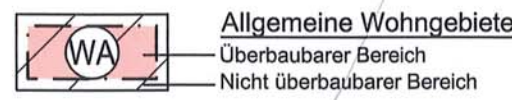


Planzeichenerklärung:

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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.

Art der baulichen Nutzung



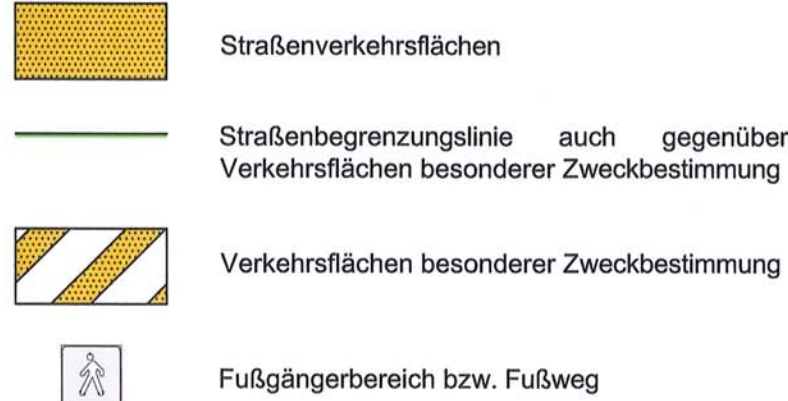
Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

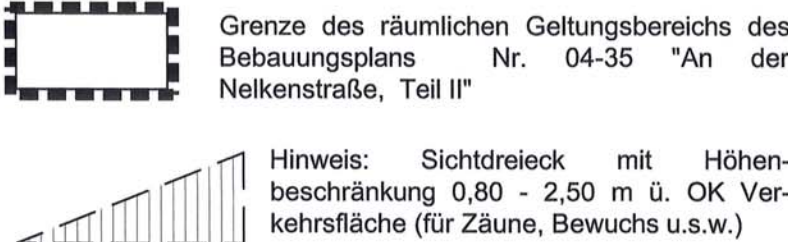
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen



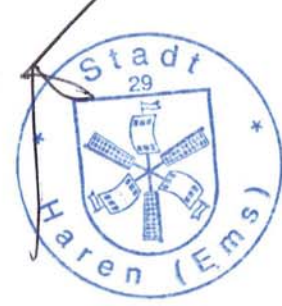
Sonstige Planzeichen



Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 04-35 „An der Nelkenstraße, Teil II“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 12.09.2017 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 19.10.2017
(Honnigfort)
Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn der im Bebauungsplan festgesetzten Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück bzw. Fuß- und Radweg) ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

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

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

1.2. 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.

Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück bzw. Fuß- und Radweg) müssen Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 04-35 „An der Nelkenstraße, Teil II“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, nebst Begründung gemäß § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

2. 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 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. 04-35 „An der Nelkenstraße, Teil II“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln.

2. Dachform und Dachneigung

2.1. Die Hauptgebäude sind mit geeigneten 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 maximal 8,00 m und die Dachneigung mindestens 20° beträgt.

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 NBauO und § 14 BauNVO dürfen ebenfalls mit abweichender Dachneigung oder Flachdach errichtet werden.

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

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

Hinweise:

1. In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen 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 Bodendenkmalen wird daher verwiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten 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 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).

2. 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 ortsüblicher 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.

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

4. 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.

5. 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.

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

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

8. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Planverfasser:

Der Entwurf dieses Bebauungsplans Nr. 04-35 „An der Nelkenstraße, Teil II“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, wurde ausgearbeitet von der ING. BÜRO W. GROTE GMBH.

Papenburg, den _____

(Planverfasser)



Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 17.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-35 „An der Nelkenstraße, Teil II“ 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 30.05.2017 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 04-35 „An der Nelkenstraße, Teil II“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, nebst Begründung gemäß § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 04-35 „An der Nelkenstraße, Teil II“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, und der Begründungsentwurf haben vom 13.07.2017 bis 14.08.2017 (einschließlich) gem. § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 12.09.2017 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 04-35 „An der Nelkenstraße, Teil II“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 19.10.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat



Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. Nr. 04-35 „An der Nelkenstraße, Teil II“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2017 im Amtsblatt Nr. 37 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.10.2017 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 02.11.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 04-35 „An der Nelkenstraße, Teil II“ 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)
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

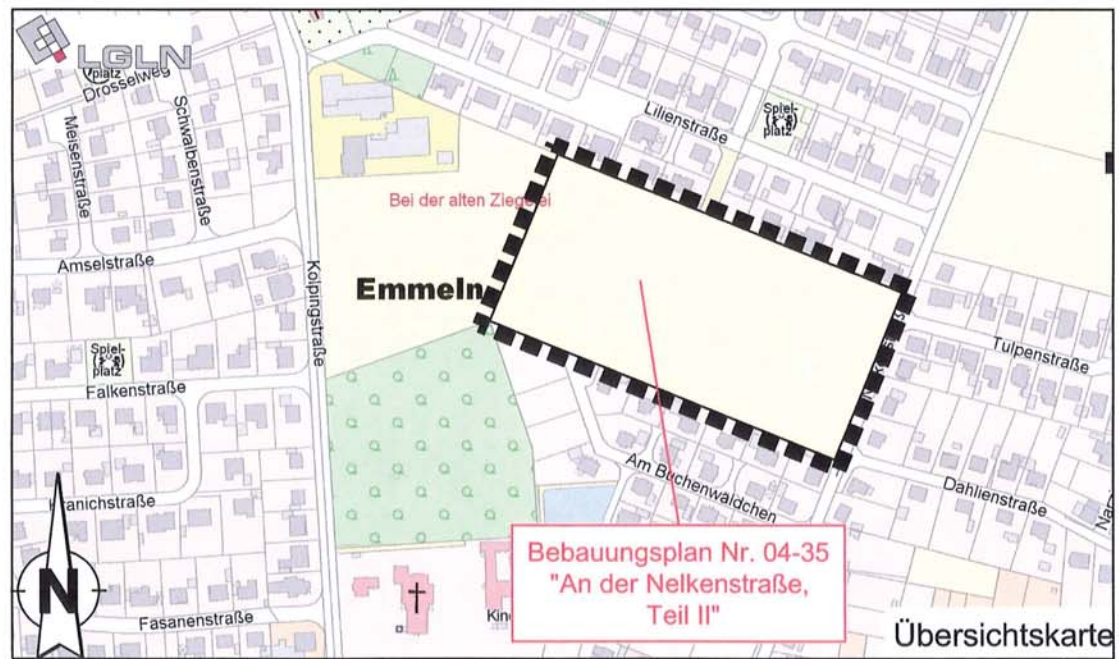
Bebauungsplan Nr. 04-35

"An der Nelkenstraße, Teil II"

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN

M. 1:1000



Stand: 12.09.2017

- URSCHRIFT -

Telefon: (04961) 9443-0 - Telefax: (04961) 9443-50 - mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 · D-26871 Papenburg

Telefon: 05932 / 8-0 - Telefax: 05932 / 8-282

E-mail: info@haren.de

Stadt Haren (Ems)

Neuer Markt 1 · 49733 Haren (Ems)