



## Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA1	WA2	WA 1 und WA 2 - Allgemeine Wohngebiete (§ 3 BauNVO); (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1+2)
		überbaubare Grundstücksfläche
		nicht überbaubare Fläche

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
max. FH = 9,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 5)
max. OKF = 0,5 m	maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 5)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2)
---	Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

Orange	Straßenverkehrsflächen
Grün	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Gelb	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Personen	Zweckbestimmung:
Personen	Fußgängerbereich

### 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Linie	Schmutzwasserleitung DN 200 unterirdisch
-------	--

### 6. Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck	Sichtdreieck (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 7)
Geh-/Fahr-/Leitungsrechte	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6)
Grenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

### 7. Bestandsangaben

vorhd. Bebauung	vorhd. Bebauung
-----------------	-----------------

## Präambel

Aufgrund der §§ 1, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan „Zwischen Kanal und Landegger Straße - 7. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und den folgenden örtlichen Bauvorschriften (§ 56 NBauO) in der Sitzung am 16.12.2010 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 16.12.2010



(Honnigfort)  
Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen:

- WA1 und WA2 - Allgemeines Wohngebiet:** Innerhalb der Wohngebietsflächen sind gemäß §4 Abs.3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen nicht zulässig:
  - Tankstellen
- WA1: Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen:** Innerhalb des Geltungsbereichs ist nur eine unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.
- Bezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte.
- Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesenen Flächen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keinerlei Einwirkungen vorgenommen werden (z.B. Herstellung von Baulichkeiten jeder Art, Verlegung von Leitungen, Kanalisierungen und Kabeln, Fahrbahndecken, Geländeaufhöhungen und -abtragungen, Ausschachtungen, Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern, Drainagearbeiten), die den Bestand oder die Erneuerung der Anlagen gefährden oder den Betrieb, die Unterhaltung und die Erhaltung der Anlagen beeinträchtigen können. Baumaßnahmen, Erdarbeiten und Bepflanzungen innerhalb des Schutzbereichs sind nur mit Zustimmung des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ zulässig.
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Bebauungspläne „Zwischen Kanal und Landegger Straße - 2. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 28.04.1972) und „Zwischen Kanal und Landegger Straße - 4. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 15.10.1992) sowie die Satzung „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung für 18 Bebauungsplangebiete der Stadt Haren (Ems)“ (rechtskräftig seit dem 28.04.1972) in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegen sind.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 56 NBauO):

- Versickerung von Oberflächenwasser:** Das auf den Grundstücken anfallende Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser von versiegelten Flächen muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.
- Für den WA 1-Bereich:
  - Die Dachausbildung ist als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach symmetrisch auszubilden. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 qm Grundfläche sowie sonstige Nebengebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO sowie einseitig geneigte Pultdächer.
  - Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 40° betragen. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 qm Grundfläche sowie sonstige Nebengebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO. Ausgenommen hiervon sind auch einseitig geneigte Pultdächer, wenn eine Firsthöhe von 8,0 m nicht überschritten wird und das geneigte Pultdach eine Dachneigung von mindestens 20 Grad hat.
  - Das Dach ist mit Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Lackierte Dachziegel sind nicht zulässig.
  - Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Hauptgebäude ist mit Ziegelverblendenmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendenmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen.

- Von diesen Festsetzungen (Nr. 1 - 4) sind Fenster, Solarkollektoren, Wintergärten und Carports ausgenommen.
- Für den WA 2-Bereich:
  - Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. §7b NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie einseitig geneigte Pultdächer.
  - Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 22 Grad betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. §7b NBauO. Ausgenommen hiervon sind auch einseitig geneigte Pultdächer, wenn eine Firsthöhe von 10,0 m nicht überschritten wird. Für Garagen/Carports und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

## Nachrichtliche Hinweise:

- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von in der Umgebung befindlichen Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
- Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesenen Flächen ist eine Schmutzwasserleitung DN 200 des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ (TAV) verlegt.
- Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Vom dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, aus, die in das Plangebiet einwirken. 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) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

## Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus der automatischen Liegenschaftskarte mit Stand vom: Oktober 2007, Behörde f. Geoinformation, Landentwicklung u. Liegenschaften GLL Meppen - Katasteramt Meppen-, Maßstab: 1 : 1000, Bezieher / Nutzer: Stadt Haren (Ems), Bezieher-Nr.: 44038

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nording 21 \* 49733 Haren/Ems  
Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16

Haren / Ems, den 16.12.2010

## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 25.09.2007, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Kanal und Landegger Straße - 7. Änderung“, mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.01.2008, ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 01.07.2008, dem Entwurf des Bebauungsplanes „Zwischen Kanal und Landegger Straße - 7. Änderung“, mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.07.2008, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Zwischen Kanal und Landegger Straße - 7. Änderung“, mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründungsentwurf haben vom 15.08.2008 bis 15.09.2008 (einschl.) gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 16.12.2010, nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan „Zwischen Kanal und Landegger Straße - 7. Änderung“, mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 16.12.2010



Der Bürgermeister  
In Vertretung

(Kemper)  
Baudirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Zwischen Kanal und Landegger Straße - 7. Änderung“, mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2011 im Amtsblatt Nr. 1 des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 14.01.2011 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 16.01.2011



Der Bürgermeister  
In Vertretung

(Kemper)  
Baudirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Zwischen Kanal und Landegger Straße - 7. Änderung“, mit örtlichen Bauvorschriften ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 17.01.2011



Der Bürgermeister  
Im Auftrag

(Kemper)  
Baudirektor

## 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 „Zwischen Kanal und Landegger Straße - 7. Änderung“

### mit örtlichen Bauvorschriften (§ 56 NBauO)



Kartengrundlage: TK 1:25.000 Blatt 3109 Lathen, 3209 Haren (Ems)

Stand: Dezember 2010

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort \* Nording 21 \* 49733 Haren/Ems