

Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 1990)

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß
TH	Traufwandhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsfläche
F + R	Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Abstandsgrün
--	---

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
-----	---

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
LPB III LPB II	Abgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPB = Lärmpegelbereich)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Haren (Ems) sowie von Ver- und Entsorgern
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze an Grundstücksgrenzen gem. §§ 12 und 14 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Bei Eckgrundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche sowie Fuß- und Radweg) müssen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

3 Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen gem. § 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.

4 Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den Lärmpegelbereichen sind an die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z. B. Wohnzimmer und Schlafräume) gem. DIN 4109 erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Tabelle: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmschutz“ dBA(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,ges} der Außenbauteile in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro Räume
II	56 – 60		30	30
III	61 – 65		35	30

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße erfolgt im Rahmen der Genehmigungs-/ Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der DIN 4109.

In Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Im gesamten Geltungsbereich sind Schlafräume vornehmlich zur geräuschabgewandten Gebäudefassade auszurichten oder bspw. mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Im Bereich des Lärmpegelbereiches III sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nach Möglichkeit zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, so dass die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 gewährleistet werden kann. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmschutz angesetzt werden. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

5 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO

5.1 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFEG) darf die maximale Höhe von 13,30 m über Normalhöhennull (NNH) nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

5.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf 10,0 m nicht überschreiten. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen OKFEG und dem höchsten Punkt der Dachhaut (First).

5.3 In dem WA1-Gebiet darf die maximale Traufwandhöhe (TH) 4,0 m nicht überschreiten. Als maximale Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen OKFEG und den äußeren Schnitlinien zwischen Außenwand und Dachhaut.

6 Widmung Verkehrsflächen

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrs freigabe wirksam ist.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05-19 „Zwischen Sanddornweg und Hollandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Ortschaft Erika.

2 Dachform und Dachneigung

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

2.2 Die Neigung der Dachfläche der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 20° und nicht mehr als 50° 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 und 4 NBauO dürfen ebenfalls mit abweichender Dachneigung oder Flachdach errichtet werden.

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

3 Grundstückszufahrten und -zuwegungen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO

Die maximale Breite der Grundstückszufahrt bzw. -zuwegung wird auf eine Breite von insgesamt 7 m pro Einzelhaus und insgesamt 4 m pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Hinweise

1 Vorschriften und Verordnungen

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

2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt Haren (Ems) oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-4040 zu erreichen.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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).

3 Erkundungspflicht

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

4 Abfallentsorgung

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.

5 Emissionen ausgehend von der Bundesstraße 408

Von der Bundesstraße 408 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 Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone an der Bundesstraße 408

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Gemäß § 9 Abs. 2 und 6 FStrG ist bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 408 erforderlich.

7 Artenschutz

Die Baufächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 15. März bis zum 31. Juli stattfinden. Rodungsarbeiten dürfen zudem nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen.

8 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 05-19 „Zwischen Sanddornweg und Hollandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Erika, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 05-02 „Ortsteil Erika Teil II“, Ortschaft Erika, rechtskräftig seit dem 04.02.1971, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Planunterlage

Planunterlage

Geoffizielles Nachweis
L4 - 301/2018

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Haren (Ems), Stadt
Erika
Flur: 2

Gemeinde: Haren (Ems), Stadt
Gemarkung: Erika
Flur: 2

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.11.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Oldenburg Meppen - Katasteramt Meppen -

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 05-19 „Zwischen Sanddornweg und Hollandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Ortschaft Erika, wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den 12.04.2021

i.V. M.A. Dörthe Meyer

Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13b des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 05-19 „Zwischen Sanddornweg und Hollandstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 12.04.2021

(Honnigfort)

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05-19 „Zwischen Sanddornweg und Hollandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Ortschaft Erika, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 17.03.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 05-19 „Zwischen Sanddornweg und Hollandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Ortschaft Erika, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §§ 13b, 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 28.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020 gemäß §§ 13b, 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 13b, 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 05-19 „Zwischen Sanddornweg und Hollandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Ortschaft Erika und die Begründung in seiner Sitzung am 15.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 12.04.2021

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Brinker)

Stadtbaurat

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 05-19 „Zwischen Sanddornweg und Hollandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Ortschaft Erika, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.04.2021 im Amtsblatt Nr. 12.04.2021 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.04.2021 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 12.04.2021

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Brinker)

Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 05-19 „Zwischen Sanddornweg und Hollandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Ortschaft Erika, ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Brinker)

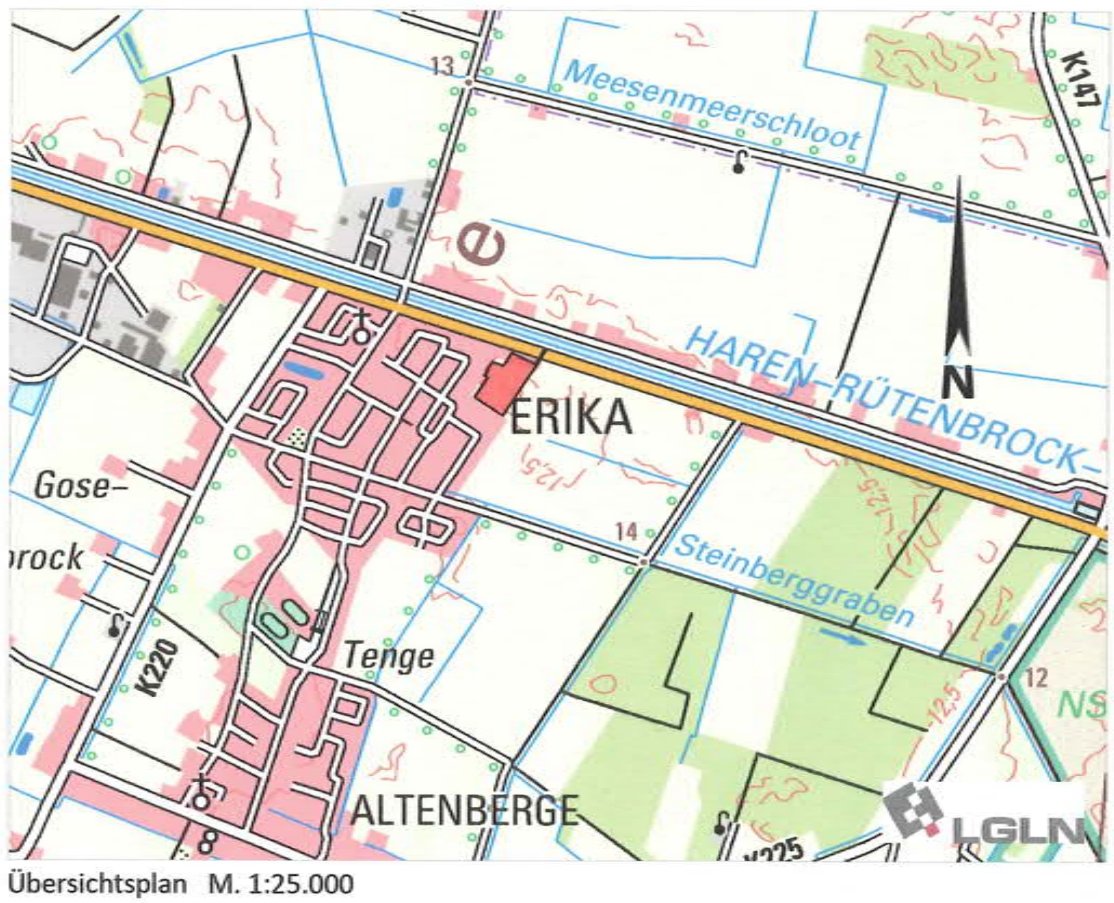
Stadtbaurat

Stadt Haren (Ems)

Bebauungsplan Nr. 05-19

- Zwischen Sanddornweg und Hollandstraße -

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO
beschleunigtes Verfahren gem. §§ 13b, 13a BauGB



URSCHRIFT

Maßstab: 1:1000



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
info-oldenburg@nlg.de
www.nlg.de