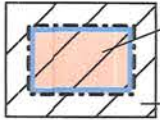


Planzeichenerklärung:

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



überbaubare Fläche
Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung:

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
TH	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß bzw. Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen



Baugrenze



Baulinie

g

geschlossene Bauweise

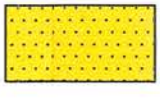
o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: "öffentliche Fläche für das Parken von Fahrzeugen"

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: "Stellplätze"



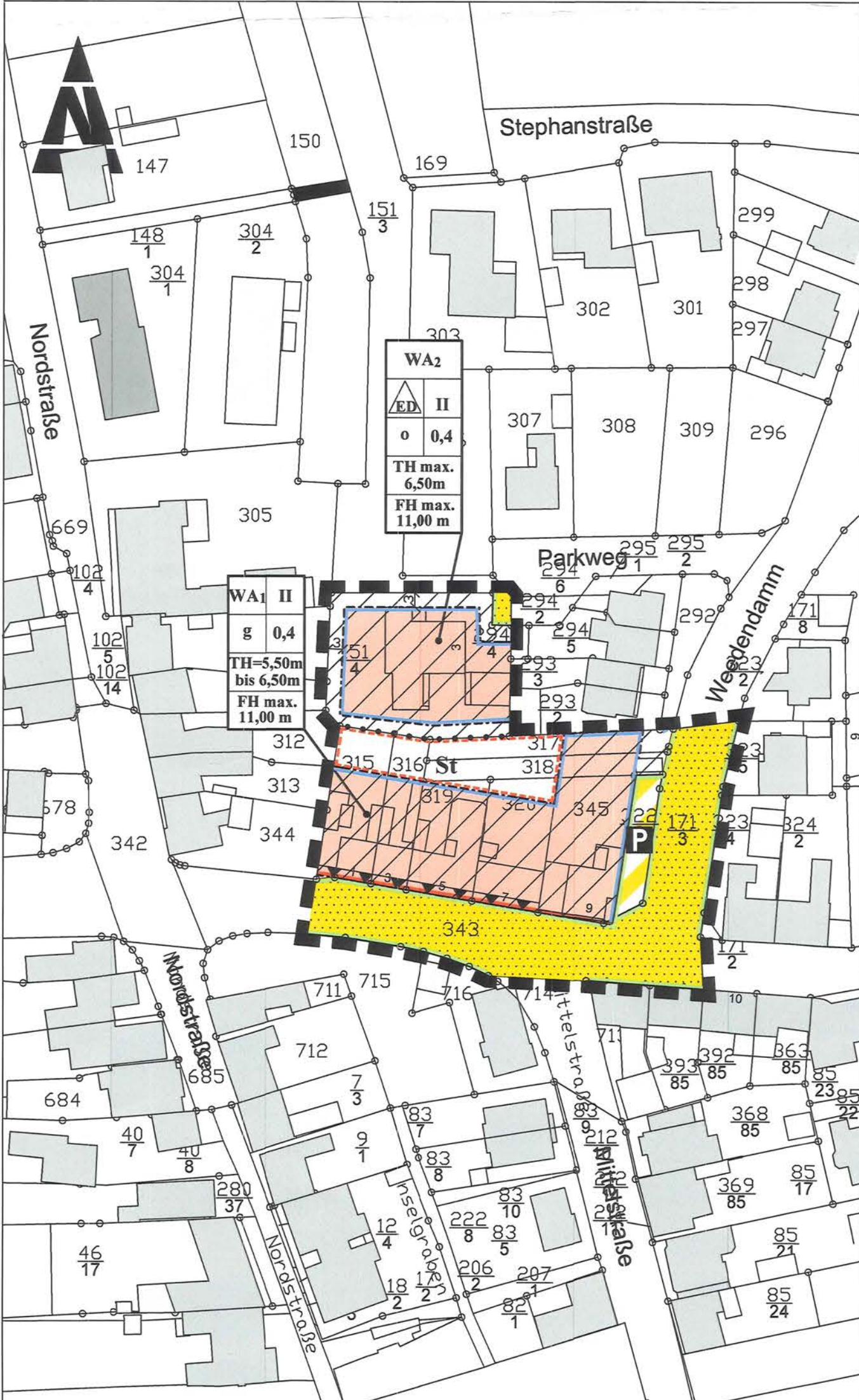
Schallschutzmaßnahmen i. V. m. Nr. 6 der textl. Festsetzung

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. 07-04/07 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt – 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 25.06.2020 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 07.10.2020

(Honnigfort)
Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

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

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

2.1. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über der Oberkante des Gehweges der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Gehweges an der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Maßgebend ist die Erschließungsstraße, an der der Haupteingangsbereich grenzt.

Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

2.2. Die Hauptgebäude innerhalb des WA₂-Gebietes müssen eine Traufhöhe von mindestens 5,50 m und maximal 6,50 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenseite des Außenmauerwerks mit der Oberkante oberste Dachhaut, aufweisen. Die Hauptgebäude innerhalb des WA₂-Gebietes dürfen eine Traufhöhe von 6,50 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenseite des Außenmauerwerks mit der Oberkante oberste Dachhaut, nicht überschreiten.

2.3. Die Gebäude dürfen eine Firsthöhe von 11,00 m nicht überschreiten. Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) wird ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen.

3. Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) von der Festsetzung der Baulinie

Die Baulinie darf mit Gebäudeteilen (z. B. Eingangsbereiche) in einer Tiefe bis zu 0,50 m unterschritten werden, wobei pro Gebäude die Rücksprünge insgesamt ¼ der straßenseitigen Gebäudefront nicht überschreiten dürfen (Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB).

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 sind innerhalb des WA₂-Gebietes maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (= Einzelhaus) zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

5. Fläche für Stellplätze

Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind auch Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zulässig.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den durch Planzeichen besonders markierten Bereichen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 nach der Tabelle 1 der Richtlinie VDI 2719 vorzusehen.

7. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 07-04/07 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt – 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, treten die betroffenen Teile der Bebauungspläne Nr. 07-04 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt“, rechtskräftig seit dem 15.05.1991, Nr. 07-04/06 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt – 6. Änderung“, rechtskräftig seit dem 30.09.2015, Nr. 07-22/01 „Zwischen Nord- und Umgehungsstraße (Weeden) – 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 15.08.1973 und Nr. 07-22/15 „Zwischen Nord- und Umgehungsstraße (Weeden) – 12. Änderung“, rechtskräftig seit dem 30.09.2015, außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07-04/07 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt – 7. Änderung“ 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. Bei zweigeschossigen Gebäuden muss die Dachneigung zwischen 35° und 45° betragen, bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden muss die Dachneigung zwischen 28° und 35° betragen.

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.

2.3. Dachausbauten im Sinne von Gauben sind grundsätzlich zulässig. Sie dürfen in der Summe ½ 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.

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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Das Plangebiet liegt in einem Hochwasser-Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz, WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems.

Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der Wasserstand beim Extremhochwasser (Risikogebiet) liegt bei ca. HQ_{extr} = 11,80 m NN.

5. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Haren (Ems), Fachbereich "Bauen, Planung und Liegenschaften", Neuer Markt 1, 49733 Haren (Ems), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-04/07 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt – 7. Änderung“ 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. 07-04/07 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt – 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, nebst Begründung gemäß § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-04/07 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt – 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, und der Begründungsentwurf haben vom 01.08.2019 bis 02.09.2019 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-04/07 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt – 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, nebst Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat dabei bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 23.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-04/07 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt – 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, und der ergänzte Begründungsentwurf haben vom 31.01.2020 bis 02.03.2020 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 07-04/07 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt – 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 07.10.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat



Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 07-04/07 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt – 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2020 im Amtsblatt Nr. 31/2020 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.10.2020 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 03.11.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 07-04/07 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt – 7. Änderung“ 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:

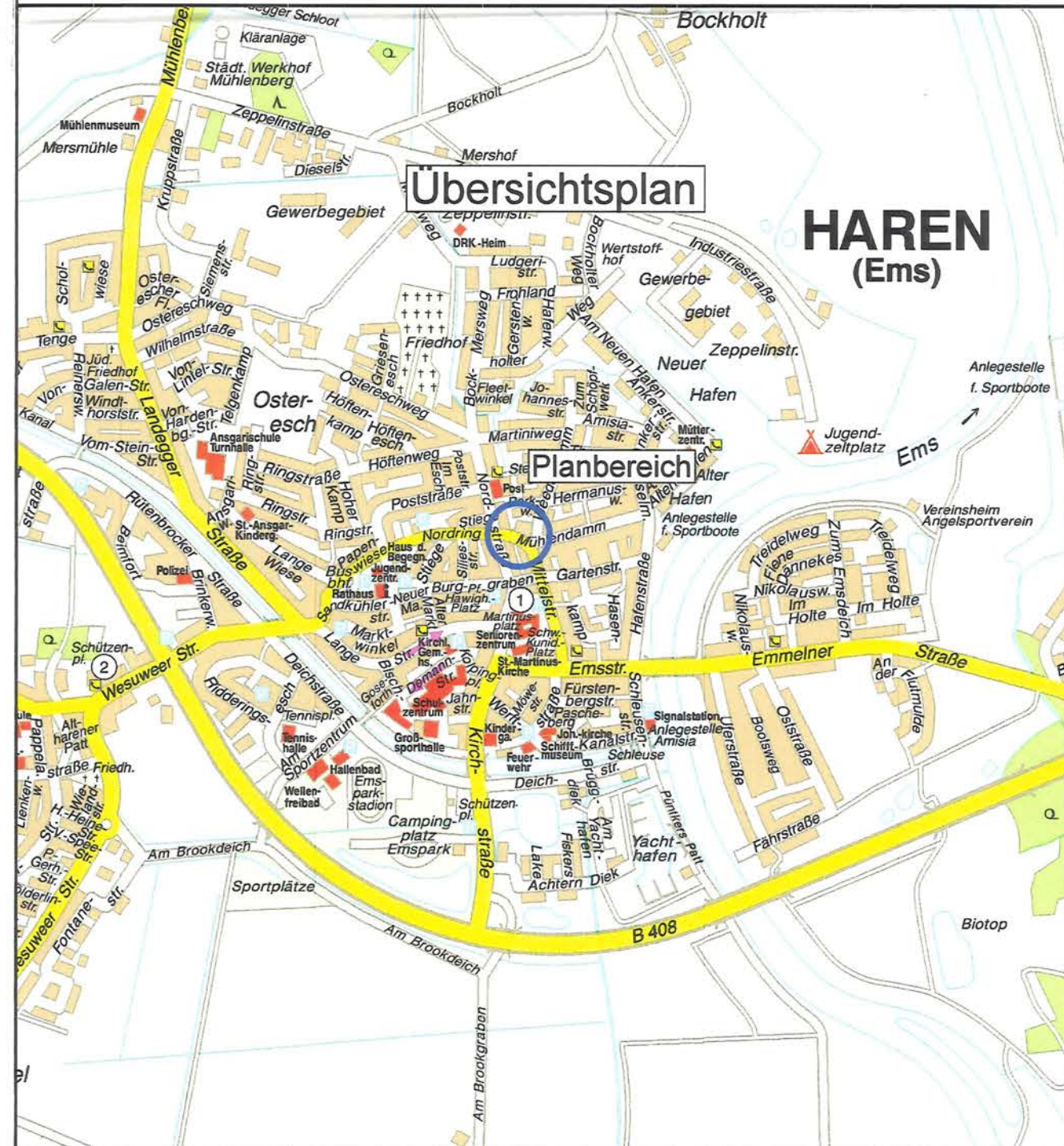
(Brinker)
Stadtbaurat

Für weitere Planausfertigungen:

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

Haren (Ems), den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag:



STADT HAREN (EMS)

MASSNAHME		
Bebauungsplan		
Nr. 07-04/7 "Zwischen Poststraße und Neuer Markt - 7. Änderung", mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern		
MASSSTAB	PLAN NR.:	ANLAGE NR.:
Lageplan 1 : 1000	07 - 04/7	
PLANAUFSTELLER		
von Herz	den 07.10.2020	den 07.10.2020
GEZEICHNET		
J. Müller	den 07.10.2020	Brinker (Stadtbaurat)