlich der L 48", rechtskräftig seit dem 15.05.98, mit örtlichen Bauvorschriften in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.
- Im gekennzeichneten Bereich der 10 KV-Leitung gelten vor Anpassung folgende Beschränkungen:
  - a) Der Abstand zwischen Baukörper und Freileitung muß für Gebäude oder Bauteile mit mehr als 15° Dachneigung mind. 3,00 m und für Gebäude oder Bauteile mit 15° Dachneigung oder weniger mind. 5,00 m betragen. Diese Angaben gelten für Gebäude mit Dachungen nach DIN 4102 Teil 7 (harte Bedachungen).
  - b) Der Abstand zwischen Freileitung und Dächern mit sonstiger Dacheindeckung muß mind. 12,00 m betragen.
  - c) Zwischen Freileitung und Blitzschutz- bzw. Antennenanlagen sind mind. 3,00 m Abstand einzuhalten.
- In den L1- bzw. L2-Bereichen müssen die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume von Außenbauteilen umgeben sein, die wenigstens folgende Schalldämm-Maße erreichen:
  - im Erdgeschoss zur L 48 gewandt: 30 dB
  - im Dachgeschoss zur L 48 gewandt: 35 dB
  - nur L2-Bereich: im Dachgeschoss rechtwinklig dazu: 30 dBZur notwendigen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch vorgenannte Gebäudeaußenflächen sind schallgedämmte Lüfter vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit durch schallabgewandte (ostseitige) Gebäudeaußenflächen besteht. Außenwohnbereiche an der zur L 48 gewandten Gebäudesseite und im L2-Bereich im Dachgeschoss auch an den bis zu 90° abgewandten Gebäudesseiten sind tiw. gegen Lärm abzuschirmen.

## 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 Hauptbaukörper darf in allen WA-Gebieten nicht weniger als 36° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO sowie die obere Dachfläche bei Mansarddachbauweise. Für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- Die Breite der Traufgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Summe 50 % der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten. Der seitliche Abstand dieser Gebäudeteile zum Giebel muß mind. 1/6 der zugehörigen Traufenlänge betragen.
- Die max. Höhe der Außenflächen des traufseitigen Außenmauerwerks, gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut beträgt 3,50 m. Diese Festsetzung gilt nicht für Traufgiebel und Erker. Bei Mansarddachbauweise wird die Höhe des unteren Sparrenanschnittpunktes der Mansarde mit dem Sparren des oberen Daches auf max. 5,80 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden, wird auf max. 10,30 m festgesetzt.
- Die Außenwandfassaden der Hauptgebäude sowie der Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind entweder in Holzbauweise in braunen Farbönen oder mit Verbundmauerwerk 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 Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

## Grünordnerische Festsetzungen

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

Die festgesetzten Anpflanzungen und Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. der Vermeidung von Eingriffen.

### 1. 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.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG:

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES gemäß PlanzV 90

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete (S 4 BauNVO)



Eingeschränkte Überbaubarkeit im Bereich der Freileitung

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

0

Offene Bauweise

ED

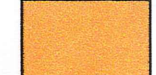
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

---

Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F

Fuß- und Radweg

### HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 16 BauGB)

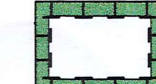


Eit.- Freileitung 10 KV vor Anpassung

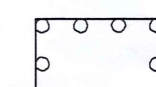
### FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE

UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (S 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



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

○

= Öffentliche Fläche

●

= Private Fläche

○

Anzupflanzender Einzelbaum

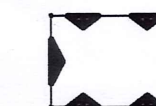
●

Zu erhaltender Einzelbaum (soweit im Plangebiet)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

----

Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Grundstücksgemarkung Haren, Flur 16, Flurstück 183, 184 und 185 zu belastende Fläche. (S 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6)



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

LWS = Lärmschutzwall 3,00 m ü. OK Straße L 48

EW = Erdwall 1,50 m ü. OK Straße L 48



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

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

----

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (S 9 Abs. 7 BauGB)

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

20,00 m

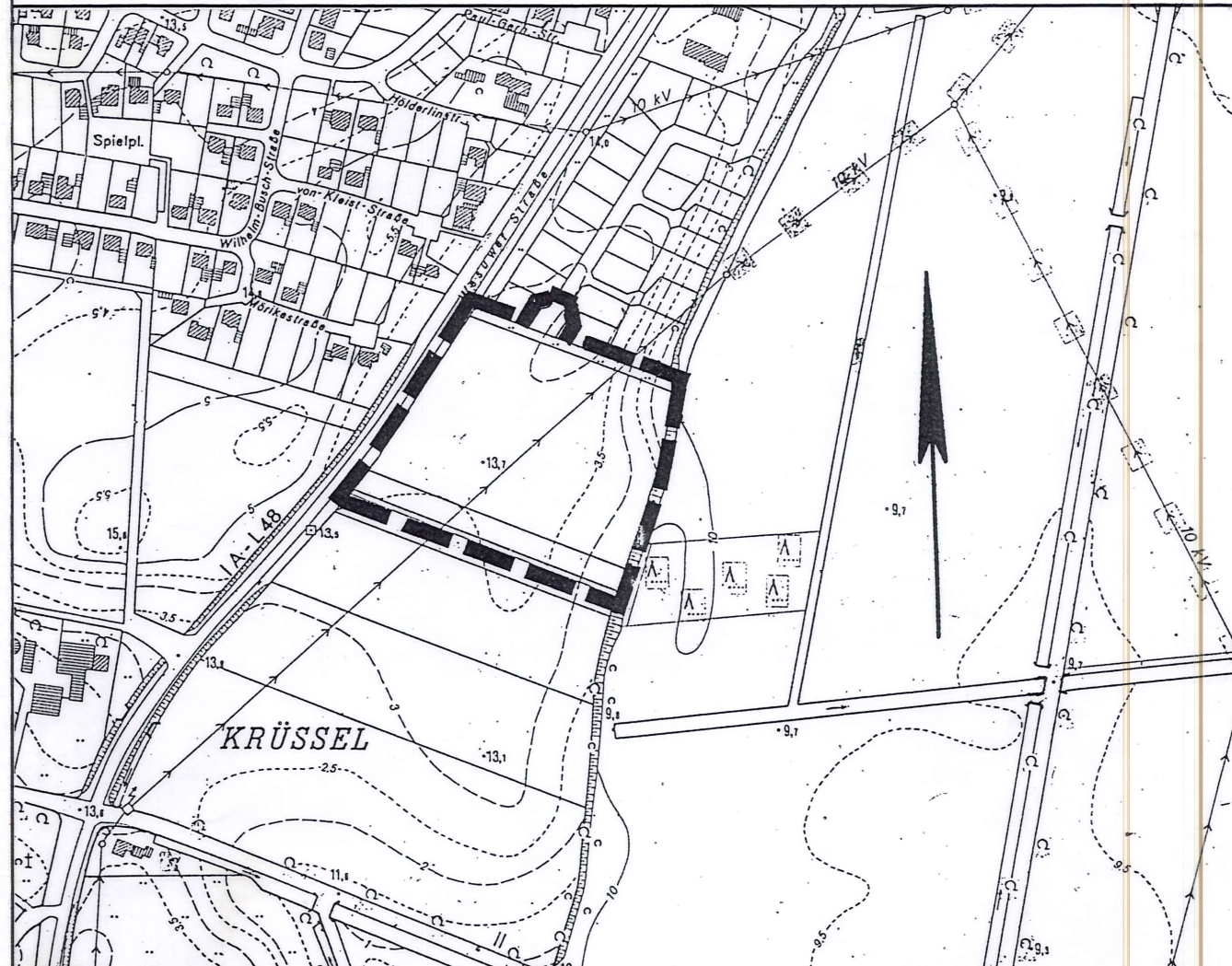
20,00 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStG

40,00 m

40,00 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStG

## ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1 : 5000



Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.

Außenstelle Meppen  
Am Nachfliegenwäldchen 2  
48716 Meppen  
Telefon (0503) 8358 - 0  
Telefax (0503) 8358 - 50

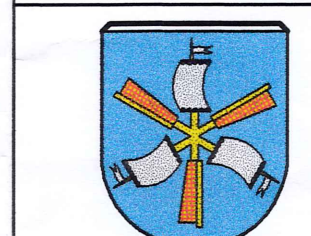


Bearbeitet: Meppen, den 15.06.2000

Bernhard Swarte  
Dipl. Ing. Architekt  
EL-Nr. 7890/79

Gezeichnet:  
Voß

Gesehen:  
Hoff



STADT HAREN (Ems)  
DER STADTDIREKTOR

Bebauungsplan: "Östlich der L 48, Teil III"  
Ortsteil Altharen

Maßstab: 1 : 1000

Haren (Ems), den 15.10.2001