

Planzeichenerklärung:

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

1. Art der baulichen Nutzung

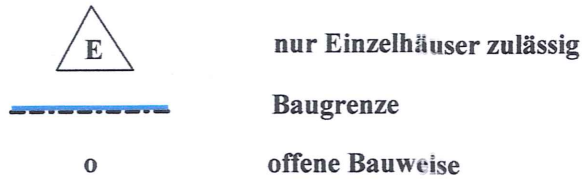


2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

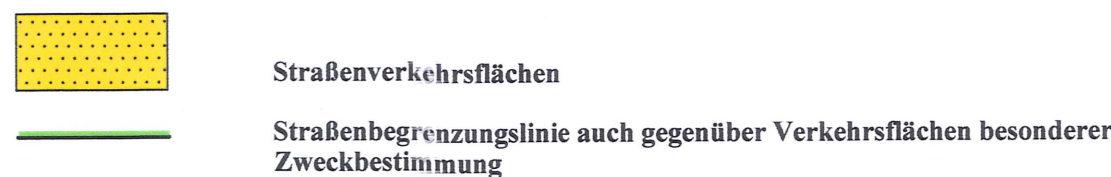
2. Maß der baulichen Nutzung:

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



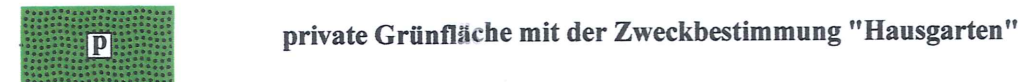
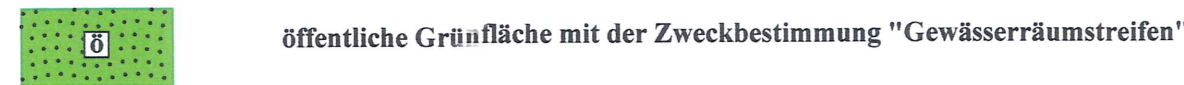
4. Verkehrsflächen



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



6. Grünflächen



7. Sonstige Planzeichen



Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 02-14/01 „Zwischen Venekampweg und Golfplatz Düneburg - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 15.03.2018 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 05.04.2018



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden „Thomas-Mann-Straße“, gemessen in der Mitte der Fahrbahn der im Bebauungsplan festgesetzten Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

2.2. Die maximale Höhe der Außenflächen des Außenmauerwerkes ab Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen beträgt 3,50 m. Diese Festsetzung gilt nicht für Traufgiebel und Erker.

2.3. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, beträgt 10,30 m.

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

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

3.2. 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.

4. 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 (= Einzelhaus) zulässig.

5. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 02-14/01 „Zwischen Venekampweg und Golfplatz Düneburg - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 02-14 „Zwischen Venekampweg und Golfplatz Düneburg“, Ortsteil Altharen, rechtswirksam seit dem 15.10.1997 und Nr. 02-10 „Zwischen Venekampweg und Wilhelm-Busch-Straße“, Ortsteil Altharen, rechtswirksam seit dem 30.06.1995, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02-14/01 „Zwischen Venekampweg und Golfplatz Düneburg - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen.

2. Dachform und Dachneigung

- Die Dächer sind als Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdächer auszubilden.
- Die Breite der Dachaufbauten und Traufgiebel darf in der Summe die Hälfte der dazugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten.
- Die Dachneigung der Hauptbaukörper muss zwischen 36° und 46° betragen.
- Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer von Ziffer 2.3 abweichenden Dachneigung zulässig.

3. Fassadengestaltung

Hauptgebäude, Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in massiver Bauweise zu errichten und mit Verblendmauerwerk zu ummanteln. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile bzw. kleinere Sichtflächen (z.B. Giebelbereiche, Aufbauten) und Carports.

4. Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser örtlichen Bauvorschrift zu einer ungewollten Härte führen würde (z. B. auf Grund der Bodenverhältnisse).

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Hinweise:

1. 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 unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). 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 vom 30.05.1978 sind zu beachten.

2. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen sind als örtlich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

3. 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.

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 22.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-14/01 „Zwischen Venekampweg und Golfplatz Düneburg - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, 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. 02-14/01 „Zwischen Venekampweg und Golfplatz Düneburg - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, nebst Begründung gemäß § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-14/01 „Zwischen Venekampweg und Golfplatz Düneburg - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, und der Begründungsentwurf haben vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 (einschließlich) gem. § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 02-14/01 „Zwischen Venekampweg und Golfplatz Düneburg - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 05.04.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag:



Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 02-14/01 „Zwischen Venekampweg und Golfplatz Düneburg - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.04.2018 im Amtsblatt Nr. 218/018 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2018 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 15.05.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag:



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 02-14/01 „Zwischen Venekampweg und Golfplatz Düneburg - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, 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:

Für weitere Planausfertigungen:

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

Haren (Ems), den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

