

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan „Nördlich der Adenauerstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 16.09.2010

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.09.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Meppen
- Katasteramt Meppen -

Meppen, den 14. Sep. 2010

Katasteramt Meppen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 28121 Oldenburg.

Oldenburg, den 15. Sep. 2010

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 01.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Adenauerstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Haren (Ems), den 16.09.2010

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 02.03.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nördlich der Adenauerstraße“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.04.2010 bis 21.05.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haren (Ems), den 16.09.2010

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan „Nördlich der Adenauerstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 16.09.2010

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan „Nördlich der Adenauerstraße“ ist damit am 31.08.2010 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 16.09.2010

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes „Nördlich der Adenauerstraße“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des „Nördlich der Adenauerstraße“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Haren (Ems), den 16.09.2010

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Haren (Ems), den

STADT HAREN (EMS)
Der Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Nördlich der Adenauerstraße“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten. Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 und 3 gelten nicht für die innerhalb des WA I liegenden Teile des Plangebietes.

2. Dachform und Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen zu errichten. Die Dachneigung der Hauptkörper darf nicht weniger als 30° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 7 NBauO sowie die obere Dachfläche bei Mansardenbauweise.

Pultdächer mit einer Mindestneigung von 25° sind zulässig.

3. Dacheindeckung

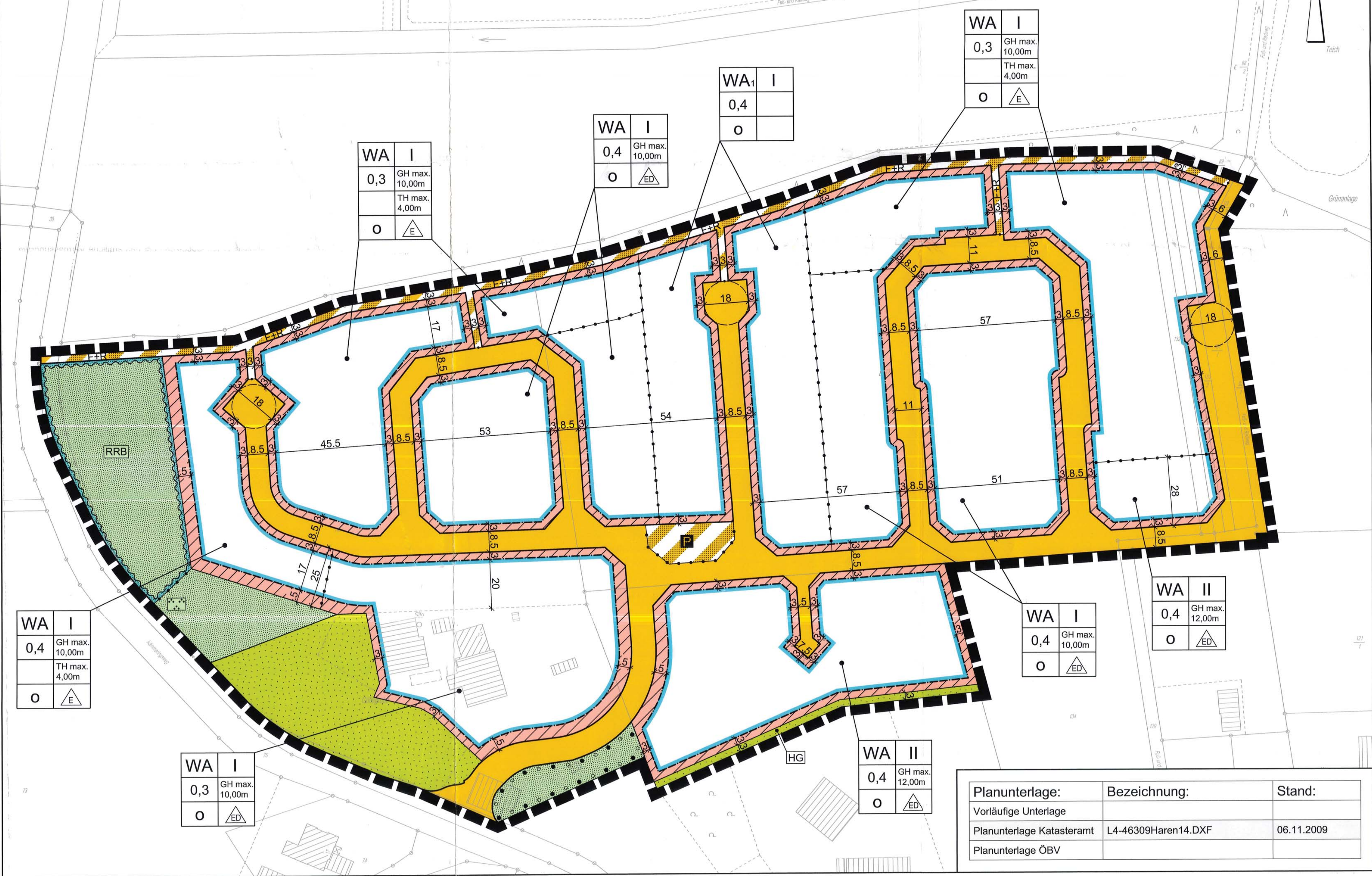
Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel oder Dachsteine aus Beton in Rot- bis Rotbraun- sowie Anthrazitönen in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 7016 zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünung sind zulässig.

4. Dach- und Oberflächenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf diesem schädlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für die Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Betauung und Verrieselung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

Es gilt die BauNVO 1990



Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung - zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen zur Erdwärmenutzung unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen.

3. Begrenzung der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) zulässig. Dieses gilt nicht für die innerhalb des WA I liegenden Teile des Plangebietes.

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

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

Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

5. 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 Verkehrsfreigabe wirksam wird.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

1. Bodendenkmale / Archäologie

Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale. Diese stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Grabung ist ausnahmslos unzulässig. Dem Veranlasser der Massnahme obliegt gemäß den Aussagen der Charta von Valletta, BGBl 2002 II, S. 2709 ff die Pflicht zu fachkundigen (Rettings-) Grabungen sowie den begleitenden Vor- und Nacharbeiten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland, der Stadt Haren oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

2. Erlaubnistafel

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Wettrup-Verkleinerung I“ der ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Hannover hier im Teilgebiet „Oberlanger Tange-Nordost“ der Wintershall Holding AG, Erdölwerke.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 12,00m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise

E

nur Einzelhäuser zulässig

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

F+R

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

P

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen

Private Grünfläche

HG

Zweckbestimmung: Hausgarten

Öffentliche Grünfläche

P

Zweckbestimmung: Parkanlage

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (Nachrichtliche Übernahme)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

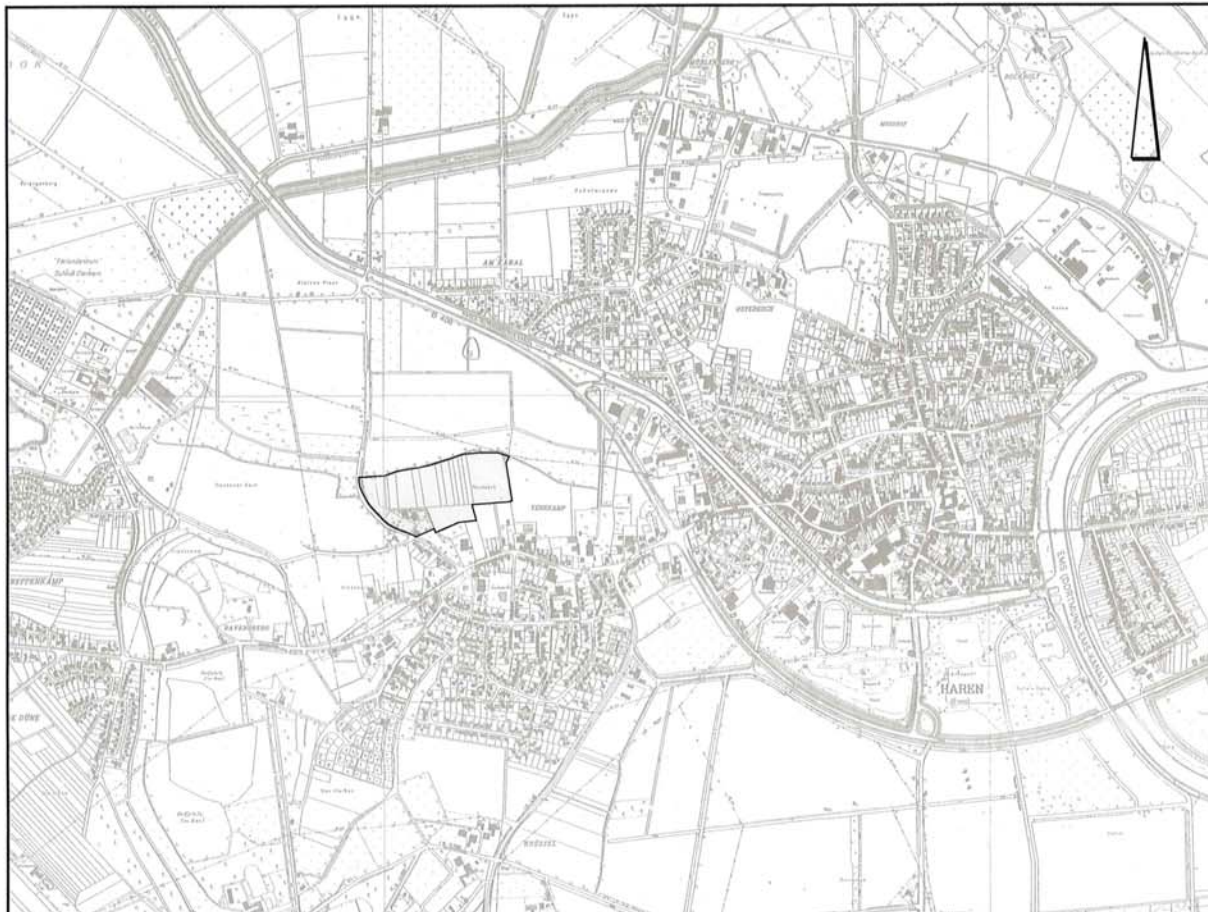
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Stadt Haren (Ems) Landkreis Emsland

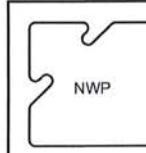
Bebauungsplan "Nördlich der Adenauerstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

M. 1 : 1.000



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26029 Oldenburg
Telefax 0441/97174-73
Email: info@nwp-ol.de