

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 Sitzung beschlossen.

Haren (Ems), den 16.09.2010
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegene 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 Planunterlagen entsprechen 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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 15. Sep. 2010
 NWP (Unterschrift)

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 21.04.2010 bis 21.05.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 Bebauungsplanes „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

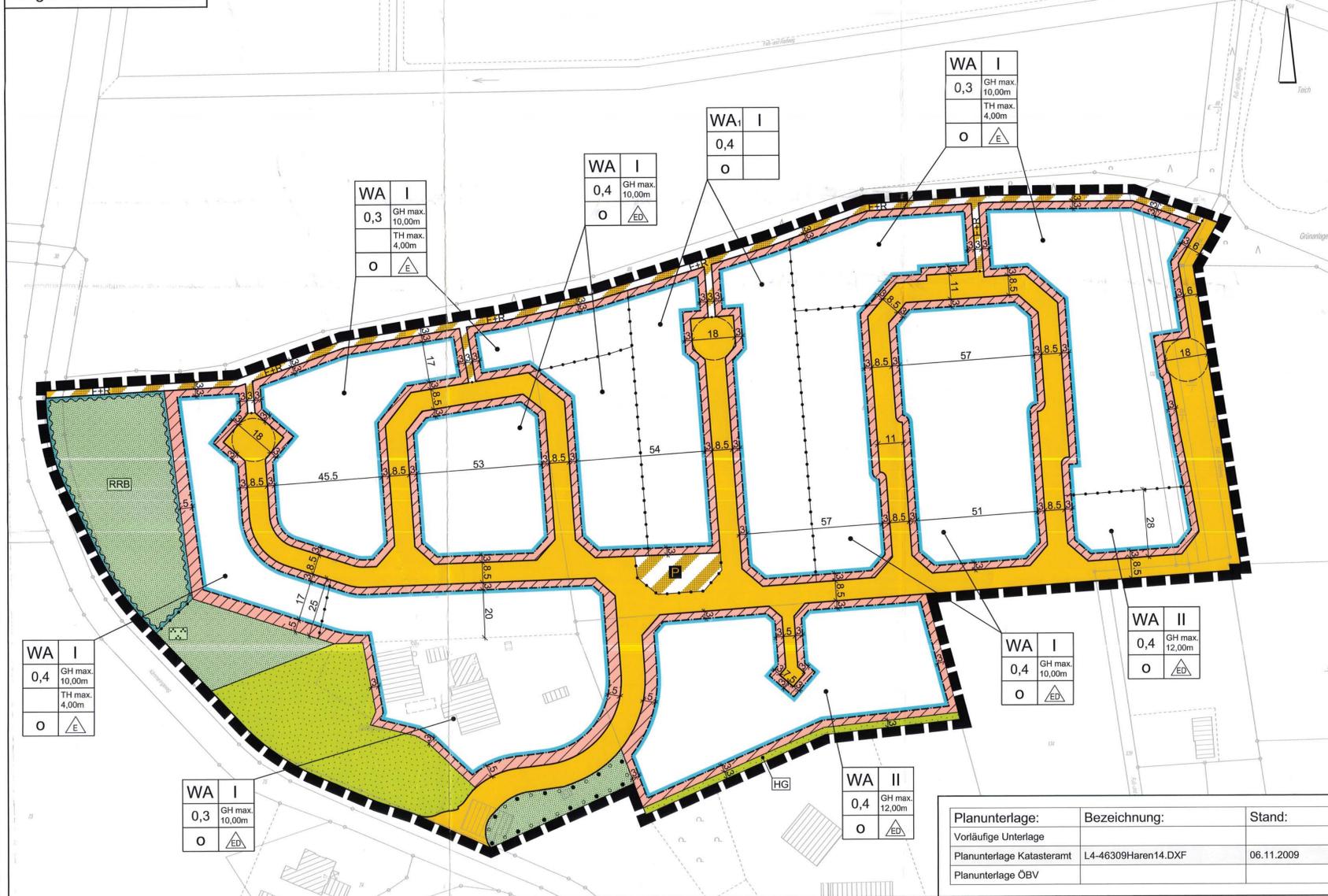
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Haren (Ems), den
 STADT HAREN (EMS)
 Der Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem 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.
- 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.
- Dacheindeckung**
 Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel oder Dachsteine aus Beton in Rot- bis Rotbraun- sowie Anthrazitfarben 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.
- Dach- und Oberflächenwasser**
 Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für die Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Beseitigung und Versickerung 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



WA I	GH max. 10,00m	TH max. 4,00m	0	△
0,3				

WA I	GH max. 10,00m	TH max. 4,00m	0	△
0,3				

WA I	GH max. 10,00m	TH max. 4,00m	0	△
0,3				

WA I	GH max. 10,00m	TH max. 4,00m	0	△
0,4				

WA I	GH max. 10,00m	TH max. 4,00m	0	△
0,4				

WA I	GH max. 10,00m	TH max. 4,00m	0	△
0,3				

WA I	GH max. 10,00m	TH max. 4,00m	0	△
0,4				

WA II	GH max. 12,00m	TH max. 4,00m	0	△
0,4				

WA II	GH max. 12,00m	TH max. 4,00m	0	△
0,4				

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	L4-46309Haren14.DXF	06.11.2009
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- 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.
- Höhe baulicher Anlagen**
 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens 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 Erdgeschosfußbodens gemessen.
- 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.
- 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.
- 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

- Bodendenkmale / Archäologie**
 Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale. Diese stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Eine Zerstörung von Bodendenkmälern 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, Holzkohleasammungen, 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.
- Erlaubnisfelder**
 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

- Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GH max. 12,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 o Offene Bauweise
 △ nur Einzelhäuser zulässig
 △ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen**
 Private Grünfläche
 HG Zweckbestimmung: Hausgarten
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Parkanlage
- Wasserrflächen 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)
- 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
- Sonstige Planzeichen**
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

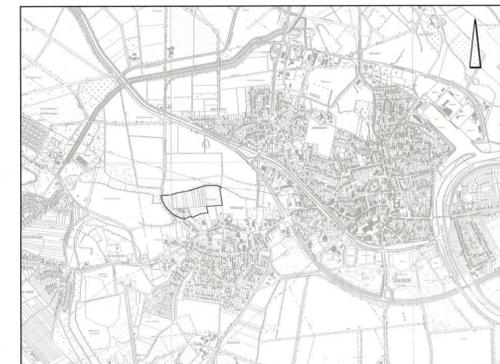
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- 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. 2565)
- 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
 26529 Oldenburg
 Telefax 0441/97174-73
 Email: info@nwp-ol.de