

Planzeichenerklärung:

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

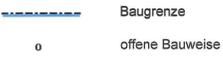
1. Art der baulichen Nutzung



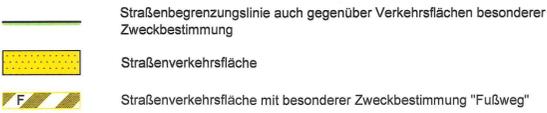
2. Maß der baulichen Nutzung:

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

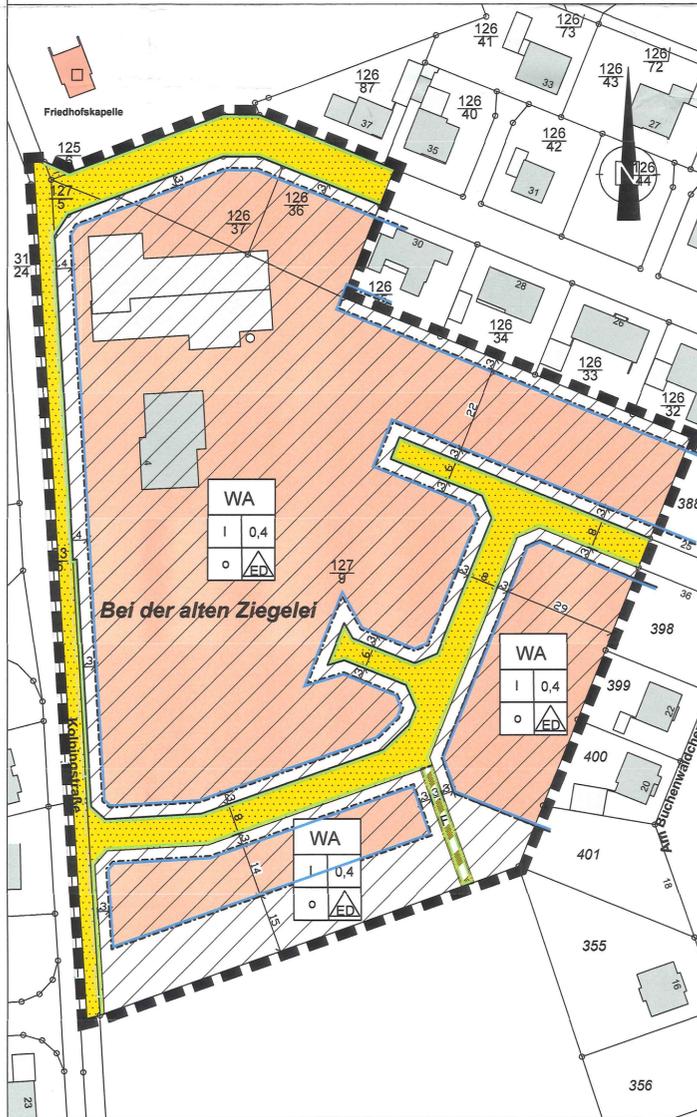
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen



4. Verkehrsflächen



5. Sonstige Planzeichen



Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 04-37 „An der Nelkenstraße, Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 12.07.2022 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 12.08.2022
Honigfont
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.1. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahn der 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.

1.2. Die zulässige Firsthöhe im allgemeinen Wohngebiet wird auf maximal 10,00 m festgesetzt. Die festgesetzte maximale Firsthöhe wird ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen.

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

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

2.2. 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.

2.3. 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 seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

3. 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.

4. 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 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-37 „An der Nelkenstraße, Teil III“ 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 40° betragen. Eine geringere Dachneigung ist zulässig, sofern die Firsthöhe des Hauptgebäudes mindestens 8,00 m und die Dachneigung mindestens 20° beträgt.

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

3. Grundstückszufahrten und -zugewegungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die maximale Breite der Grundstückszufahrt bzw. des Grundstückszugangs wird auf insgesamt 7 m pro Einzelhaus und insgesamt 4 m pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Vorgartengestaltung

4.1. Die Baugrundstücke sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze vollständig als Vorgarten (im Sinne der NBauO) herzurichten und zu nutzen.

4.2. Die Gesamtgröße von Pflasterflächen, Stein-, Schotter- und Kiesbeeten sowie von Folienabdeckungen innerhalb des Vorgartens nach Nr. 4.1 der örtlichen Bauvorschrift darf in Summe 10 % der Größe des Vorgartens nach Nr. 4.1 nicht überschreiten.

4.3. Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 4.1 und 4.2 gelten nicht für Grundstücksflächen, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zu berücksichtigen sind. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO.

5. Einfriedigungen

5.1. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze sind Mauern und Zäune mit einer Höhe von mehr als 1,00 m unzulässig. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenze zu angrenzenden Baugrundstücken und entlang ausschließlicher öffentlicher Fuß- und/oder Radwege.

5.2. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie offen und nicht blickdicht sind sowie durch eine Heckenhinterpflanzung oder eine sonstige natürliche Begrünung in Form von Pflanzen begrünt sind. Zäune in einer Höhe von mehr als 1,80 m sind innerhalb der unter Satz 1 genannten Fläche grundsätzlich unzulässig.

Hinweise:

1. Denkmalpflege / Archäologische Fundstücke

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 örtliche 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).

1. Immissionen WTD 91

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

2. Vorbelastung durch Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

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

3. Versorgungsleitungen

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.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG), sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

4. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die Anlieger von Stichstraßen, die nicht über geeignete Weendanlagen für eine Befahrbarkeit mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) verfügen, müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

5. Kampfmittelbelastung

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

6. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

- Die notwendigen Gehölzrodungsarbeiten erfolgen außerhalb der gesetzlichen Schonzeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. (§ 39 BNatSchG).
Bei Herrichtung der Ackerfläche im Zeitraum von März bis August wird die Fläche auf Bodenbrüter abgesehen, gegebenenfalls werden die Arbeiten aufgeschoben.
Vor Fallarbeiten erfolgt eine Kontrolle auf Baumhöhlen und deren Besatz bei Bäumen mit einem größeren Stammdurchmesser in Brusthöhe (BHD) als 30 cm. Wenn winterschlafende Fledermäuse angetroffen werden, werden die Arbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufgeschoben und CEF-Maßnahmen durchgeführt.
Vorgärten dürfen nur bis zu maximal 10% der Fläche mit Kies u. Schotter versiegelt werden.
Vor Arbeiten an Bestandsgebäuden werden die betroffenen Bauteile auf Brutvögel und Fledermäuse überprüft.
Wenn bei den Gebäudekontrollen / Baumhöhlenkontrollen Hinweise auf die Nutzung durch Brutvögel / Fledermäuse festgestellt werden, werden als CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde Nistkästen bzw. Fledermauskästen angebracht und dauerhaft erhalten.

8. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

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. Ordnungswidrigkeit

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. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-37 „An der Nelkenstraße, Teil III“ 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 15.03.2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 04-37 „An der Nelkenstraße, Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, nebst Begründung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 04-37 „An der Nelkenstraße, Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, und der Begründungsentwurf haben vom 13.05.2022 bis 13.06.2022 (einschließlich) gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 12.07.2022 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 04-37 „An der Nelkenstraße, Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 12.08.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 04-37 „An der Nelkenstraße, Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.10.2022 im Amtsblatt Nr. 4510/22 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.10.2022 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 20.10.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 04-37 „An der Nelkenstraße, Teil III“ 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:

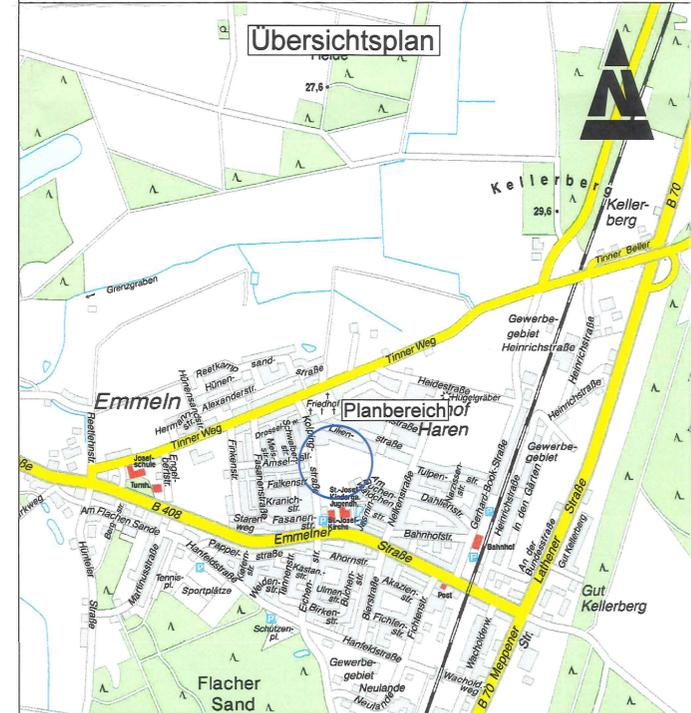
(Brinker)
Stadtbaurat

Für weitere Planausfertigungen:

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

Haren (Ems), den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag:



STADT HAREN (EMS)
Bebauungsplan
"An der Nelkenstraße, Teil III"
mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)
MASSNAHME
PLAN NR.: 04-37
ANLAGE NR.:
Lageplan 1 : 1000
PLANAUFSTELLER: v. Herz, den 12.07.2022
GEZEICHNET: J. Müller, den 12.07.2022