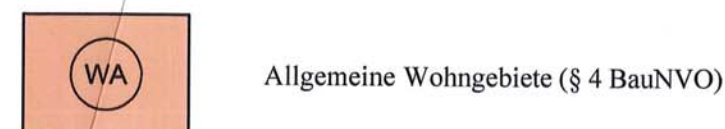


Planzeichenerklärung:

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

1. Art der baulichen Nutzung

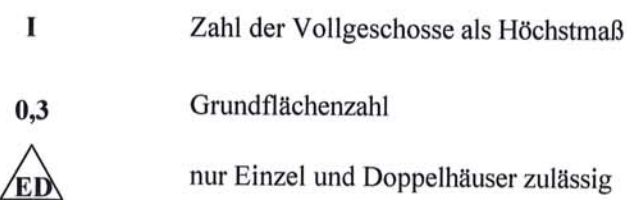


Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

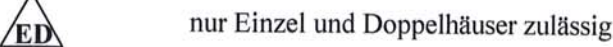
2. Maß der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

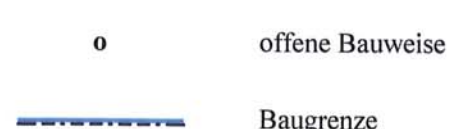


Grundflächenzahl



nur Einzel und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise

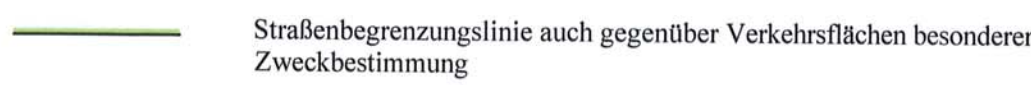


Baugrenze

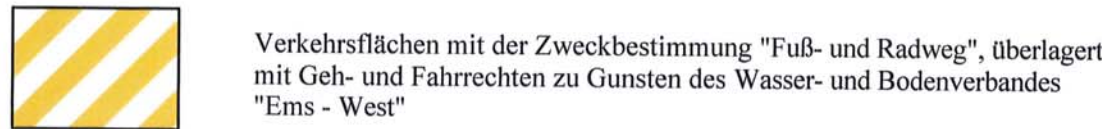
4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



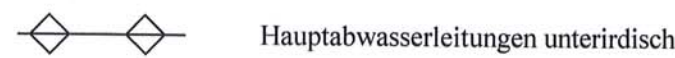
Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg", überlagert mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Ems - West"

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



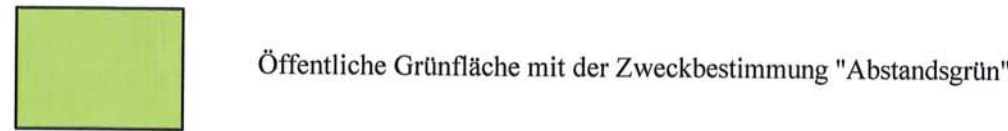
Pumpstation

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



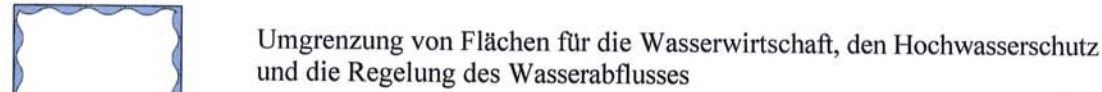
Hauptabwasserleitungen unterirdisch

7. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün"

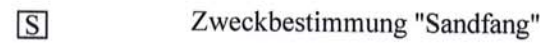
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



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

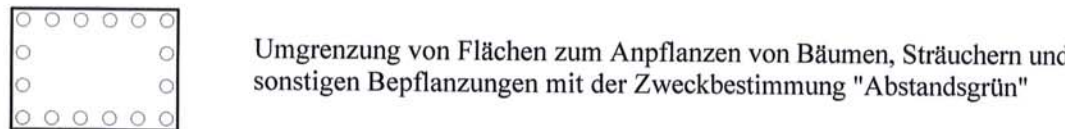


Zweckbestimmung "Vorfluter"

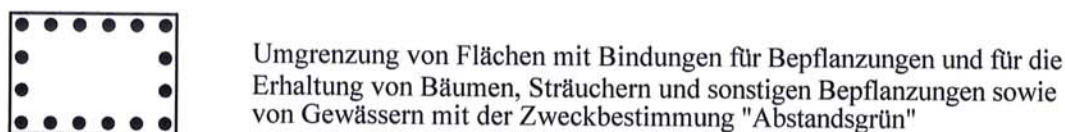


Zweckbestimmung "Sandfang"

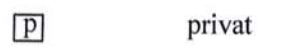
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün"



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün"



privat

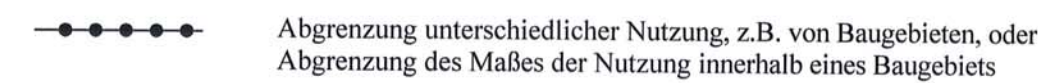


öffentlich

10. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

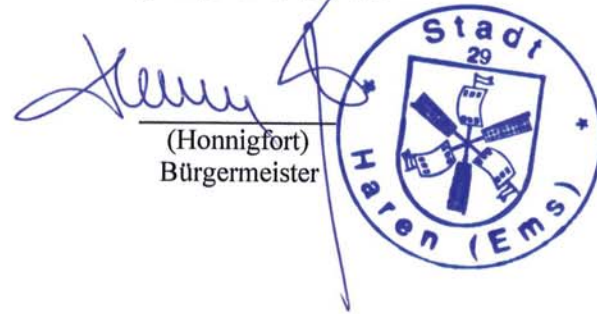


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Ems - West"

Präambel:

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 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 "Fehndorf-Süd", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und den folgenden örtlichen Bauvorschriften in der Sitzung am 03.07.2008 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 09.07.2008



Textliche Festsetzungen:

1. Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

2. 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 Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen.

3. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt im MI 1-Gebiet und im WA-Gebiet gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens 10,00 m.

4. Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche, jedoch nicht zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche, zulässig. Der Mindestabstand zu der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sowie zu den Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses beträgt 1,50 m.

5. 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 ist.

6. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend pro 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum der Pflanzliste 1 und mindestens 20 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die Gehölze sind mit einem Abstand von rd. 2 m x 2 m zu pflanzen. Sinnvoll ist die Anlage von Pflanzreihen parallel zu den Grundstücksgrenzen, in denen die Gehölze flächendeckend versetzt gepflanzt werden. Die Reihen sollten zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 2 m haben. Die gesetzlichen Mindestabstandsregelungen bleiben hiervon unberührt.

Pflanzliste 1 (Bäume)

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Crataegus laevigata (Rothorn)
Populus tremula (Zitterpappel)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Pflanzliste 2 (Sträucher)

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Cornus alba (Weißer Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa multiflora (Büschelrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix caprea (Salweide)
Salix spec. (and. Einh. Weidenarten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Taxus baccata (Eibe)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

6. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen der Bebauungspläne „Am Ortskern“ (rechtskräftig seit dem 01.06.1967), „Am Ortskern – 2. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 15.02.1983) und „Campingplatz Fehndorf“ (rechtskräftig seit dem 31.10.2003) in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelegen sind.

Örtliche Bauvorschriften (§ 56 NBauO):

1. Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7 b NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.

2. Die Hauptbaukörper sind mit einer Dachneigung von mindestens 40° zu errichten. Dieses gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7 b NBauO sowie für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.

Im MI 1-Gebiet und im WA-Gebiet ist eine geringere Dachneigung ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 25° und die Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, mindestens 7,50m beträgt.

Im MI 2-Gebiet ist für gewerblich genutzte Gebäude, die keine Bürogebäude sind, (Werkstätten, Lagerhallen etc.) eine geringere Dachneigung ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 25° beträgt.

3. Die Außenwandfassaden der Hauptgebäude sowie der Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind entweder in Holzbauteile in braunen oder naturbelassenen Fächern oder mit Verblendlamellenwerk zu gestalten. Von diesen Festsetzungen sind Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie untergeordnete Bauteile bis max. 1/5 der Außenwandfassade ausgenommen.

Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Bodenfunde i. S. d. Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische 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 sind zu beachten.

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 29.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Fehndorf-Süd" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.07.2007 ortstüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 04.12.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Fehndorf-Süd" mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.2008 ortstüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Fehndorf-Süd" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründungsentwurf haben vom 23.04.2008 bis 23.05.2008 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 03.07.2008 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan "Fehndorf-Süd" mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 09.07.2008

Der Bürgermeister
In Vertretung:

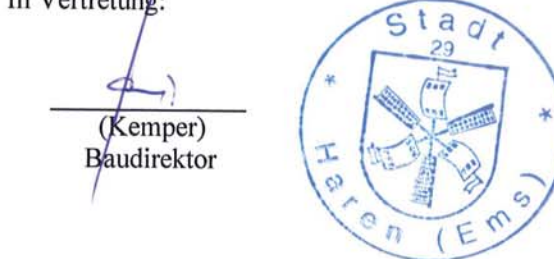


Der Beschluss des Bebauungsplanes "Fehndorf-Süd" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2008 im Amtsblatt Nr. 17 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 15.07.2008 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 12.08.2008

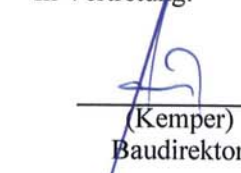
Der Bürgermeister
In Vertretung:



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 16.07.2009

Der Bürgermeister
In Vertretung:

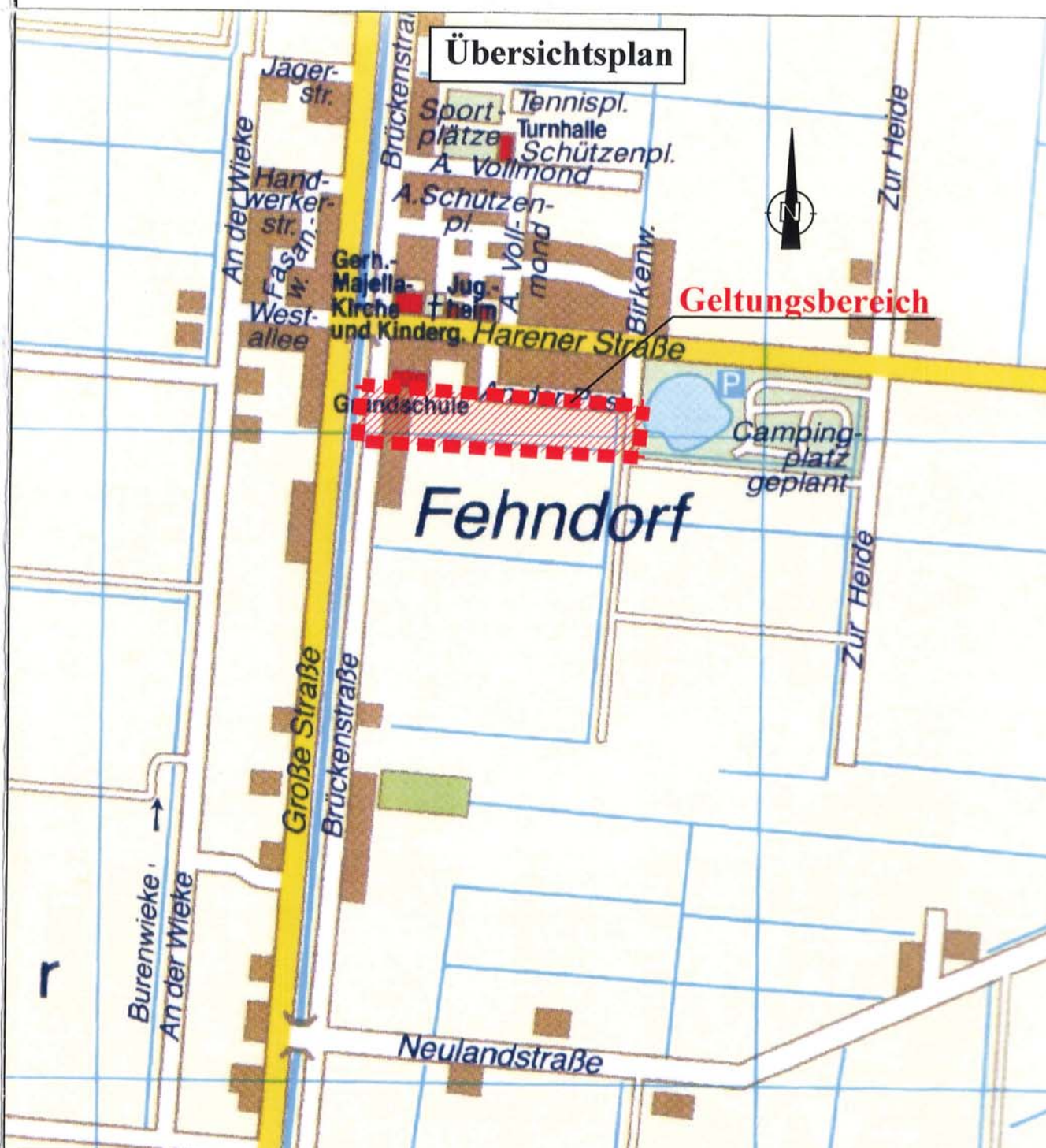


Für weitere Planaufstellungen:

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

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister
Im Auftrage:



STADT HAREN (EMS)

- Urschrift -

MASSNAHME

Bebauungsplan

"Fehndorf - Süd" mit örtlichen Bauvorschriften
(§ 56 NBauO)

MASSSTAB

Lageplan 1 : 1000

Übersichtsplan ohne

PLAN NR.:

ANLAGE NR.:

PLANAUFSTELLER

BAUDIREKTOR

Rohling den 02.04.2008

den 02.04.2008 Kemper

GEZEICHNET

Müller den 02.04.2008