

Planzeichenerklärung:

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

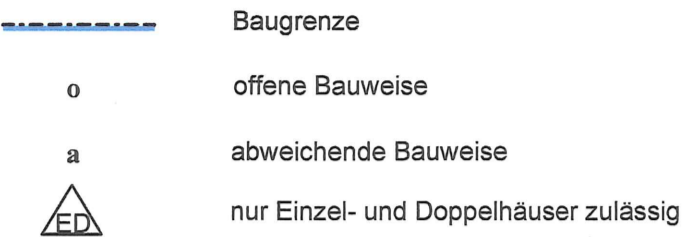
1. Art der baulichen Nutzung



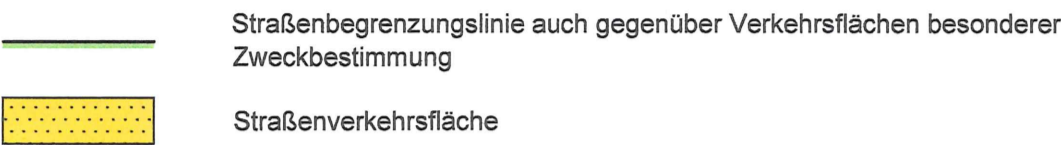
2. Maß der baulichen Nutzung:

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
TH	Traufhöhe als Mindest-/Höchstmaß

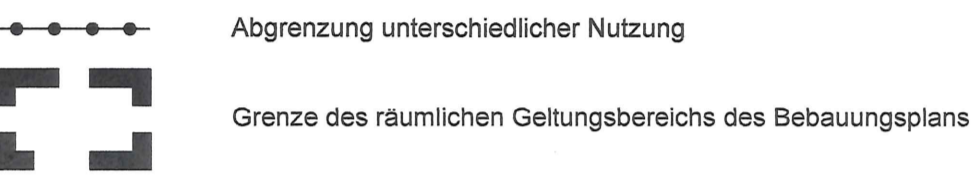
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen



4. Verkehrsflächen



5. Sonstige Planzeichen

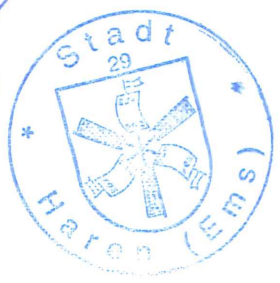


Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 07-47 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, 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 15.01.2020

(Honnigfort)
Bürgermeister



Planunterlage



11. FEB. 2020



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

2. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Quartier WA-3 gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass an der östlichen Grundstücksseite sowohl die geschlossene als auch die offene Bauweise zulässig ist.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3.1. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante des Gehweges der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der im Bebauungsplan festgesetzten Straße und in der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

3.2. Im WA-1 und WA-3 Gebiet darf die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden entlang des aufsteigenden Mauerwerkes bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, 4,30 m nicht überschreiten.

3.3. Im WA-2 Gebiet müssen die Gebäude eine Traufhöhe von mindestens 5,50 m und maximal 6,50 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden entlang des aufsteigenden Mauerwerkes bis zum Schnittpunkt der Oberkante oberste Dachhaut, aufweisen.

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

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

4.2. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO unzulässig. 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 öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsreiches maßgebend.

5. Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im WA-1 Gebiet und WA-3 Gebiet maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07-47 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern.

2. Dachform und Dachneigung

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

2.2. Die Neigung der Dachfläche der Hauptbaukörper darf im WA-1 und WA-3 Gebiet zwischen 40° und 46° und im WA-2 Gebiet zwischen 28° und 35° betragen.

2.3. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 12 bzw. § 14 BauNVO sind auch mit einer abweichenden Dachneigung oder einem Flachdach zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO dürfen ebenfalls mit abweichender Dachneigung bzw. Flachdach errichtet werden.

2.4. Die Traufhöhen dürfen auf einer Länge von maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite durch Giebel o.ä. durchbrochen werden.

2.5. Dachausbauten im Sinne von Gauben sind grundsätzlich zulässig. Sie dürfen in der Summe 1/2 der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten. Zum jeweiligen Ortgang haben sie einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

3. Außenwandgestaltung

Mindestens 70% der jeweiligen Gebäudefassade sind in Verblendmauerwerk auszuführen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch in Holzbauweise zulässig.

4. 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. auf Grund der Bodenverhältnisse). Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Hinweise:

1. In dem Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Nds. 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 Stadt oder einem Bauauftragten 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 sind zu beachten.

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

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) 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.

4. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölz- und Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. August, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern) sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 23.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-47 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, 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 Bebauungsplanes Nr. 07-47 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, neben Begründung gemäß § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-47 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, und der Begründungsentwurf haben vom 08.07.2019 bis 07.08.2019 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haren (Ems), den 15.01.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat



Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 07-47 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2020 im Amtsblatt Nr. 02/2020 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2020 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 31.01.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 07-47 „Poststraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, 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:

(Brinker)
Stadtbaurat



STADT HAREN (EMS)

- Unterschrift -

MASSNAHME

Bebauungsplan

"Poststraße" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

MASSSTAB Lageplan 1 : 1000	PLAN NR.: 07 - 47	ANLAGE NR.:
PLANAUFSTELLER Jaspers	den 14.01.2020	den 14.01.2020 Brinker (Stadtbaurat)
GEZEICHNET J. Müller	den 14.01.2020	Satzung